

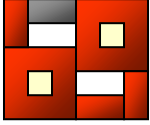
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş**

KÜTAHYA İŞ MERKEZİ



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

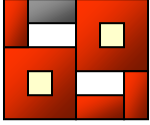
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4-8 En Yüksek ve En İyi Kullanım Analizi
- 4-9 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4.9.A- Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.9.B- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.9.C- Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma
- 4.10 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.12 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.13 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi
- 5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

Revizyon: 15.08.2014 tarihinde, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.08.2014 tarih ve 12233903-340.99-738 sayılı yazısına istinaden raporlarda istenen ek bilgiler için düzenlenmiştir.

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihinde 2013/007 rapor nosu ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

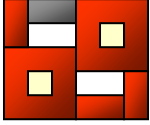
16.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde 16.12.2013 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 20.12.2013 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:101/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

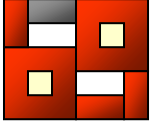
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada, 224 parselde 'yol seviyesi üstünde sekiz yol seviyesi altında bir olmak üzere toplam dokuz katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve sekiz adet lojmanı bulunan betonarme bina' vasfıyla kayıtlı, 238.31 m² alanlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.



- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

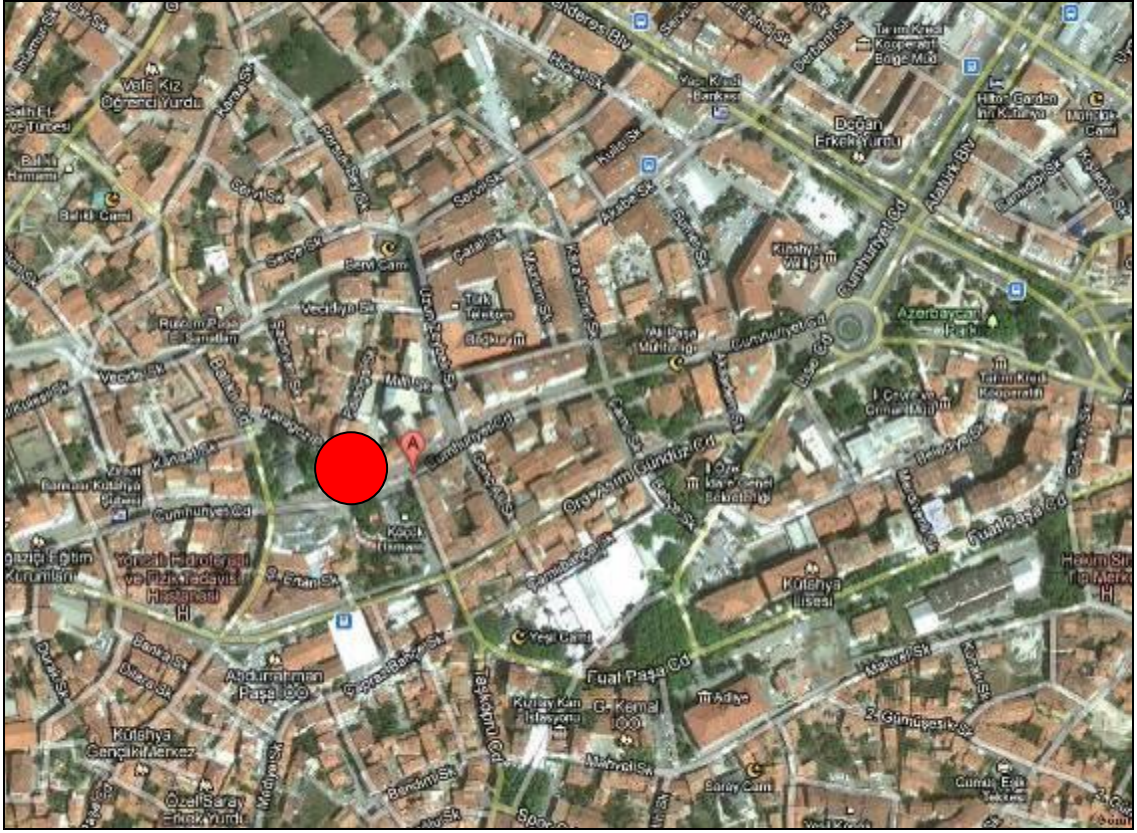
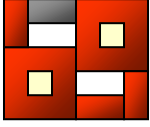
Taşınmaz; Kütahya, Türkiye'nin Ege Bölgesinde, bölgenin iç kısmında kalan ve çinileri ile ünlü olan bir ildir. Çevresi; Uşak, Manisa, Afyonkarahisar, Balıkesir, Eskişehir, Bilecik ve Bursa illeri ile çevrilidir.

Konu mülk, şehrin merkez mahallelerinden biri olan Ali Paşa Mahallesi'nde, Belediye Binası ve Hükümet Konağı'nın bulunduğu meydandan batı istikametine doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi üzerinde, caddenin araç trafiğine kapatılmış bölümünde yer almaktadır. Bu cadde “sevgi yolu” olarak da anılmaktadır. Cumhuriyet Caddesi, Valililiğin olduğu kısımdan başlayıp, 30 Ağustos İlköğretim Okulu'nun bulunduğu kısma kadar devam etmekte, ilgili taşınmaz ise caddenin orta kısmında bulunan Karagöz Ahmet Camii'nin bulunduğu Karagöz Meydanı'nda kalmaktadır. Bölge gelişmesini tamamlamış durumdadır. Yapıların çoğunluğu eskidir.

Cumhuriyet Caddesi yaya trafiği ve ticaretin yoğun olduğu bir caddedir. Çevresindeki yapılar 2 ila 8 kat arasında olup, çoğu bitişik nizamdadır. Binaların tamamının zemini ticari amaçlı, bazılarında üst katları büro veya konut amaçlı kullanılmaktadır.

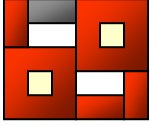
Cadde üzerinde “Karagöz Ahmet Camii” ve Küçük Hamam” önemli tarihi binalardan olup, tescilli yapılardır. “Karagöz Ahmet Camii” konu mülkün 30 mt. Batısı'nda, “Küçük Hamam” ise 40 mt. Güneydoğusu'nda bulunmaktadır. Banka şubelerinin çoğu değerlendirme konusu taşınmazında bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır. Ayrıca cadde üzerinde giyim, konfeksiyon, ev dekorasyon, elektronik, market, eğitim ve sağlık alanlarında hizmet veren işyerleri mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmaz, Kütahya İl Merkezi'nin en hareketli noktalarından birinde yer almaktadır. Cumhuriyet Caddesi'nin başı ile sonundan geçen toplu ulaşım araçları şehrin çeşitli bölgelerine gitmek mümkündür. Valilik, Belediye gibi çeşitli resmi kurumlar taşınmaza yürüme mesafesindedir. Bölge, şehrin merkezinde olması nedeniyle ulaşımı rahat bir bölgedir.



Değerleme konusu taşınmazın uzak ve yakın plan konumu





Değerleme konusu taşınmazın bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

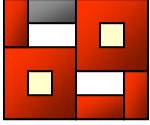
Kütahya Çini Otobüs Terminali'ne 1 km,
Mustafa Asım Alkış Stadyumu'na 850 mt.,
Kütahya Valiliği ve Kütahya Belediyesi'ne 350 mt.'dir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Kütahya
İlçesi	: Merkez
Bucağı	: -
Mahallesi	: Ali Paşa
Caddesi	: -
Pafta No	: 9
Ada No	: 63
Parsel No	: 224
Alanı	: 238,31
Niteliği	: Yol seviyesi üstünde sekiz yol seviyesi altında bir olmak üzere toplam dokuz katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve sekiz adet lojmanı bulunan betonarme bina
Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	: 1463
Cilt No	: 15
Sayfa No	: 1407
Tapu Tarihi	: 28.01.2011

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Söz konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat olmadığı bilgisi 19.11.2013 tarihinde Kütahya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden şifai olarak alınmış ve tapu kütüğü görülmüştür. Ayrıca tapu kütüğünden alınan fotoğraf rapor ekinde yer almaktadır.



3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tapu Senedi Fotokopisi,
İmar Durum Belgesi,
Yapı Kullanma İzin Belgesi,
Yapı Ruhsatı
Mimari Proje.

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Taşınmaz 28.01.2011 tarihine kadar Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. adına kayıtlı iken, bu tarihte yapılan satış işlemi ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayı Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

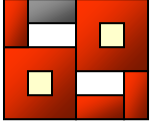
Değerlemesi yapılan taşınmazın tapusu cins tahsislidir. Ana gayimekulün vasfı ‘‘ Yol seviyesi üstünde 8 Yol seviyesi altında 1 olmak üzere toplam 9 katlı ve içerisinde 1 banka şubesi ve 8 adet lojmanı bulunan Betonarme Bina’’ olarak geçmektedir. Mevcuttaki durum ile tapu kayıtlarındaki ana gayrimenkulün vasfı uyumludur.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden 19.11.2013 tarihinde alınan bilgiye göre konu mülk, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Etkilenme-Geçiş alanı içinde olup, bitişik nizam, 8 kat yapılaşma koşullu T2 (Ticaret) yapı adası içindedir. 61 ve 77 envanter nolu tescilli eserlere cephelendiğinden her türlü inşai ve fiziki müdahale için Kütahya Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı gerekir.

Taşınmazın arşiv dosyasında yapılan incelemede;

* Yapı Ruhsatı: 08.01.1990 tarih, 1 cilt, 7 sahife, 7 dosya numaralı (lojman binası kısmı 4 kat (8 daire) için 1029 m², banka kısmı bodrum dahil 5 kat için 1031 m²)



* Yapı Kullanma İzin Belgesi: 01.03.1991 tarih, 1 cilt, 29 sahife, 29 dosya numaralı (lojman binası kısmı 4 kat (8 daire) için 1029 m², banka kısmı bodrum dahil 5 kat için 1031 m²)

* Banka İç Tadilatı için (Kütahya Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden): 24.09.2010 tarih, 594 sayılı karar (Bankanın büyüklüğünde herhangi bir değişiklik olmamış, iç-dış tadilat için alınmıştır.)

* Mimari Proje: Gerek lojman kısmının gerekse banka kısmının projesi üzerinde herhangi bir tarih yazmamaktadır. Bankanın mimari projesine göre binanın bodrum katında; sığınak, kazan dairesi, elektrik odası ile ana kasa ve kiralık kasa yerleri, zemin katında; kat arşivi, depo, gişeler ile müşteri holü, 1.katında; müşteri holü, operasyon kısmı, depo ile tuvalet, 2.katında; müdür odası, müşteri holü, depo ile mutfak, 3. katında; arşiv, hol, teftiş-iç kontrol bölümü ile tuvalet bulunmaktadır. 4, 5, 6 ve 7. katlardaki lojman kısmında ise her katta 2 'şer mesken yer alacak şekilde projelendirilmiştir.

Tüm ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde yapı toplam alanı 2.060 m² olarak geçmektedir. Mimari proje, yapı kullanma izin belgeleri ve ruhsatlar üzerinde yapının bir bölümünün banka olarak, normal katlardan bir bölümünün mesken kullanımı için ayrıldığı anlaşılmaktadır. Mevcutta banka için ayrılan kısımlar banka, lojman olarak ayrılan kısımlar lojman olarak kullanılmaktadır.

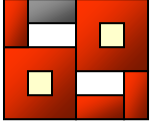
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ekspertiz konusu taşınmaz, Kütahya İli, Merkez İlçesi sınırları içerisinde ve çarşı merkezinde yer almaktadır. Bulunduğu bölgenin gelişimini tamamlamasından dolayı son yıllarda bu bölgede yenileme hariç herhangi bir yapılaşma görülmemektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut-ticaret bölgesi olarak gelişmiş bir bölgedir. Bölgenin teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ulaşım olanakları oldukça iyidir.

Taşınmazın bulunduğu ilde yaşayanların çoğunluğunu memur, öğrenci, işçi ve küçük esnaf oluşturmaktadır. İl genelinde sosyal aktivite alanları bulunmaktadır. İlde hızlı bir konut üretimi göze çarpmaktadır.

Kütahya'nın nüfusu 2010 yılı verilerine göre 590.496'dır.



4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı henüz hissedilmemiştir.

Son 2 yılda hissedilen ekonomik durgunluk ise özellikle kira değerlerinin düşmesine dolayısıyla gayrimenkul değerlerinin olumsuz etkilenmesine yol açmıştır.

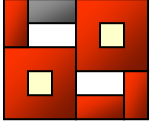
2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012’de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlatma sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2013 yılı ortalarında en düşük seviyeye ulaşmıştır.

2013 yılının ilk yarısında hareketli seyreden ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bilhassa Haziran ayı ardından yavaşlamaya başlamıştır. Küresel piyasalardaki dalgalanmalar, gelişen piyasalardaki risk iştahını azaltmış olmasından ülkemiz de etkilenmiştir. İç siyasi hareketler, dış ekonomik dalgalanmalar ve gezi parkı olaylarının da etkisi ile ekonomide olumsuz görünüm oluşmuş, kredi faizlerinde ve döviz piyasasında yükselişe sebep olmuştur. Tüm bu koşulların gayrimenkul piyasasını yerel seçimlere kadar baskı altında tutacağı düşünülmektedir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme esnasında banka kısmı ve lojmanlardan 1 tanesi gezilip görülmüştür. 8 adet lojmandan sadece 4 numaralı mesken görülmüştür. Diğer dairelerin, görülen lojmanla aynı olduğu, sadece şube müdürünün kaldığı daireye yanındaki dairenin bir odasının eklendiği ve diğer dairelerden yaklaşık 30 m2’ büyük olduğu bilgisi, şube çalışanından alınmıştır.



4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Düz bir topografyaya sahip 238.31 m² alanlı parsel, kareye yakın geometrik şekillidir. Yakın çevresi 2 ile 8 kat arasında bitişik nizamda inşa edilmiş ticari ve konut yapıları ile çevrilidir. Cumhuriyet Caddesi'ne ve Karagöz Paşa Sokağına cephelidir. Cumhuriyet Caddesi il sakinleri tarafından Sevgi Yolu olarak bilinmektedir.

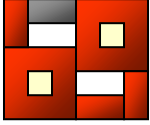
Değerlemesi yapılan gayrimenkul topoğrafik olarak düz bir arazi üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiştir. Köşe konumlu parsel üzerinde bulunan binanın ön cephesinden Cumhuriyet Caddesi, yan cephesinden Karagöz Sokak geçmektedir. İmar çapına göre binanın inşaat cephesi (ön cephe vitrin genişliği) 18.76 m., inşaat derinliği (yan cephe vitrin genişliği) 12.07 m.'dir. Yoldan çekme mesafesi bulunmamaktadır. Bina oturma alanı yaklaşık olarak 226,50 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kattan oluşan bina 20 yıllıktır. Bina 1 banka şubesi, 1 misafirhane ve 7 adet lojmandan oluşmaktadır. Banka şubesi bodrum katın bir kısmı, zemin kat, 1. Kat, 2. Kat ve 3. Katı kapsamaktadır. Misafirhane 4. Katın bir kısmını kapsamaktadır. Lojmanlar ise 4. Katın bir kısmı, 5. Kat, 6. Kat ve 7. Katta bulunmakta olup toplam 7 lojmandan ibarettir.

Bina, asansörlüdür, yangın merdivenli, yangın söndürme sistemli ve güvenlik kameralıdır. Isınması doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Yapı dış cephesi mermer kaplıdır. Alınan bilgiye göre binada yaklaşık 2 yıl önce tadilat yapılmıştır.

Katlara göre iç mekan inşaat özellikleri ve fonksiyonel dağılımlar:

Bodrum Kat: Kazan dairesi, sığınak, elektrik odası ile ana kasa ve kiralık kasalar bulunmaktadır. Ayrıca arşiv olarak kullanılmaktadır.

Zemin Kat: Banka şubesi kullanımında olup, banka girişi Cumhuriyet Caddesi üzerinden, lojman girişi ise Karagöz Sokak üzerindedir. Kat arşivi, depo, gişeler, müşteri holü ile, banka iç merdiveni, lojman girişi merdiven ve asansörü bulunmaktadır. Ayrıca Cumhuriyet Caddesi ile Karagöz Sokak köşesinde kalan kısmında 3 adet ATM cihazları bulunmaktadır. Banka şubesi açık büro düzeninde olup, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler 60x60 granit kaplamalı, tavanlar alçıpan asma tavan üzeri floresan lamba ve spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları



alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür. Banka iç merdiveni doğal granit kaplamalı ve alüminyum korkulukludur. Lojman merdiveni ise mermer kaplamalıdır.

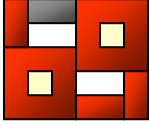
1. Kat: Banka şubesi kullanımında olup, bu katta banka iç merdiveni, müşteri holü, operasyon kısmı, depo, operasyon holü, 2 adet wc ve lojman kısmı merdiveni ile asansörü bulunmaktadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler bazı bölümlerde 60x60 granit kaplama bazı bölümlerde ise laminat parke kaplamalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan üzeri flouresan lamba ve gömme spot aydınlatmadır. Banka iç merdiveni doğal granit kaplama ve alüminyum korkulukludur. Lojman merdiveni ise mermer kaplamalıdır. Pencere doğramaları alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür.

2. Kat: Banka şubesi kullanımında olup, bu katta Müdür odası, ticari müşteri holü ve müşteri temsilcileri, banka iç merdiveni, depo, mutfak bölümleri ve lojman kısmı merdiveni ile asansörü bulunmaktadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler bazı bölümlerde 60x60 granit kaplama bazı bölümlerde ise laminat parke kaplamalıdır. İç bölmeler alüminyum ve cam bölme sistemlidir. Tavanlar alçıpan asma tavan üzeri, flouresan lamba ve gömme spot aydınlatmadır. Banka iç merdiveni doğal granit kaplama ve alüminyum korkulukludur. Pencere doğramaları alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür. Ticari müşteri katı olarak kullanılmaktadır.

3. Kat: Banka şubesi kullanımında olup, bu katta Arşiv, teftiş – iç kontrol, hol, 2 adet wc, banka iç merdiveni ve lojman kısmı merdiveni ile asansörü bulunmaktadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler 60x60 granit kaplamalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan üzeri, flouresan lamba ve gömme spot aydınlatmadır. Banka iç merdiveni doğal granit kaplama ve alüminyum korkulukludur. İç bölmeler alüminyum ve camdan ibarettir. Pencere doğramaları alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür.

4. Kat: Lojman ve misafirhane kullanımında olup, katta bir misafirhane ve 1 lojman ile lojman kısmı merdiveni, yangın merdiveni ve asansörü bulunmaktadır. Misafirhane kısmı 2 yatak odası, 1 balkon, 1 dinlenme salonu, çay ocağı, duş - wc, ve holden oluşmaktadır. Lojman kısmı ise salon, 3 yatak odası, mutfak, wc, banyo ve balkondan oluşmaktadır. Lojman merdiveni ve holü mermer kaplama, korkuluk küpeştesi ahşap malzemelidir. Bu kattaki bölümlere girilememiştir.

5, 6 ve 7. Katlar: Her katta 2 lojman bulunmaktadır. Binada kat irtifakı kurulmamış olmasına rağmen projesinde Cumhuriyet Caddesine bakan lojmanlar 2, 4, 6 ve 8; Cumhuriyet Caddesi ve Karagöz Sokağı bakan köşe lojmanlar ise 1, 3, 5 ve 7 olarak numaralandırılmıştır. Dairelerden



Cumhuriyet Caddesi'ne bakanlar (çift rakamlı olanlar) 2 oda, salon, mutfak, banyo, WC, ve balkondan ibaret olup; Cumhuriyet caddesi ve Karagöz Sokağa bakan köşe lojmanlar (tek rakamlı olanlar) ise 2 oda, salon, mutfak, banyo, wc, depo ve balkondan oluşmaktadır. Lojman iç özellikleri; giriş kapısı çelik kapı, iç kapılar ahşap kapı, pencereleri de alüminyum doğramadır. Giriş, mutfak ve ıslak hacimlerin zemin kaplaması seramiktir. Salon ve odaların zemin kaplaması ahşap parketdir. Duvar kaplama: giriş holü, salon, odalar alçı sıva üzeri saten boya kaplıdır. Tavanlar: alçı sıva üzeri saten boyadır. Isınma sistemi olarak doğalgazlı merkezi sistem kalorifer kullanılmaktadır. Mutfak dolapları MDF, tezgah ise laminat tezgahdır. WC de helataşı ve lavabo mevcuttur. Bu lojmanlardan sadece 5. Kattaki 3 no'lu lojman gezilmiş olup, diğer lojmanlara girilememiştir. Girilemeyen diğer lojmanlarında aynı nitelikte olduğu belirtilmiştir. Değerleme hepsinin aynı nitelikte olduğu varsayımı ile yapılmıştır.

Katlar ve Alanları:

Bodrum kat brüt	: 125,00 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 110 m ²)
Zemin kat brüt	: 226,50 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 210 m ²)
1. kat brüt	: 226,50 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 210 m ²)
2. kat brüt	: 226,50 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 210 m ²)
3. kat brüt	: 226,50 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 210 m ²)
4. kat brüt	: 257,25 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 240 m ²)
5. kat brüt	: 257,25 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 240 m ²)
6. kat brüt	: 257,25 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 240 m ²)
7. kat brüt	: <u>+257,25 m²</u> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 240 m ²)
Toplam bina alanı brüt:	2.060,00 m ²

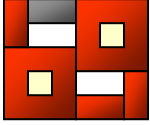
4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde gayrimenkul ile ilgili yapılan tespitler, çevre esnafından, emlakçılardan ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi dikkate alındığında sınıfının 4A olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Kütahya çarşısı merkezinin en hareketli akslarından olan Cumhuriyet Caddesi'nin ticari



hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer alması,

- Köşe konumlu olması,
- Meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması,
- Yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,

-Binanın caddeye ve sokağa olan cephelerinin geniş olması reklamasyon kabiliyetini artırmakta bu da değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Olumsuz Etkenler :

- Bölgenin araç trafiğine kapatılması nedeniyle bölgede otopark sorununun olması.

4-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsisli bir yapıdır. Tamamı aynı maliğe ait, bölünmüş veya farklı kişilerce müşterek kullanımı söz konusu olmayan yapının tamamı değerlendirilmiştir.

4-8 En Yüksek ve En İyi Kullanım Analizi

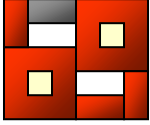
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve cins tahsisli bir bina olması dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve en verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

4-9 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma ile Maliyet Oluşumları Analizi yöntemleri uygulanmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte



ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

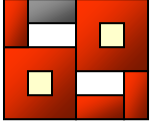
Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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.

Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.



4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

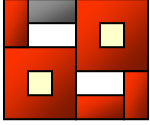
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve Maliyet oluşumları yöntemi uygulanmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tahsisli bir taşınmazı kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.



4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu mülkün nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme işlemi cins tahsisli bir taşınmazı kapsamaktadır. Maliyet yöntemi arsa ve üzerindeki binanın amortisman bedeli düşülmüş olan maliyet değeri toplamıdır. Değerleme işleminde bu yöntem kullanılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış/Kira Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün üzerinde bulunduğu caddede ve yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

Emsaller:

1) Sahibinden : 0 274 222 00 32

Taşınmazın bulunduğu bölgede ancak daha vasat konumdaki 3 katlı binanın zemin katındaki 110 m2 dükkan 90 m2 bodrumuyla birlikte 400.000 TL bedelle satılıktır.

2) Sahibinden : 0 542 312 24 77

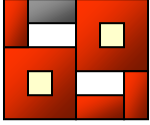
Cumhuriyet Caddesi üzerinde, rapora konu gayrimenkule yaklaşık 100 m mesafede bulunan Avcılar İş Hanının zemin katında bulunan 30 m² dükkan 200.000 TL bedelle satılıktır. (6.666TL/m2)

3) Bumerang Emlak : 0 274 216 41 41

Taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza göre daha vasat konumda, 2 katlı Benli İş merkezinde zemin katındaki 32 m2 dükkan 135.000 TL bedelle satılıktır. (4218TL/m2)

4) Banka memuru : 0 274 226 16 03

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, bulunan yeni inşa edilmiş 8 katlı binanın bodrum + zemin + 2 normal katı yaklaşık toplam 450 m2 TEB bankası tarafından aylık 17.000 TL / aylık bedelle kiralanmıştır. (17.000TL/Ay x 14 Yıl x 12 Ay= 2.856.000TL/450m2= 6.346TL/m2)



5) Bölge Esnafı: 0 530 233 99 43

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, 450 m2 bodrum + zemin kat dükkan Defacto mağazası tarafından 17.000 TL/aylık bedelle kiralanmıştır. $(17.000\text{TL}/\text{Ay} \times 14 \text{ Yıl} \times 12 \text{ Ay} = 2.856.000\text{TL}/450\text{m}^2 = 6.346\text{TL}/\text{m}^2)$

6) Bölge Esnafı: 0 530 233 99 43

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, 6 katlı binanın bodrum + zemin +1. Normal kat toplam 370 m2 dükkan Colin's mağazası tarafından 14.000 TL/aylık bedelle kiralanmıştır. $(14.000\text{TL}/\text{Ay} \times 14 \text{ Yıl} \times 12 \text{ Ay} = 2.352.000\text{TL}/370\text{m}^2 = 6.356\text{TL}/\text{m}^2)$

7) Bölge Esnafı: 0 530 233 99 43

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, 4 katlı zemin 150 m2 toplam 600 m2 dükkan Tuğba Kuruyemiş tarafından 21.000 TL/aylık bedelle kiralanmıştır. $(21.000\text{TL}/\text{Ay} \times 14 \text{ Yıl} \times 12 \text{ Ay} = 3.528.000\text{TL}/600\text{m}^2 = 5.880\text{TL}/\text{m}^2)$

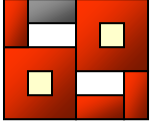
BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Oluşumları yöntemi uygulanmıştır. Konu mülk, 8 kat imarlı ticaret alanında kalmaktadır. Mevcutta da yol kotu üzerinde 8 katlıdır. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Mevcut haliyle en etkin ve verimli kullanım durumunu yansıtmaktadır. Konu binanın 1031 m2 alana sahip banka bölümü ile 1029 m2 için 01.03.1991 tarih 1 cilt, 29 sahife, 29 dosya no ile alınmış yapı kullanma izin belgesi ile 08.01.1990 tarih, 1 cilt, 7 sahife, 7 dosya no ile alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bina mevcut hali itibariyle resmi evrakları ile uyumludur.

Konu binanın 1031 m2 alana sahip banka bölümü ile 1029 m2 için alınmış 01.03.1991 tarih 1 cilt, 29 sahife, 29 dosya numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İskan Belgesi belediye'deki dosyasında bulunmaktadır. Ayrıca dosyasında ruhsat belgesi, mimari proje gibi resmi evrakları da vardır.

Bina, iskan aldıktan sonra Kütahya Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 24.09.2010 tarih, 594 sayılı kararı ile banka iç-dış tadilatı için izin alınmış ve bu

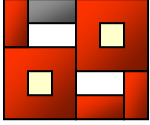


izne göre mimari proje düzenlenmiştir. Konu mülkün mevcut durumunda, banka kısmı, bu izin ile alınan proje ile, lojman kısmı ise ilk projesi ile uyumludur. Konu mülkün iç kısmında belirli katlarda mimari projesinden farklı olarak kullanılıyor olsa da yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır ve istendiğinde projesine uygun duruma getirilebilir.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında değerlendirme konusu taşınmaz gibi cins tahsisli satılık komple bina bulunamamış, zemin kat dükkan emsalleri incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan zemin kat 30 m² dükkanın m²'si için 6666 TL, ara sokakta yer alan daha vasat konumdaki 32 m² alanlı dükkanın m²'si için ise 4218 TL istendiği görülmektedir. Emsallerin konumları, alanları, yaşları dikkate alınmış, değerlendirme konusu taşınmazın köşe parsel üzerinde yer alması ve ticari hareketliliğin emsallere göre daha iyi olduğu konumda bulunması göz önünde bulundurularak, binanın zemin m² değerinin **10.000TL** olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ara kat emsal bulunamamış olup, bölge teşekkülü ve zemin kat değerleri göz önünde bulundurulduğunda cadde üzerindeki binaların ara kat m² değerinin, zemin kat m² değerinin 1/6'sı civarında olabileceği kanaatine varılarak, ara katlarda yer alan şube lokali ve lojman katlarının m²'sinin kat yüksekliğine, cephelerine, alanlarına ve iç özelliklerine göre **1400TL ila 1600TL** arasında değerler verilmiştir. Bodrum katın m²'sine de **1550TL** değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz için maliyet oluşumları analizi yöntemine göre değerlendirme yapılabilmesi için bölgede boş arsa emsali bulunamamıştır. Bu nedenle emsallerde yer alan satılık ve kiralık bina değerlerine göre indirgeme yapılarak taşınmazın arsa değeri tahmin edilmiştir. Bölgedeki binalar bitişik nizam olup, sadece arka bahçeden bina yüksekliğinin yarısı kadar çekme mesafesi bırakılmıştır. Emsallerdeki taşınmazların arsa alanları tahmin edilirken bu yapılanma koşulları göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal 4'de: Taşınmaza göre daha iyi konumdaki yeni inşa edilmiş 8 katlı binanın bodrum + zemin + 2 normal katı yaklaşık toplam 450 m² TEB bankası tarafından kullanılan katlar için istenen değer: 2.856.000TL'dir. Bu değer %30'u kar payı-uygunlaştırma bedeli olarak atıldığında arsa+bina bedeli olarak geriye yaklaşık olarak 2.200.000TL kalmaktadır. Yeni yapının maliyeti de 450 m² x 650TL/m²= 292.500TL olarak hesap edilip, bu değer de toplam değerden düşüldüğünde taşınmaza arsa değeri olarak yaklaşık; 1.900.000TL kalmaktadır. Bina oturumu dikkate alındığında



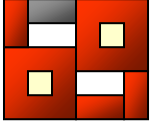
arsanın 150 m2 civarında olduğu düşünülmekte olup, buna binanın toplam alanına ve taşınmazın değerinin binanın toplam değerine olan oranı dikkate alındığında 450 m2'lik kısma arsanın alanının yaklaşık olarak yarısının arsa payı olarak tahsis edilmiş olduğu kabul edilir ise; arsa m2 değeri; $1.900.000\text{TL}/75\text{ m}^2 = 25.333\text{TL}/\text{m}^2$ olarak hesap edilmiştir. Emsalin konumunun %40 daha iyi olduğu kabul edilir ise değerlendirme konusu arsanın m2 değeri; **15.000TL** olarak hesap edilir.

Emsal 7'de Taşınmaz ile benzer konumdaki yaklaşık 15 yıllık (3-B yapı sınıfına dahil olabilecek) 4 katlı komple bina için istenen değer: 3.528.000TL'dir. Bu değer %30 u kar payı-uygunlaştırma bedeli olarak atıldığında arsa+bina bedeli olarak geriye yaklaşık 2.700.000TL kalmaktadır. 600 m2 binanın değeri de $600\text{ m}^2 \times 585\text{TL}/\text{m}^2 \times \%85$ (%15 amortisman düşülür ise)= 298.350TL olarak hesap edilip, bu değer de toplam değerden düşüldüğünde taşınmaza arsa değeri olarak; yaklaşık 2.400.000TL kalmaktadır. Bina oturumunun 150 m2 olduğu dikkate alındığında arsanın 180 m2 civarında olduğu düşünülmekte olup, buna göre arsa m2 değeri; **13.300TL/m2** olarak hesap edilmiştir.

- Emsallerdeki değerlerin **KDV dahil** değerler olmasına karşın, satışı gerçekleşmemiş, pazarlık payları da olan değerler olduğu göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazın arsa m2 değerinin **12.000TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

- Taşınmaz parseli üzerindeki bina, Bayındırlık Bakanlığının yapı gurubu ve sınıfı tablosuna göre 4-A sınıfında yer almakta olup, 2013 m2 değeri 650 TL/m2'dir. Yaklaşık 22 yıllık binanın amortismanı da %25 olup, bina değeri hesaplanırken bina alanı ile 2013 yılı yapı birim m2 değeri çarpılmış ve amortismanı da düşülmüştür.

Maliyet oluşumu yaklaşımında arsa+bina değerine kar payı ve değeri uygunlaştırmak adına düzeltme-yuvarlatma payı da eklenmektedir. Bölge geneli için %30 kar payı uygun olup, bu oran dikkate alınarak arsa+bina bedeline ilave edilmiş ve değeri yuvarlatmak adına uygunlaştırma yapılarak tabloda gösterilmiştir.



Yapının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Yol seviyesi üstünde sekiz yol seviyesi altında bir olmak üzere toplam dokuz katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve sekiz adet lojmanı bulunan betonarme bina “ niteliğinde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili her hangi bir sınırlama yoktur.

5-2 Nihai Değerleme

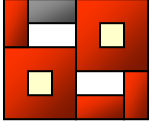
Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait olan Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, 63 ada, 224 parselde ‘yol seviyesi üstünde sekiz yol seviyesi altında bir olmak üzere toplam dokuz katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve sekiz adet lojmanı bulunan betonarme bina’ vasfıyla kayıtlı taşınmazın değeri;

1-) Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre;

KDV hariç peşin satış değeri:

- Bodrum Kat Değeri : 125,00 m² x 1.550 TL/m² = 193.750 TL
 - Zemin Kat Değeri : 226.50 m² x 10.000 TL/m² = 2.265.000 TL
 - 1. Normal Kat Değeri : 226.50 m² x 1.600 TL/m² = 362.400 TL
 - 2. Normal Kat Değeri : 226.50 m² x 1.600 TL/m² = 362.400 TL
 - 3. Normal Kat Değeri : 226.50 m² x 1.500 TL/m² = 339.750 TL
 - 4. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 1.500 TL/m² = 385.875 TL
 - 5. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 1.400 TL/m² = 360.150 TL
 - 6. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 1.400 TL/m² = 360.150 TL
 - 7. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 1.400 TL/m² = + 360.150 TL
- TOPLAM = 4.989.625 TL ≈ 5.000.000 TL**



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2-) Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemine Göre;

K.D.V.hariç peşin satış değeri;

	Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
Arsa Değeri	238,31	12.000	2.859.720
Bina Değeri	2060	650	1.339.000
Amortisman(%25) (Bina Değeri Üzerinden)			-334.750
Şerefiye/Uygunlaştırma Değeri			1.136.030
TOPLAM DEĞER			5.000.000

Olarak iki farklı yöntem ile hesaplanmış, sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza
KDV (Katma Değer Vergisi) hariç; 5.000.000TL (BeşMilyonTürkLirası) değer takdir edilmiştir.

KDV Dahil Değeri; 5.900.000TL/(BeşMilyonDokuzyüzBinTürkLirası)'dır.

Taşınmazın Sigorta Değeri; 2060 m2 x 650 TL/m2= 1.339.000 TL

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0608-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

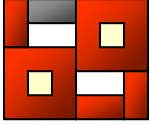
Murat Işıl Y. ÜNALDI
Değerleme Uzmanı
İnşaat Y. Müh.
SPK Lisans No: 401228

Ayşen MERT BAŞ
Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisans No: 400191

EKLER

Taşınmaza ait fotoğraflar,
Tapu Senedi,
Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,
(Aplikasyon Krokisi, Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)
Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.

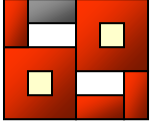


TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı
07.11.2012	18.12.2012	4.500.000TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lisans No: 401064	Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lisans No: 400191



İl	KUTAHYA	 Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ALIPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
4.000.000,00		9	63	124	ha m² dm²	
		238,31 m2				
Niteliği	YOL. SEVİYESİNDE İSTİSNÂ SEKİZ YOL. SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPI DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR HANKA ŞİBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BİTÜNLÜ BİNA					
Sınırı	Planlıdır					
Edinme Sebebi	Tamamı: TÜRKİYE YAKIHLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı İken VAKIF GAYRİMENKULİ YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden					
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yatırım No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gişisi
Cilt No.	1443	14	1407		28/01/2011	Cilt No.
Sahife No.	Sicilne yazgıdır Kütüphane Topu Kütüphane Müdürlüğü 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Makbuzun karşı tarafı ile de geçerli olup, bu belge...						

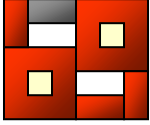


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

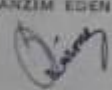
TAPU KÜTÜĞÜ FOTOĞRAFI

SAHİFE No.		PAFTA No. : 9		YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ			
1407		ADA No. : 63		Hektar	M²	Dm²	Değişiklik				
		PARSEL No. : 224									
Eski Sahife No. : 429-430	Semti :	Mahallesi : Alipaşa						Parmak ve 2 daire bulunan 3 katlı binalar Apaşlar ve 2 daire olan 30.5.1991 4.46.2008 Yol seviyesinde üstünde 8. Yol seviyesi altında 1. Bina su üzere toplam 3 katlı ve içerisinde 1. Bina su bezi ve 8 adet lajmanı bulunan betonarme bina 30.5.1991 4.46.2008 Umum No. Husus No. Nev'i :			
Yeni Sahife No. :	Köyü :										
Mabaat Sahife No. :	Mevkii :										
Bağımsız Bölümün	Sokağı : Cumbaziyet cad.										
Sahife No. :				MÜLKİYET				İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ			
ŞERHLER		Malikın Adı, Soyadı ve Baba adı		Mal Sahipleri Sıralı No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt tarihi	Yevmiye No. su	Harf	H: Hak M: Mükellefiyet	Kayıt tarihi	Yevmiye No. su
Kanunu Medeni Madde 919-920-921		Portiye Vali/İzla-Bankası 2. A. D.			Pekit	28.1.2011 1463	20.6.1989 2792				
		Ulusal Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı			Sahip	28.1.2011 1463					
		Anonim Şirketi									

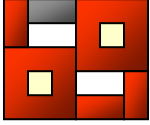
İMAR DURUMU



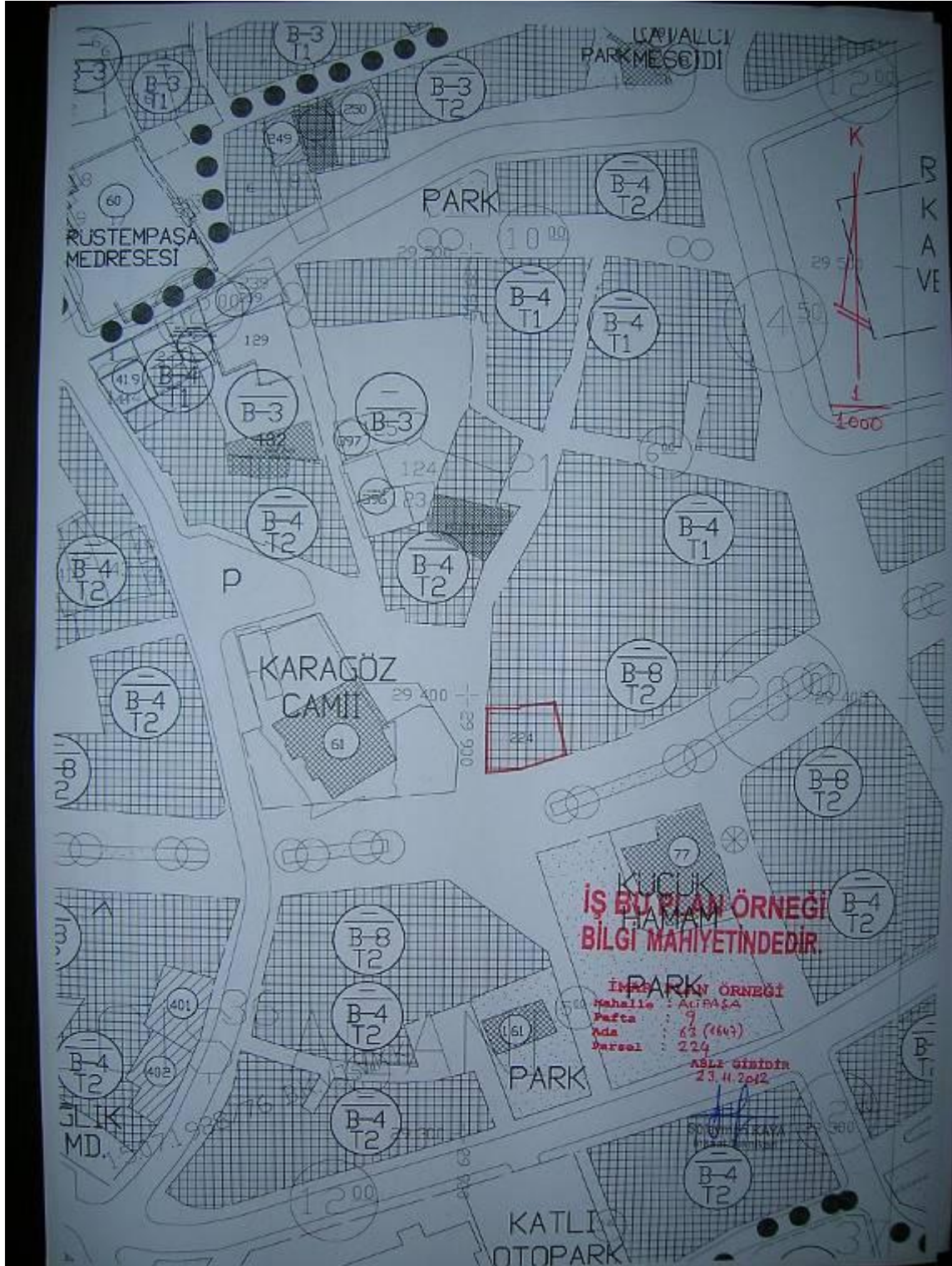
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Evrak No:		T.C. KÜTAHYA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		İmar Pafta No: 1B.M.1 Çap No: 1989/281	
K A D A S T R O				Yatılılık M ²	D.Ü.S.Ü.N.C.E.L.E.R
Mahallisi	Pl. No	Ada No	Parsel No		
ALIPAŞA	3	53	224	238.31	— Tapınmaz Etkileme - Geçiş alanı - içindedir. — Bina istikameti mahallinde verile- cektir.
İ M A R D U R U M U					
Yola Mesafesi			Yapı Nizamı: B - Birlikli Ticaret (T2)		
İnşaat Çapı (Eo Çık)			18.75 m.	Kat Adedi (Bodrum hariç): 8 Kat	
İnşaat Derinliği			12.22 m.	Seçik Seviyesi: 24.50 m.	
Parsel ölçüleri 24./05./1983 tarihli (tevhit) Plan örneğinden alınmıştır. 27./05./1983.					
					
TANZİM EDEN		KONTROL EDEN		İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ	
					
A - İmar durumunu gösterir çap müraasatı tarihinden evvel kısmi bir sure içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar planı değişince imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür. B - Açıklayıcılar çapla projeye tasdik edilmelidir. C - Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.					

BELEDİYEDEN ALINAN "SURETİ GİBİDİR" ONAYLI İMAR DURUMU



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



RUHSAT

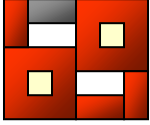
28

İSKAN



APLIKASYON KROKİSİ





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

FAKELAR BANKASI T.A.Ş.

Proje muallifinin	adı soyadı	unvanı	ada sicil no	ada bilgi no	belvedije sicil no	sorumluluk imzası
MİMARİ	CE-MİM mimarlık bürosu	Y.MİMAR	11907			
STATİK	ERBEKİR ÖZMERT					
Müşterinin adresi: TUNUS CAD. SOK. 8/3 KÜTAYYA - ANKARA						

Fevri Müst. Nuri Şahin 17963
İns. M. M.

YAPININ	sahibi	KÜTAYYA ŞUBESİ				
	kullanma amacı	BANKA - KONUT				

ARSANIN							
belediyesi	ilçesi	mahalləsi	sokağı	parçele no	ada no	parçele no	imar durum. tarih no.
KÜTAYYA	MERKEZ	ALIPAŞA		9	63	224	

ODALARAKAŞI ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ									
mimari hz. sınıfı	statik hz. sınıfı	maliyet grubu	kat adedi	alan (m ²)	inşaat süresi	tasviye sistemi	en büyük ağırlık	en büyük kat yük	barzantı yük m ² /m ²
3	3	3			2	BİRİNCİ KARKAS			

ÖLÇEK	mimari proje	1/50
	statik proje	1/50

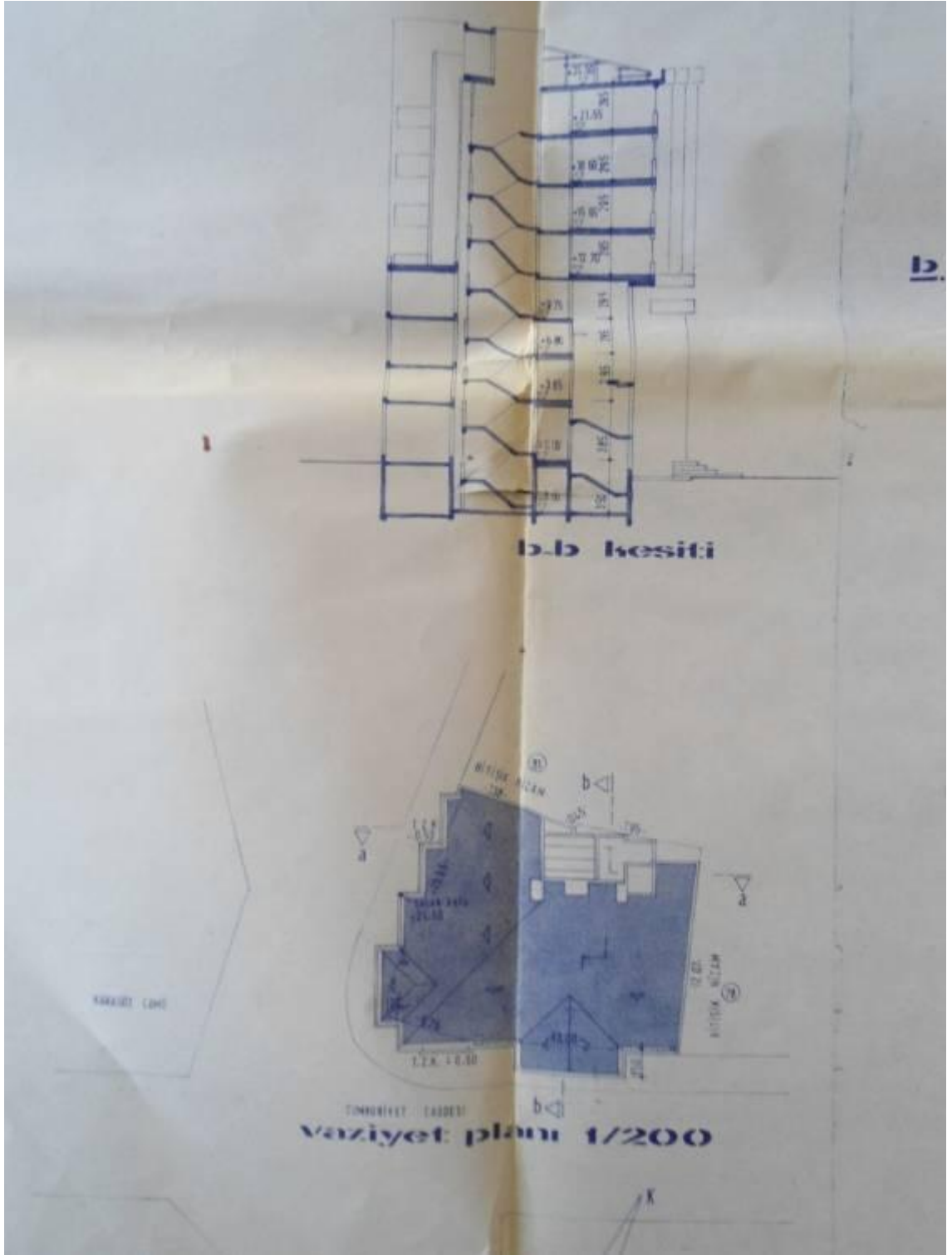
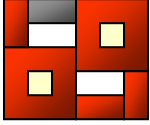
1		
3		
2		
1		
TARİH	NO	REVİZYON

Sırayla:
Vahidaddin ARSAR
Vahidaddin
Vahidaddin
Vahidaddin

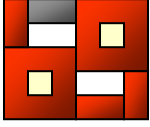
Muzaffer ZENGİN
İns. M. M.

ALPAŞA

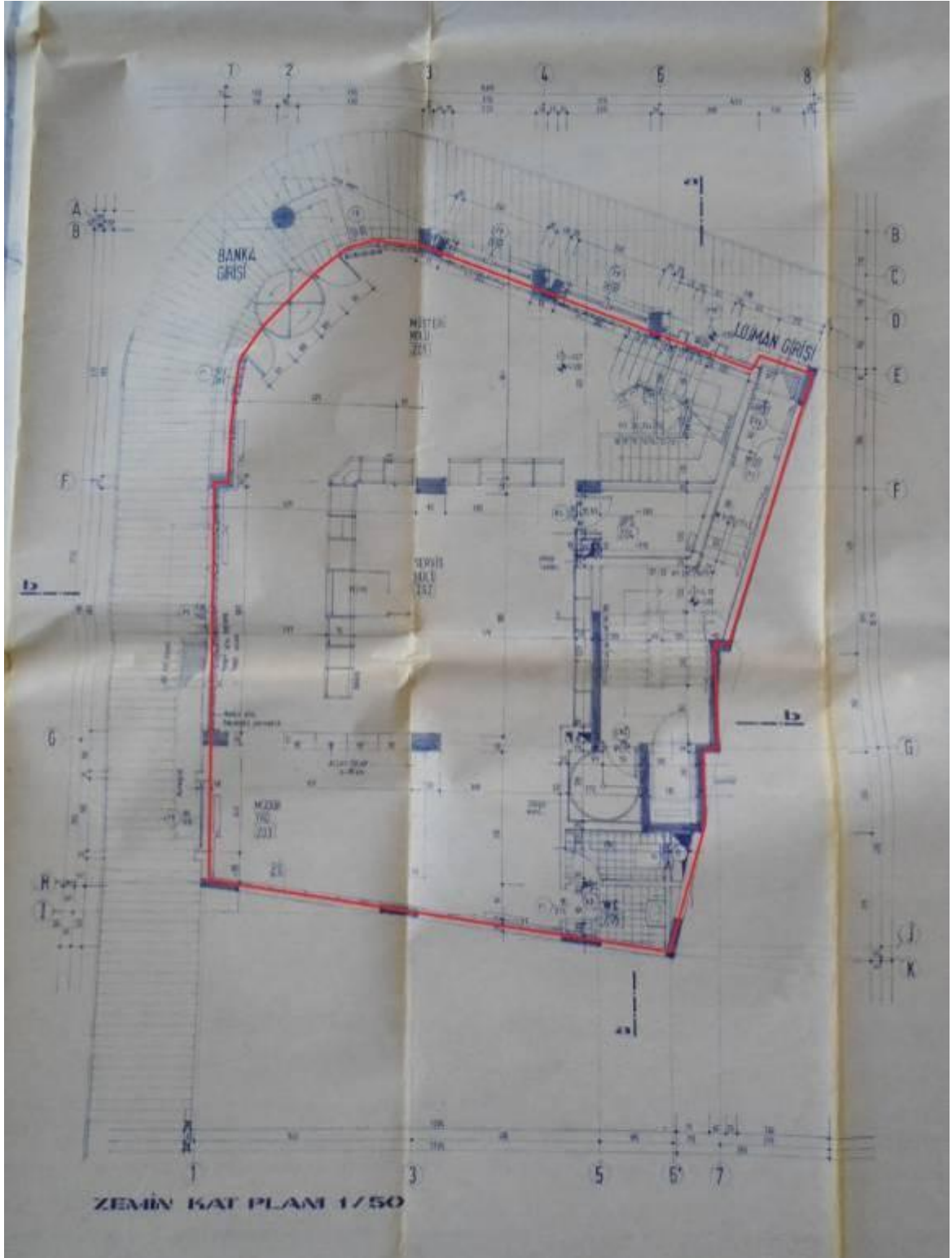
VAZİYET PLANI



BODRUM KAT PLANI

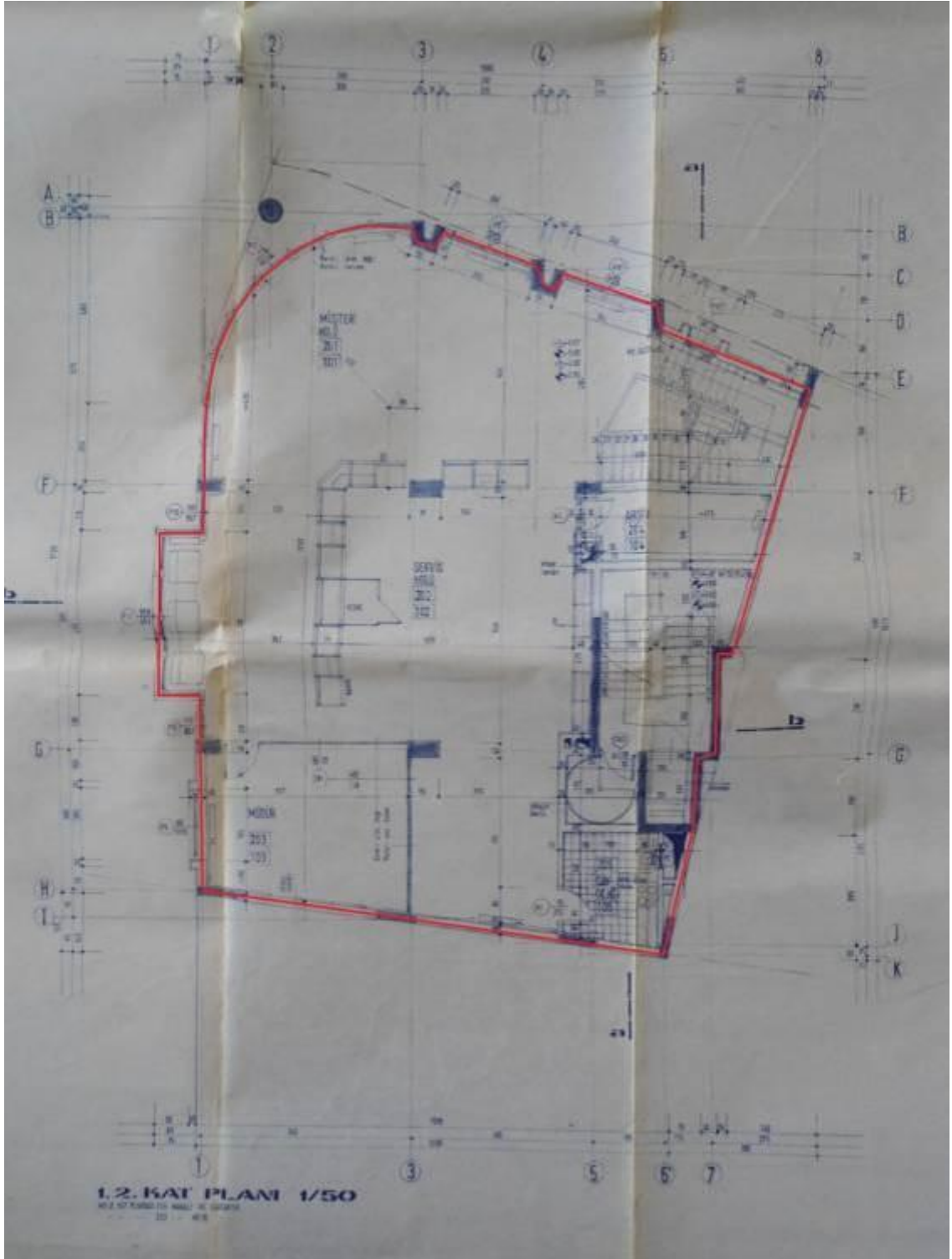
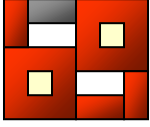


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



1. VE 2. KAT PLANI

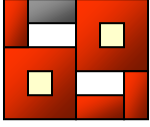
35



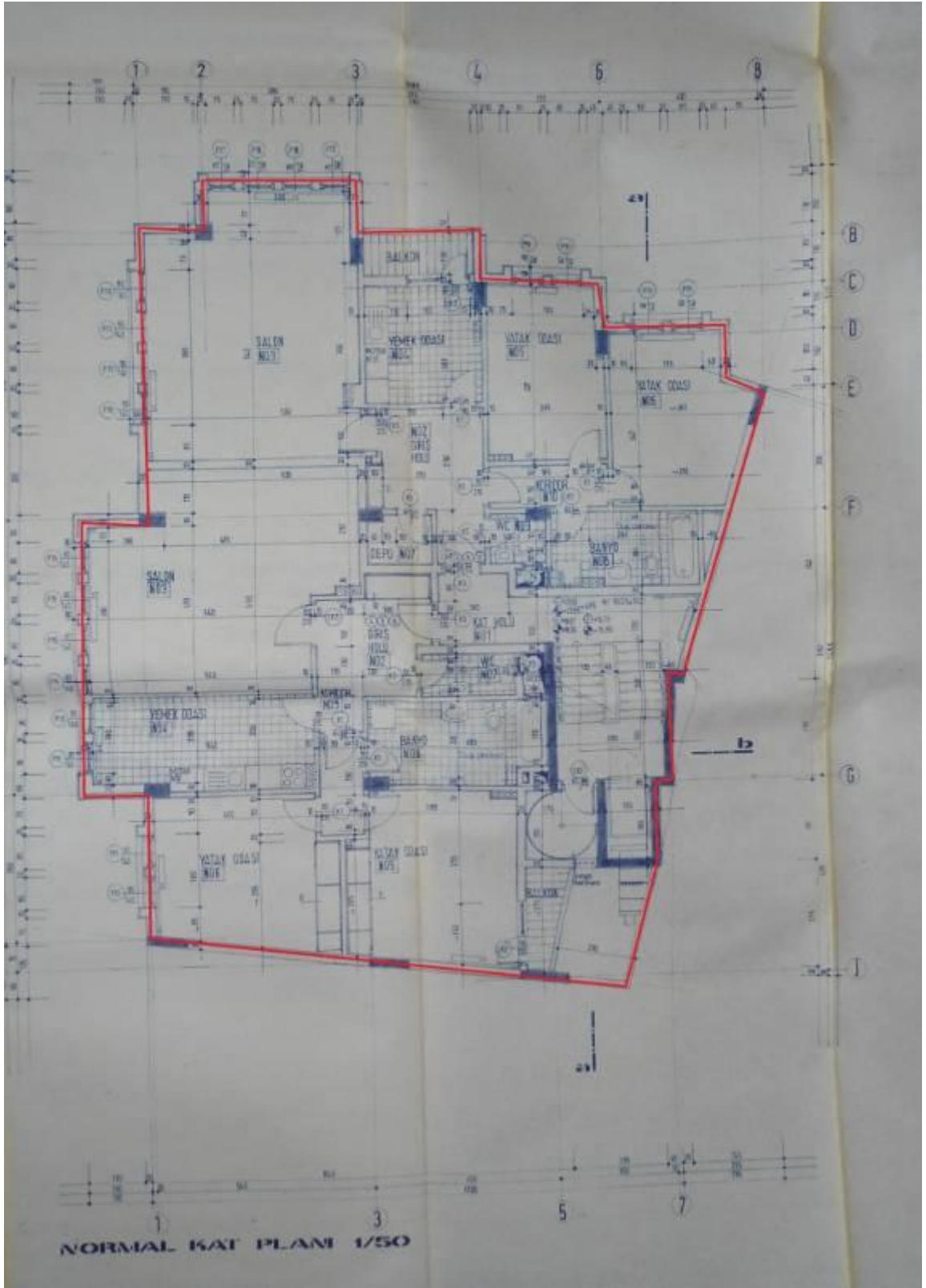


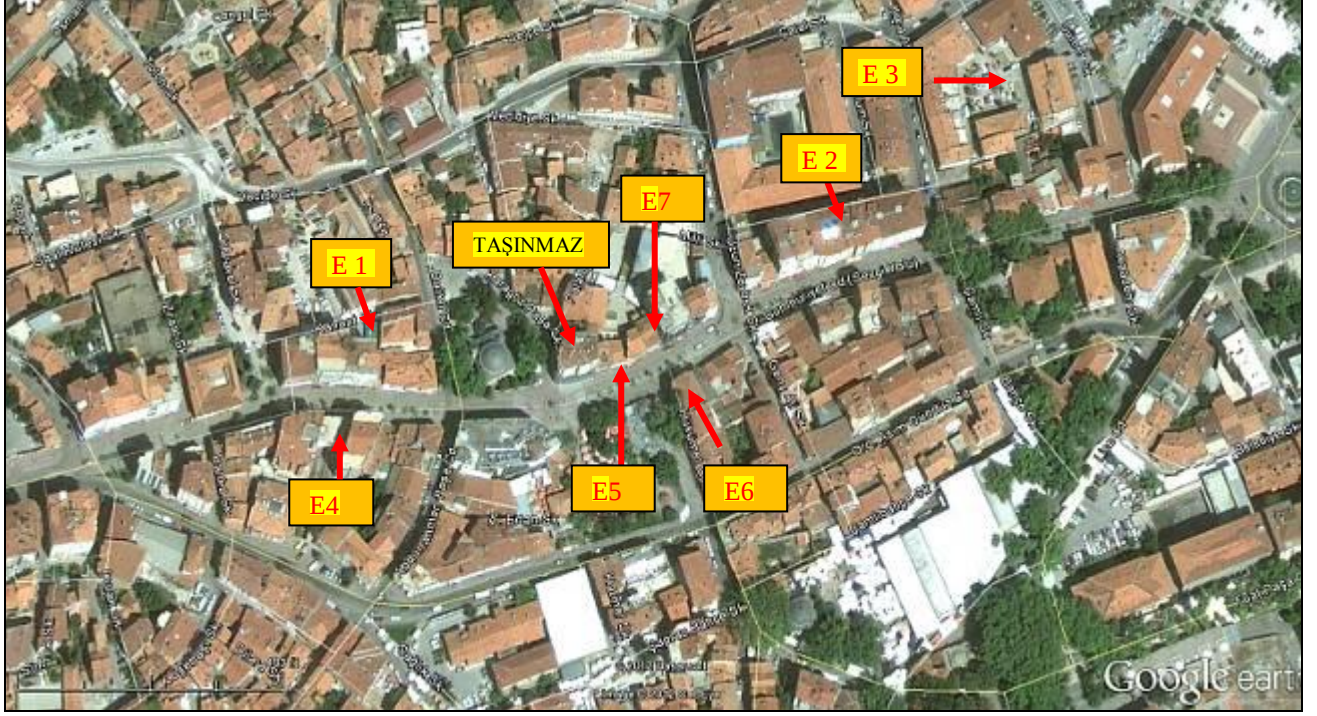
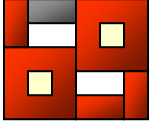
3. KAT PLANI 1/50



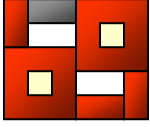


5. 6. VE 7. KAT PLANI





EMSAL KROKİ



TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR

CEPHE 1



**ŞUBE
GİRİŞİ**



LOJMAN GİRİŞİ

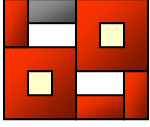
CEPHE 2



CEPHE 3



BANKA GİRİŞİ



BODRUM – ARŞİV



BODRUM-KAZAN DAİRESİ

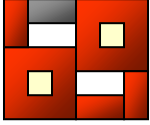


ZEMİN KAT- BANKA GİRİŞİ



ZEMİN KAT





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



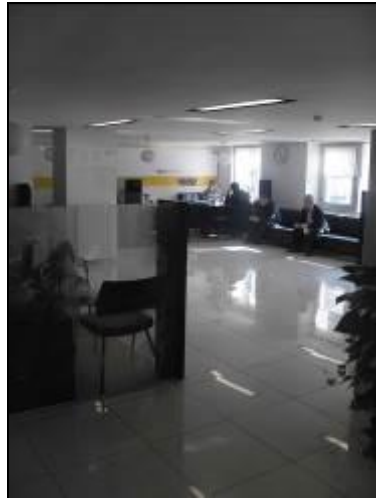
1. KAT - OPERASYON SERVİSİ



MÜDÜR ODASI



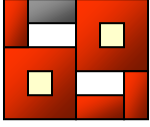
ÇALIŞMA OFİSİ



2. KAT OFİSLER



WC



3. KAT MÜŞTERİ HOLÜ



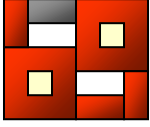
3. KAT MÜŞTERİ HOLÜ



3 KAT ARŞİV ODASI



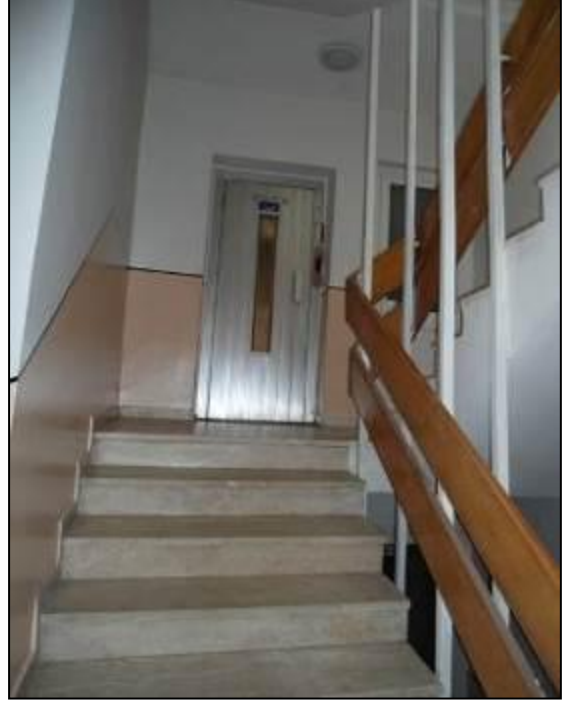
İÇ MERDİVENLER



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



LOJMAN GİRİŞİ



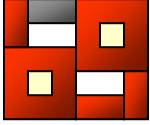
LOJMAN MERDİVENLERİ



DAİRE GİRİŞİ



MUTFAK



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



SALON



KORİDOR



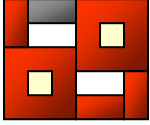
ÇOCUK ODASI



YATAK ODASI



BANYO



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.03.2012 No : 401944

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

Hüseyin KABAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla KÖKSAL
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

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

Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



