



**GEDİZ İNŞAAT HARFİYAT TAAHHÜT NAKLİYAT MADENCİLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ÖZYURT MAH. 199. SOKAK NO:3
GEDİZ/KÜTAHYA
258 ADA 1 PARSEL 13 BAĞIMSIZ NUMARALI “ALTINDA İKİ KAT
BODRUMU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ” VASIFLI TAŞINMAZ**

EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR NO: 2017-0036

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,
2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri,
3. Taşınmazın Tapu Tetkiki,
4. Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler,
5. Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
 - 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar
 - 5.2- Değerlemeye Etken Faktörler
6. Taşınmazın Teknik Özellikleri
 - 6.1- Taşınmazın Yeri, Konumu
 - 6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapının Özellikleri
 - 6.3.Taşınmazın Mahal Özellikleri
7. Teknik Özelliklerin Değerlendirilmesinde baz alınan veriler
 - 7.1 Değerleme işleminde Kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri
 - 7.1.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı ,Varsayımları ve nedenleri
 - 7.1.2 Nakit/Gelir Akımları Analizi
 - 7.1.3 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 7.1.4 Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 7.1.5.Maliyet Oluşumları Analizine göre elde edilen veriler,
8. Satış Değeri Tespiti
 - 8.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Tespiti
 - 8.2 Maliyet Oluşumları Analizi ile değer tespiti
 - 8.2.1Maliyet Oluşumları yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve hesaplamalar
9. Değerleme ve Sonuç
 - 9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının uyumlaştırılması ve Bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- 10.Ekler

1- Rapor Bilgileri

Ekspertizi Talep Eden : GEDİZ İNŞAAT HARFİYAT TAAHHÜT
NAKLİYAT MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Talep Yazısı : 26.10.2017 Tarihli ekspertiz talebiniz.

Gayrimenkulün Adresi : Özyurt Mah. 199 Sokak No: 3
Gediz - Kütahya

Ekspertiz Tarihi : 27.11.2017

Ekspertizin Konusu : Kütahya ili, Gediz ilçesi

258 ada 1 Parselde yer alan 1 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin tespiti.

Rapor Tarihi : 28.11.2017

.

2- Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Kütahya
İlçesi : Gediz
Bucağı :
Mahallesi : Dayınlar
Sokağı : ---
Mevkii : ---
Pafta No : ---
Ada No : 258
Parsel No : 1
Yüzölçümü : 741,58 m²
Niteliği : 6 Katlı Betonarme Karkas Bina
Blok No : ---
Kat No : Zemin kat
Bağ. Böl. No : 13
Arsa Payı : 450/1570
Vasfı : Altında İki Kat Bodrumu Olan Asma Katlı İşyeri
Sahibi : GEDİZ İNŞAAT HARFİYAT TAAHHÜT NAKLİYAT

MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ - 1/1

Yevmiye No : 3641
Cilt No : 27
Sahife No : 2656
Tapu Tarihi : 10.10.2012

3- Taşınmazın Tapu Tetkiki

Tapu kayıtları verilen taşınmazın 25.10.2017 tarihinde saat 17: 44'te TKGM sistemi üzerinden alınan güncel tapu kaydına göre;

Beyan: YÖNETİM PLANI: 13.09.2011

Beyan: KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (25.12.2012 Tarih 4652 Yevmiye)

Beyan: 258 ada 1 parseldeki binanın 14,91 m2 m2 lik kısmı yola, 0,65 m2 lik kısmı 258 ada 2 parsel e tecavüzlüdür. (25.12.2012 Tarih 4652 Yevmiye)

Not: Yetkiliden alınan bilgiye göre, yapı kullanma izin belgesi verilme aşamasında koyulmuş bir beyan olduğu, taşınmaza herhangi bir olumsuz etkisinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

4- Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

*Tapu kayıtlarına göre söz konusu 258 Ada, 1 Parsel, 13 numaralı taşınmaz “Altında İki Kat Bodrumu Olan Asma Katlı İşyeri” vasfındadır.

*Taşınmaz, GEDİZ İNŞAAT HARFİYAT TAAHHÜT NAKLİYAT MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ - 1/1 hisse ile kayıtlıdır.

* Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Gediz Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın dosyasında BİLA tarihinde onaylı mimari projesi bulunmakta olup, Gediz Belediyesi'ndeki dosyasında 20.07.2010 tarih ve 60 belge numaralı yapı ruhsat belgesi bulunmaktadır.

* Taşınmazın yer aldığı parselin konumunun doğruluğu 1/1000 imar paftası ve kadastr paftasından yapılmıştır.

* 1/1000 Ölçekli Gediz Uygulama İmar Planı kapsamında Konut+Ticaret alanında kalmakta olup, Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Yol, yeşil alan vb. faktörlerden etkilenmemektedir.

* Taşınmazın yapı kullanma izin belgesine ulaşamamıştır. Ancak kat mülkiyetine geçilmiş olması nedeniyle var olduğu kabul edilmiştir.

5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,

5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Söz konusu gayrimenkul Kütahya ili, Gediz İlçesine bağlı Özyurt Mahallesinde, cephesi 200. Sokak ve 199. Sokağa bakmakta olup, konut ve konut altı iş yeri amaçlı kullanılan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede arz-talebin dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu taşınmaz satılabilir niteliktedir.

5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazın 3 Cepheli olması,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanan bir mevkide bulunması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- İlçe merkezine yürüyüş mesafesinde olması,
- Taşınmazın yasal belge ve evrakının tam olması gibi faktörler değerini etkilemektedir.
- Bölgedeki ticari potansiyel,
- Kullanım alanının büyük olması,
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabilecek olması.

6- Taşınmazın Teknik Özellikleri

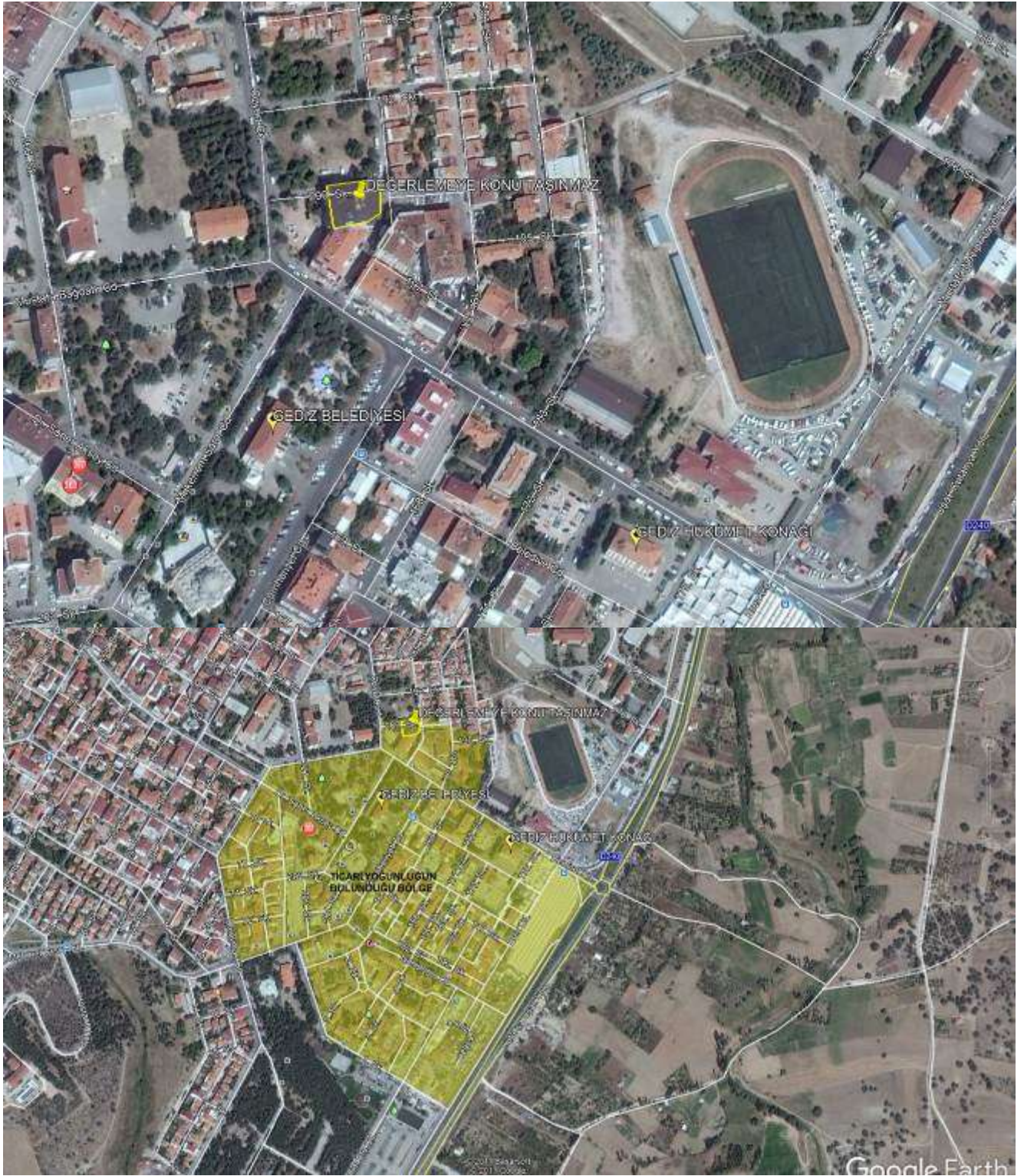
258 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERİN TEKNİK BİLGİLERİ			
Yapı Cinsi	Betonarme	Kullanım Durumu	Boş
Şehir Suyu	Var	İşçilik	İyi
Elektrik	Var	Malzeme	İyi
Kanalizasyon	Var	Yaşı (Apartman Kaç Yıllık)	7 Yıllık
Binanın Rengi	Gri	Sitede İşyeri Varmı?	Evet
Asansör	Var	Yapı Sınıfı	3B

Otopark	Var	Deprem Hasar Durumu	Tutanak Yok
Güvenlik	Yok	Kat Sayısı (Temel Dahil)	6
Yangın Merdiveni	Yok	Tapu Türü	Kat mülkiyeti
Isınma Sistemi	Kat kaloriferi	Yakıt Türü	Doğalgaz
Dairelerin Alanı	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	Bulunduğu Kat	Zemin, Asma, 1. Ve 2. Bodrum kat
Mevcut Kullanım	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	İskan Durumu	Var

6.1.Taşınmazın Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar Kütahya ili, Gediz ilçesi, Özyurt mahallesi, 258 ada 1 parsel üzerindeki 199 Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde konut tarzı yapılar, çok sayıda boş parseller, Kütahya Çevre Yolu, Turgut Özal Bulvarı, eğitim kurumları, AVM ve rekreasyon alanları yer almaktadır.

Kroki: E: 39.991523, B: 29.395335



6.2. Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri

Taşınmazın yer aldığı binanın inşasına 2010 yılında başlanmış olup, 258 Ada 1 parsel üzerinde 2 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat + Çatı katlı olarak betonarme tarzda inşa edilmiş olup toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi İsimsiz Sokak üzerinden Zemin kat seviyesinden, İşyeri girişi 199. ve 200. Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre 2. Bodrum katta 13 no'lu işyeri deposu ve sığınak, 1. Bodrum katta 13 no'lu işyeri deposu, Zemin katta 13 no'lu işyeri ve bina girişi, Asma katta 13 no'lu işyeri devamı, 1. Katta 1, 2, 3 ve 4 no'lu meskenler, 2. Katta 5, 6, 7 ve 8 no'lu meskenler, 3. ve Çatı katında 9, 10, 11 ve 12 no'lu dubleks meskenler olmak üzere bina dahilinde 13 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina dış cephesi akrilik dış cephe boyalı, çatısı marsilya tipi kiremit kaplıdır. Bina giriş kapısı camekanlı demir doğramadır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.

6.3. Taşınmazların Mahal Özellikleri

Tarafımıza ibraz edilen tapu 13 Bağımsız bölüm numaralı ‘’ Altında İki Kat Bodrumu Olan Asma Katlı İşyeri’’ nitelikli taşınmaz mimari projesine göre;

- * 2. Bodrum kat: Depo hacminden oluşup yaklaşık 407 m2 kullanım alanıdır.
- * 1. Bodrum kat: Depo hacminden oluşup yaklaşık 724 m2 kullanım alanıdır. Mahallen 199. Sokak cephesinden kapı açılığı tespit edilmiştir.
- * Zemin kat: Yekpare işyeri hacminden oluşup yaklaşık 692 m2 kullanım alanıdır. Mahallen yapılan incelemede bölme duvar (alçıpan) ile bölünerek 2 işyeri hacmine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- * Asma kat: İşyeri, 2 adet lavabo+wc hacimlerinden oluşup yaklaşık 339 m2 kullanım alanıdır. Mahallen yapılan incelemede bölme duvar (alçıpan) ile bölünerek 2 ayrı hacim oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaz toplam 2.162 m2 kullanım alanına sahiptir. İsimsiz Sokağa: ~25 m., 200. Sokağa: ~30 m., 199. Sokağa: ~28 m. cephesi bulunmaktadır.

İşyeri girişi camekanlı alüminyum doğrama kapı ile sağlanmaktadır. Tüm zeminleri seramik, işyeri duvarları ve tavanları plastik boyalı, ıslak hacim duvarları tavana kadar seramik kaplıdır. Katlar arası ulaşım için kullanılan merdivenler mermer kaplı, korkulukları alüminyum doğramadır. Hacimde yük asansörü mevcuttur. Taşınmazın ısınması sistemi doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi ile sağlanmaktadır. Taşınmazın 1. Bodrum ve 2. Bodrum katta konumlu depo hacimleri kiralık olması sebebiyle zemin kattan ulaşımı sağlayan merdiven kapatılarak, giriş 199. Sokak cephesinden 1. Bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın iç özellikleri bakımlı durumdadır.

7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

7-1.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

7.1.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

7.1.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

7.1.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

7.1.4- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri ve mesken emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır

7.1.5- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ VE BEYANLAR:

Emsal 1: EMLAK OFİSİ (AKÇA EMLAK) : 0546 565 97 44

Değerlemesi yapılan taşınmazla aynı ilçede, Ticari Hareketliliğin daha yoğun olduğu bölgede, 130 m2 Zemin, 130 m2 Asma kat kullanım alanlı olarak beyan edilen, 120’şer m2 olduğu düşünülen işyeri için 1.000.000 TL istenmektedir. (5.555 TL/m²). Pazarlık payı %5, Konum ve ticari yoğunluk farkı sebebiyle %50 daha yüksek şerefiyeye sahiptir. $5.555 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 \times 0,50 = 2.638,- \text{ TL/m}^2$

Emsal 2: EMLAK OFİSİ (AKÇA EMLAK) : 0546 565 97 44

Firma yetkilisi Ahmet Bey ile yapılan görüşmede, taşınmazın 9.000-10.000 TL bedelle kiralanabileceği, 2.500.000 TL ile 3.000.000 TL arasında bedellerle satılabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 3: MUSTAFA BEY

Bölgede alım satım işlerine hakim Mustafa Bey ile yapılan görüşmede, taşınmazın 10.000 TL ile 11.000 TL arasında kiralanabileceği, ancak kurumsal kiracılar tarafından bu kiralanabileceği(Büyük mağaza yada market vb.).Gediz İlçesinde bu kirayı karşılayabilecek potansiyelde fazla ticari işletme bulunmadığı, satılması halinde 2.500.000 TL ile 2.800.000 TL arasında bedellerle satılabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 4: BÖLGE İŞLETMECİSİ

199. Sokak üzerindeki işletme yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgede kiraların değişken olduğu, taşınmazın 8.000 TL ile 10.000 TL arasında bedellerle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 5: MAVİ NOKTA AVM

Firma yetkilisi ile yapılan görüşmede, kendilerinin taşınmazın 1. ve 2. Bodrum katları için 2.750 TL kira ödedikleri beyan edilmiştir.

Emsal 6: LOKANTA İŞLETMECİSİ

Bölgedeki, ticari yoğunluğu daha fazla olduğu Demirel Caddesi üzerindeki mevcut Lokanta İşletmecisi ile yapılan görüşmede kendisinin yaklaşık 200 m2 alanlı işyeri için 3.850 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

Emsal 7: GEDİZ BELEDİYESİ 0274 412 44 44

Gediz Belediyesi Emlak Servisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, Belediyenin tam karşısında, ticari hareketliliğin en yüksek olduğu bölgede, yaklaşık 35 m2 alanlı işyerinin yakın zamanda 1.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (28.570 TL/m2). Konum, kullanım alanı ve ticari yoğunluk farkı sebebiyle %70 daha yüksek şerefiyeye sahiptir. $28.570 \text{ TL/m}^2 \times 0,30 \times 0,30 = 2.570 \text{ TL/m}^2$

Emsal 8: MOBİLYA İŞLETMECİSİ - HALİL ALTIN 0274 412 33 08

Taşınmazla aynı ilçede, benzer ticari hareketliliğe sahip Uluoymak Caddesi üzerinde mevcut mobilya işletmecisi yetkilisi ile yapılan görüşmede kendisinin 400 m2 zemin kat, 350 m2 bodrum kat alanlı işyeri için 4.500 TL kira ödediği, kullandığı işyerinin satılması halinde kendisinin 1.250.000 TL bedelle alabileceği bilgisi alınmıştır. (Bodrum kat: 500 TL/m2 (175.000 TL), Zemin kat: 2.688 TL/m2 (1.075.000 TL'ye tekâmül etmektedir.)

Kiralık Emsaller

Emsal 4: BÖLGE İŞLETMECİSİ

199. Sokak üzerindeki işletme yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgede kiralara değişken olduğu, taşınmazın 8.000 TL ile 10.000 TL arasında bedellerle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 5: MAVİ NOKTA AVM

Firma yetkilisi ile yapılan görüşmede, kendilerinin taşınmazın 1. ve 2. Bodrum katları için 2.750 TL kira ödedikleri beyan edilmiştir.

Emsal 6: LOKANTA İŞLETMECİSİ

Bölgedeki, ticari yoğunluğu daha fazla olduğu Demirel Caddesi üzerindeki mevcut Lokanta İşletmecisi ile yapılan görüşmede kendisinin yaklaşık 200 m2 alanlı işyeri için 3.850 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

7.1.6- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Söz konusu taşınmazın katı, konumu, iç özellikleri ve pazarlık payı da dikkate alınarak zemin kat birim metrekare değerinin **2.500 TL/m²** olarak alınması uygun görülmüştür.

Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde nihai birim m² değere ulaşılmıştır

Katlar arası değer oluşumu:

2. Bodrum Kat: $407 \text{ m}^2 \times 375 \text{ TL/m}^2 = \sim 155.000 \text{ TL}$

1. Bodrum Kat: $724 \text{ m}^2 \times 490 \text{ TL/m}^2 = \sim 355.000 \text{ TL}$

Zemin Kat: $692 \text{ m}^2 \times 2.500 \text{ TL/m}^2 = 1.730.000 \text{ TL}$

Asma Kat: $339 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ TL/m}^2 = \sim 510.000 \text{ TL}$

TOPLAM: 2.750.000.TL

7.2- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı

7.2.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu .Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 6,15 TL/m² bedelle, kiraya verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır

4.11.2- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	2162
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	13.300
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	160.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.06
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	~2.660.000.TL

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 2.750.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 2.660.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumluluğu dikkate alınarak Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi ile hesap edilen 2.750.000,-TL değer mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

8. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşaa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; **Yasal Durum Değerinin toplam 2.750.000 TL (İKİMİLYONYEDİYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI)** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın değeri: $2.152 \text{ m}^2 \times 1.278 \text{ TL/m}^2 = \sim 2.750.000 \text{ TL}$

Katlar arası değer oluşumu:

2. Bodrum Kat: $407 \text{ m}^2 \times 375 \text{ TL/m}^2 = \sim 155.000 \text{ TL}$

1. Bodrum Kat: $724 \text{ m}^2 \times 490 \text{ TL/m}^2 = \sim 355.000 \text{ TL}$

Zemin Kat: $692 \text{ m}^2 \times 2.500 \text{ TL/m}^2 = 1.730.000 \text{ TL}$

Asma Kat: $339 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ TL/m}^2 = \sim 510.000 \text{ TL}$

TOPLAM: $\sim 2.750.000 \text{ TL}$

Taşınmazın asma katında galeri boşluğuna inşaa edilmiş $\sim 103 \text{ m}^2$ kullanım alanlı, demir profilden mamül asma kat alanı değerlemeye dâhil edilmemiştir.

9- Değerleme ve Sonuç

9.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin değer tespitine ilişkin olarak 258 ada 1 parsel üzerindeki 1 adet taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın toplam değeri 2.750.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşaa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
ALAN/M2	DEĞER, TL/M2	KDV HARİÇ DEĞER, TL	KDV DAHL DEĞER, TL
2162	1270	2.750.000	3.245.000

TOPLAM SATIŞ BEDELİ: 2.750.000,00-TL

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
ALAN/M2	Birim Kira Değeri ,TL/M2	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri Takdiri, TL
2162	6,15	13300	160.000

***27.11.2017 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: 3.93.-TL**

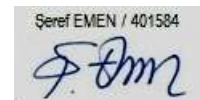
* Sigorta bedeli olarak 2017 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 3B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 2162 m2 x 835 TL/m2: 1.811.756.-TL alınmıştır

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Halil AKCİN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
405157



Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
401584

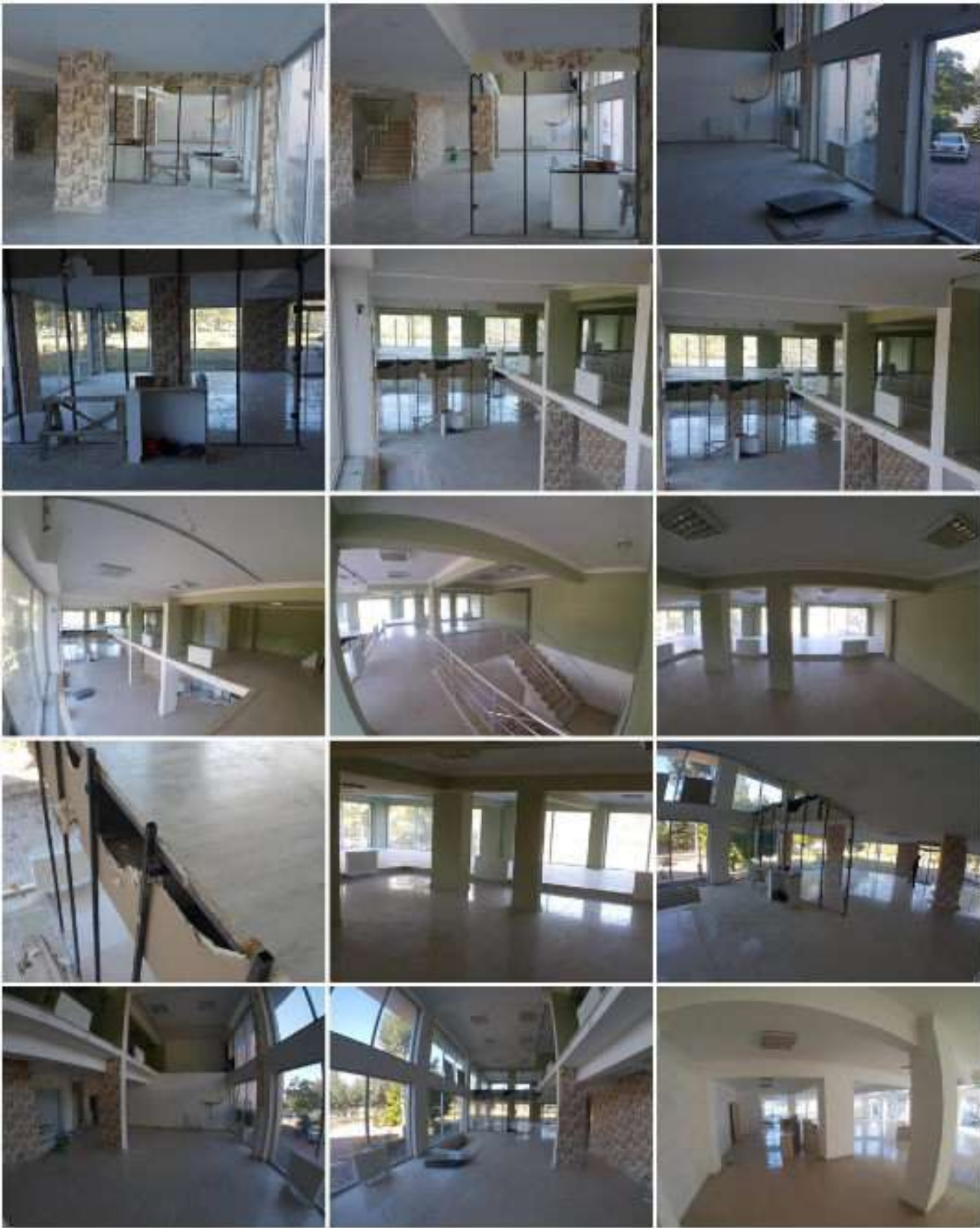
Şeref EMEN / 401584


DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI











YAPI RUHSATI BELGELERİ

[illegible]

PROJE FOTOĞRAFLARI

		PRİZMA MİMARLIK						
		ARSANIN						
M	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	MAR D.TARİHİ
	KÜTAHYA	GEDİZ	DAYINLAR		6-K-22-B-03-B-2-C	258	1	
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHRÜ BİR MİMAR MİMARİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIŞ MİMARIN OYUN MÜELLİKLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.								
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ								
ADI SOYADI	HÜSNİYE GÖL							
ÜNVANI	MİMAR							
ODA SİCİL NO	22371							
YETKİ BEL. NO:	16-0761							
VERGİ D. NO:	407 000 5537							
ADRES- TEL								
MİMARLAR ODASI ONAYI								
İŞVEREN	ADI SOYADI		ADRES - TEL				İMZA	
	İbrahim BAŞOL							
İŞİN ADI	KULL. AMACI	İNŞ.TÜRÜ	PARSEL ALANI	KAT SAYISI	TABAN ALN.	KATLAR ALN.	TOP.İNŞ.ALN.	YAPI SINIFI
yeni yapı	işyeri mesken	B.A. karkas		2B+Z+3	732 m2		5087 m2	3A
TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN								
ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	YETKİ BEL. NO	VERGİ D. NO	ADRES-TEL		İMZA	
ALPER ALTUN	MİMAR	38764	16-0782					
İNCELEYEN			KONTROL			ONAY		
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PRJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.								
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ (ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)								

LİSTE

Kat No.	Bağ. Böl.No	Arsa Payı	Niteliği	Eki	Değeri	Maliki Hissesi
Birinci	1	80/1570	Mesken	-	80.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
Birinci	2	80/1570	Mesken	-	80.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
Birinci	3	80/1570	Mesken	-	80.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
Birinci	4	80/1570	Mesken	-	80.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
İkinci	5	80/1570	Mesken	-	80.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
İkinci	6	80/1570	Mesken	-	80.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
İkinci	7	80/1570	Mesken	-	80.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
İkinci	8	80/1570	Mesken	-	80.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
Üçüncü	9	120/1570	Çatı Piyesli Mesken	-	120.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
Üçüncü	10	120/1570	Çatı Piyesli Mesken	-	120.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
Üçüncü	11	120/1570	Çatı Piyesli Mesken	-	120.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
Üçüncü	12	120/1570	Çatı Piyesli Mesken	-	120.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.
Zemin	13	450/1570	Altında İki kat Bodrumu olan Asma Katlı İşyeri	-	450.000,00-	GEDİZ MADENCİLİK A.Ş.

Dayınlar, 258 ada 1 parsel sayılı Arsa vasıflı tamamı Gediz Madencilik Anonim Şirketine ait taşınmaz üzerine Gediz Belediyesince verilen 20/07/2010 tarih ve 60 sayılı İnşaat Ruhsatına göre inşaa edilecek binanın 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna göre Kat İrtifakına geçiş listesidir.

BELEDİYE ONAYI

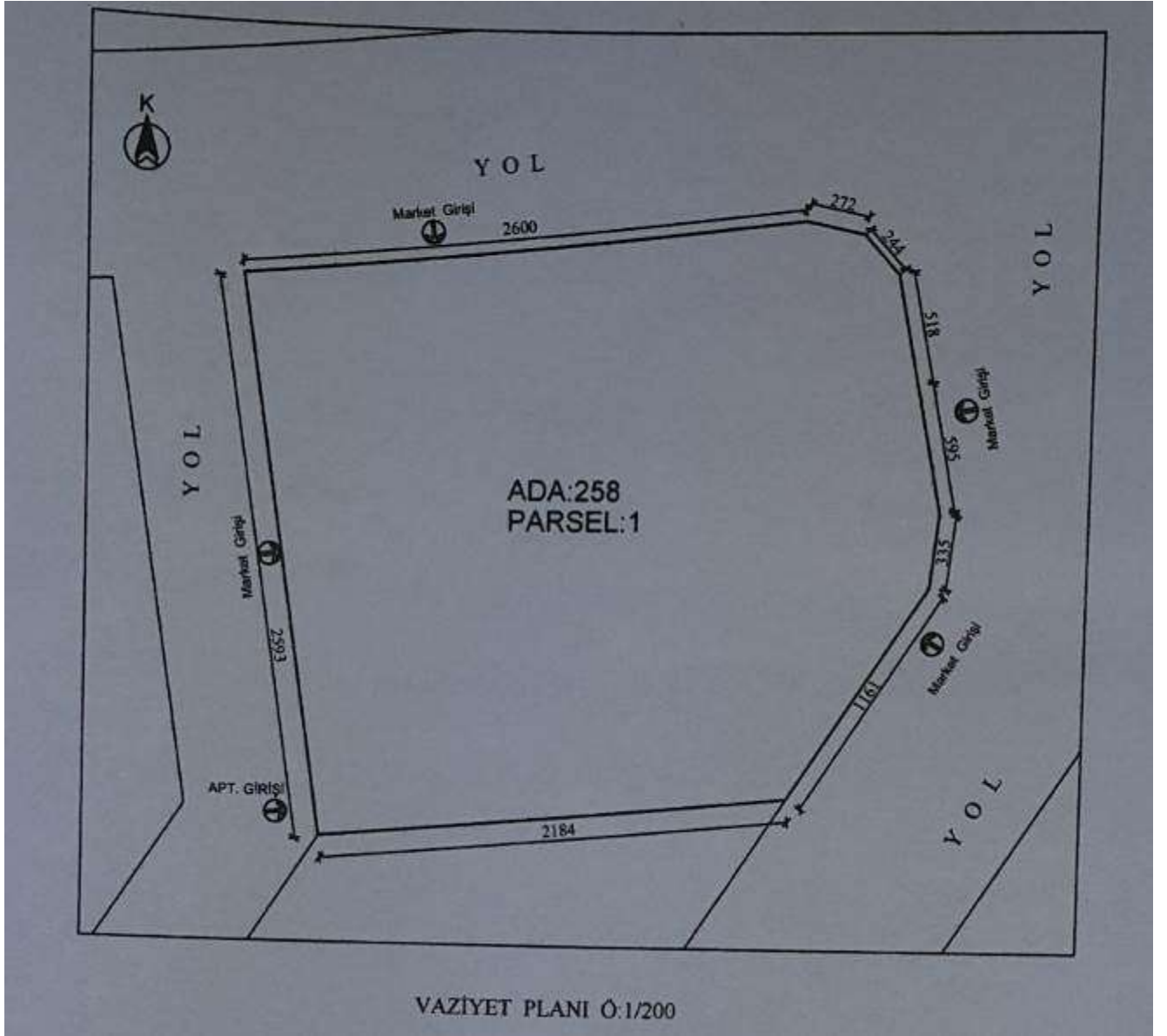
MALİKLER

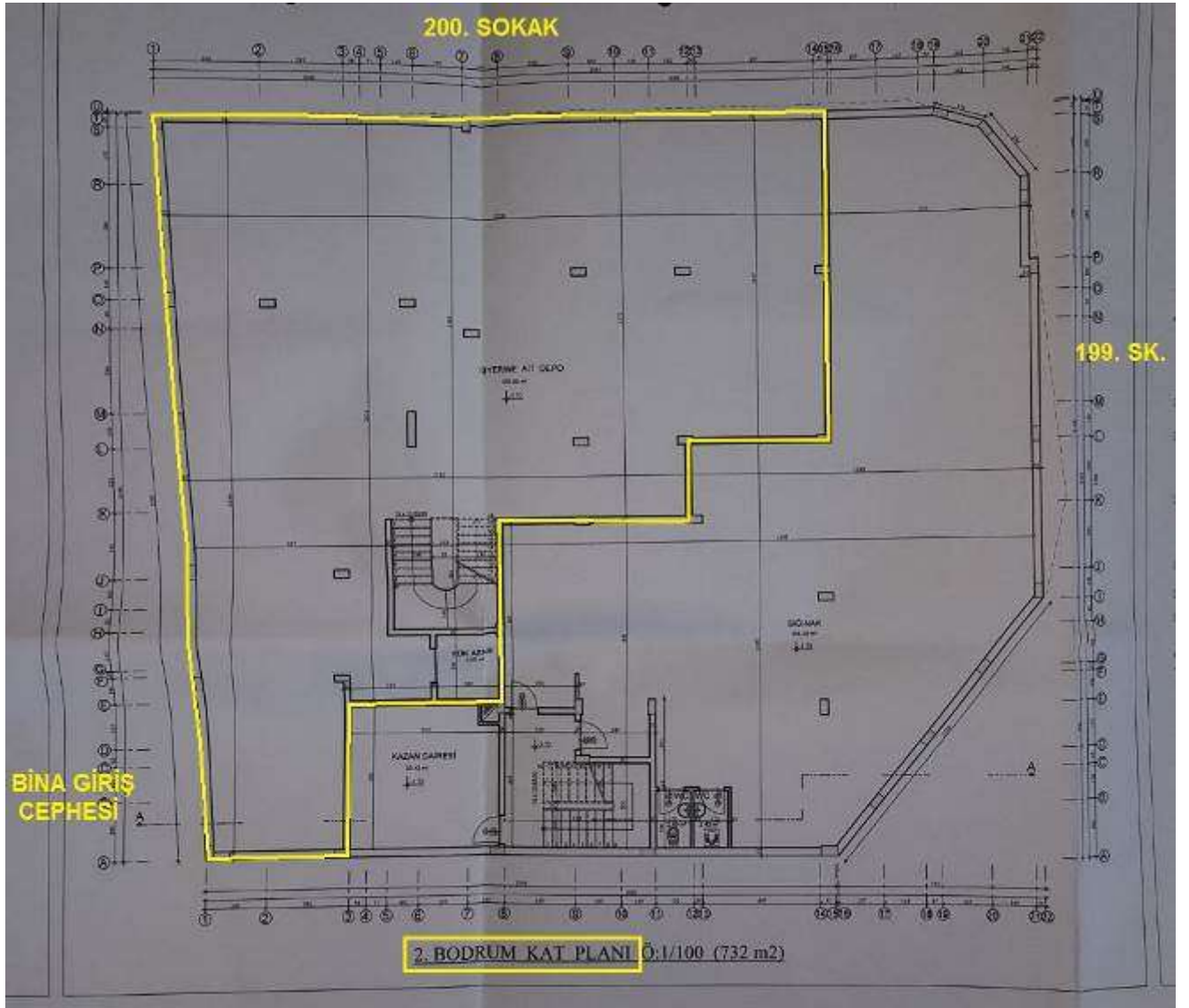
TARİH: 12.03.2011
NO: 13

İzzet GÖNEN
İmar İşleri Şefi

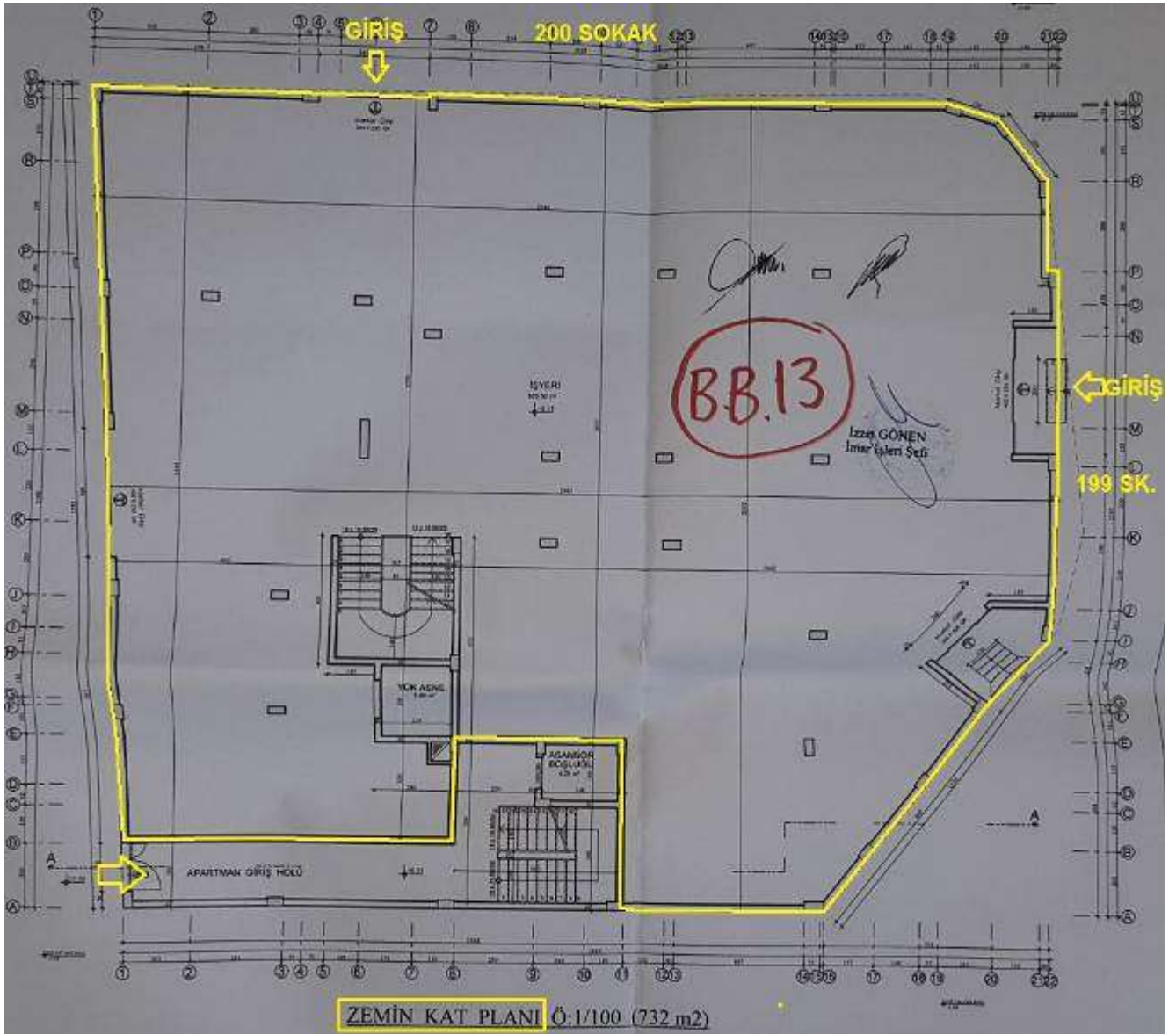
İbrahim BAŞOL

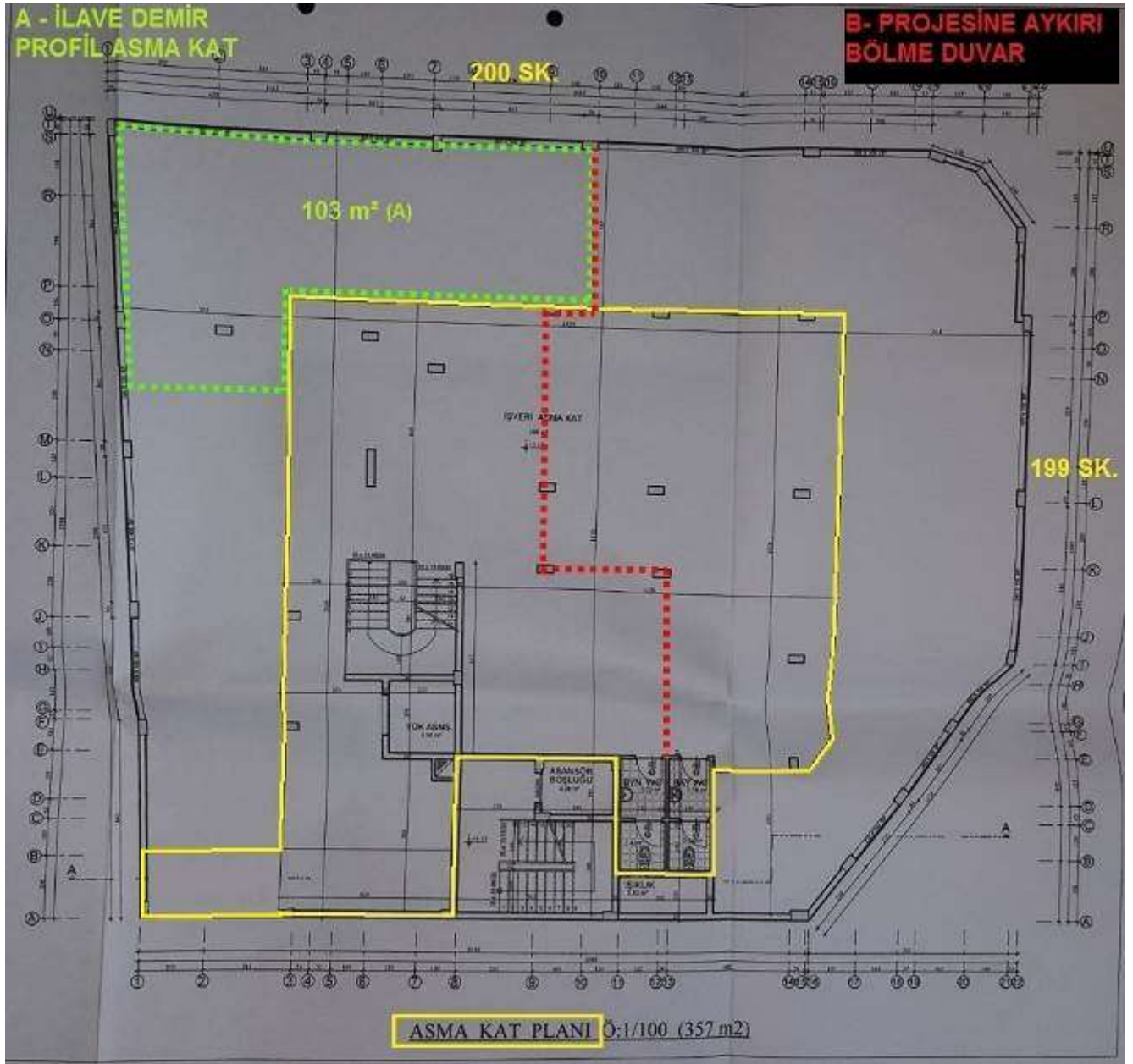
Murat KARAOĞUL

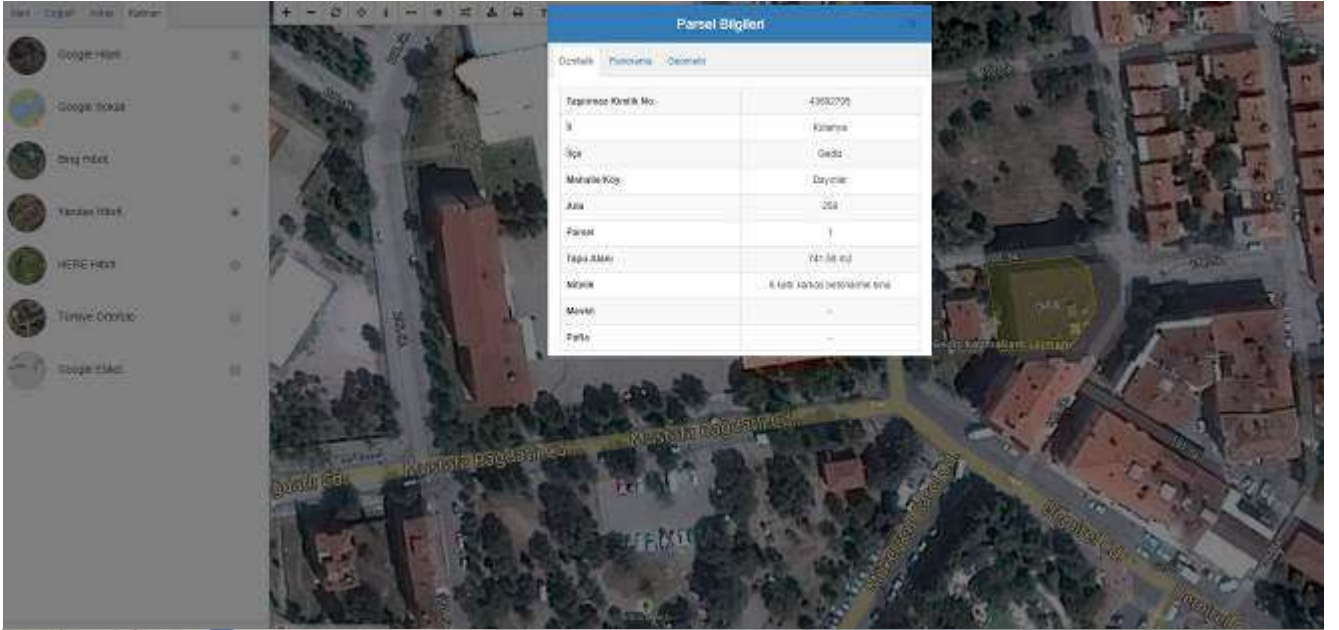










**Adres:**

ÖZYURT Mah. 199 Sok. No: 3 / GEDİZ
/ KÜTAHYA
Bina Kodu: 16053767

Bu adrese ait adres kodu:

1559573702

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TAPU KAYDI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:10/25/2017 5:44:41 PM	
MakbuzNo:085517067934	DefontNo:20171025-794-F02270		BaşvuruNo:6793
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	250/1
Taşınmaz ID:	60469902	AT Yüzölçümü(m2):	741.58
İl/İlçe	KUTAHYA/GEDİZ	Taşınmaz Mülkeli:	ALTINDA İKİ KAT BODRUMU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
Kurum Adı:	GEDİZ TM	Block/Kat/Giriş/BBNo:	/DEMİR//13
Mahalle/Sok. Adı:	DAYINLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Araç Pay/Payda	450/1370
Cilt/Sayfa No:	27/2456	Ana Taşınmaz Mülkeli	4 KATLI KARKAS DETOMARME BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	55/5395

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 13.09.2011	-	-	-
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.	-	Gediz TM 25/12/2012 - 4652	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Gediz TM 25/12/2012 - 4652	-
(AT Üzeri)Beyan	250 ada 1 parseldeki binanın 14,91 m2 m2 lik kısmı yola, 0,45 m2 lik kısmı 250 ada 2 parselde e İNŞAATLIDIR.		Gediz TM 25/12/2012 - 4652	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Rise) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M) 223302656	(SN:7759375) GEDİZ İNŞAAT HAFETİYAT TAARHÖT MALKİYAT MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN:2020035927	-	1 / 1	-	Gediz TM Satış 10/10/2012 - 1641	-

DEĞERLEME UZMANLAR LİSANS BELGELERİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 15.02.2016

No : 405157

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Halil AKCİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ŞİRKET SPK YETKİ YAZISI



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

15/02/2010

1394

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı