

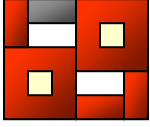
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.ř.**



DEğERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř

KÜTAHYA İř 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:

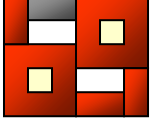
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 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 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-7.A- Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.7.B- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.7.C- Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma
- 4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12. 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

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2012 tarihinde 2012/2 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

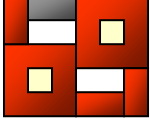
Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:401064)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR tarafından gayrimenkul mahallinde 12.12.2012 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 18.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.11.2012 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:243/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

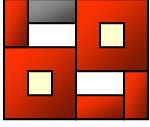
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

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

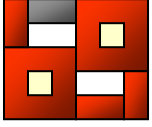
Taşınmaz; Kütahya, Türkiye'nin Ege Bölgesinde, bölgenin iç kısmında kalan ve çinileri ile ünlü olan bir ildir. Çevresi; Uşak, Manisa, Afyonkarahisar, Balıkesir, Eskişehir, Bilecik ve Bursa illeri ile çevrilidir.

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.

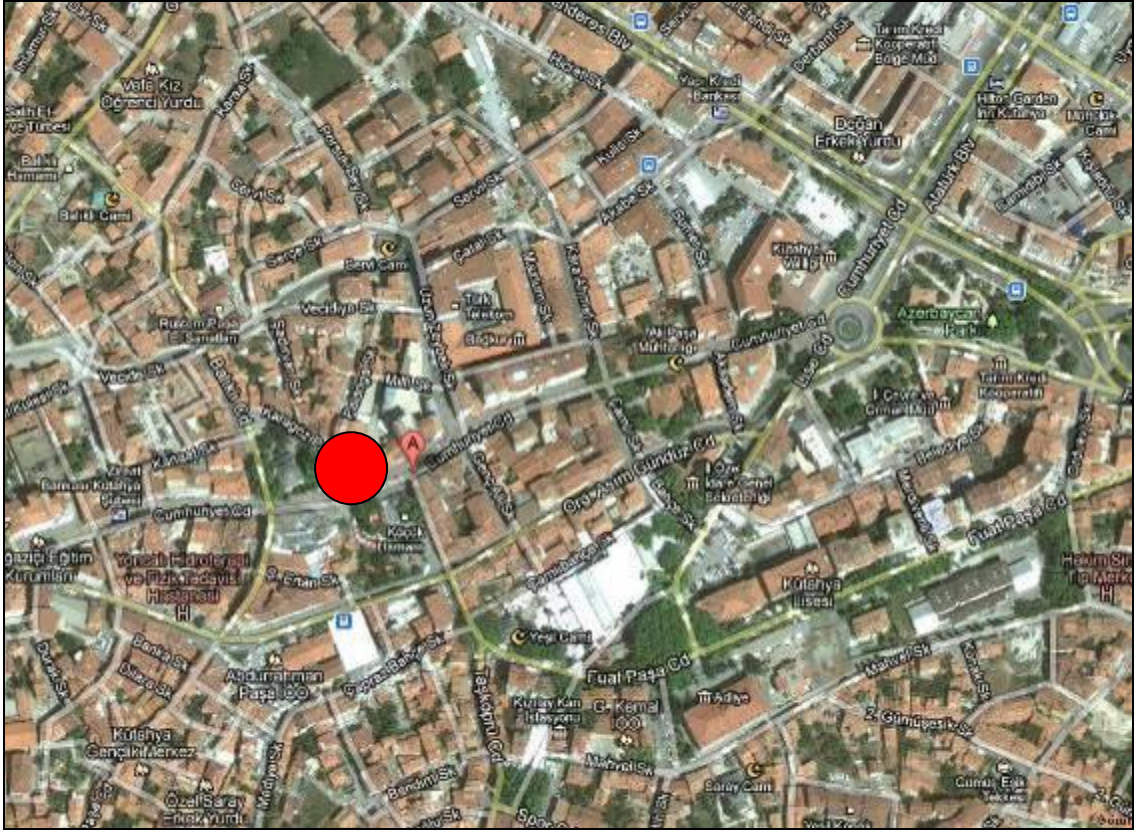
Cumhuriyet Caddesi yaya trafiği ve ticaretin yoğun olduğu bir caddedir. Çevresindeki yapılar 2 ila 8 kat arasında olup, çoğu bitişik nizamdadır. Binaların tamamının zemini ticari amaçlı, bazılarında üst katları büro veya konut amaçlı kullanılmaktadır.

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.

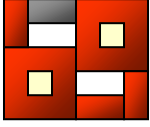


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Değerleme konusu taşınmazın uzak ve yakın plan konumu





Değerleme konusu taşınmazın bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

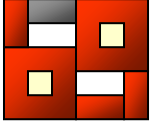
Kütahya Çini Otobüs Terminali'ne 1 km,
Mustafa Asım Alkış Stadyumu'na 850 mt.,
Kütahya Valiliği ve Kütahya Belediyesi'ne 350 mt.'dir.

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 23.11.2012 tarihinde Kütahya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yazılı olarak alınmıştır. Alınan belge 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

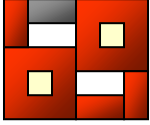
Değerlemesi yapılan taşınmazın tapusu cins tahsislidir. Ana gayimekulün vasfı ‘‘ Yol seviyesi üstünde 8 Yol seviyesi altında 1 olmak üzere toplam 9 katlı ve içerisinde 1 banka şubesi ve 8 adet lojmanı bulunan Betonarme Bina’’ olarak geçmektedir. Mevcuttaki durum ile tapu kayıtlarındaki ana gayrimenkulün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

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

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden 25.11.2011 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.

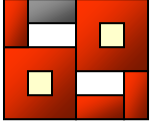
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ekspertiz konusu taşınmaz, Kütahya İli, Merkez İlçesi sınırları içinde 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 ve 2012 yılında inşaat sektöründeki gelişmenin devam etmesi ve kredi faiz oranlarındaki düşüş gayrimenkul fiyatlarında artışa neden olmuştur.

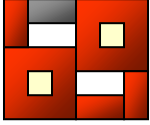
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme esnasında banka kısmı ve lojmanlardan 1 tanesi gezilip görülmüştür. Ancak kullanım yoğunluğu, güvenlik vb. nedenler ile banka kısmında fotoğraf çekimi yeteri kadar yapılamamıştır. 8 adet lojmandan sadece 1 tanesi görülmüş olup, diğerlerinin görülen lojmanla aynı olduğu varsayımı yapılmıştır.

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 Sokağa 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.

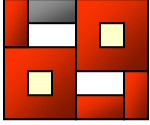
Bina, asansörlüdür, yangın merdivenli, yangın söndürme sistemli ve güvenlik kameralıdır. Isınması doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Yapı dış cephesi mermer kaplıdır. Alınan bilgiye göre binada yaklaşık 1.5-2 yıl önce tadilat yapılmıştır.

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 floresan lamba ve gömme spot aydınlatmadır. Banka iç merdiveni doğal granit kaplama ve alüminyum



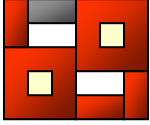
korkulukludur. Lojman merdiveni ise mermer kaplamalıdır. Pencere doğramaları alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür.

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 4, 6 ve 8; Cumhuriyet Caddesi ve Karagöz Sokağa bakan köşe lojmanlar ise 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 parkedir. 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 6. Kattaki 5 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

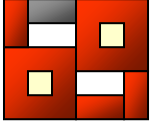
4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

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 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.

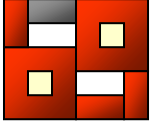
4.7.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

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.

4.7.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 geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

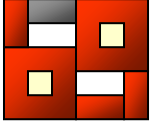
4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

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 değerlendirilmesi 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.



4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.11. 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.

4.12. 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.

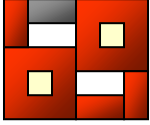
Emsaller:

1) Doğu Emlak : 0 507 530 61 16

Cumhuriyet Caddesi üzerinde taşınmazın 100 metre batısında işmerkezinin 3. Katında 52 m² büro 90.000 TL bedelle satılıktır. (1730 TL/m²)

2) Doğu Emlak : 0507 530 61 16

Cumhuriyet Caddesi üzerinde bulunan zemin kat işyerlerinin 5.000 TL/m² – 10.000 TL/m² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.



3) Ünal Emlak(Serkan Ünal) : 0274 224 53 10

Cumhuriyet Caddesi üzerinde bulunan işyerlerinin 10.000 TL/m² – 12.000 TL/m² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

4) Ünal Emlak(Serkan Ünal) : 0274 224 53 10

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, bulunan 80 m² 30 yıllık mesken, 108.000 TL bedelle satılıktır. (1350 TL/m²)

5) Bumerang Emlak: 0274 216 41 41

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, 2. Katta bulunan 180 m² ofis, 2.500 TL bedelle kiralıktır. (m²=13.88TL)

6) Bengi Emlak : 0544 291 44 17

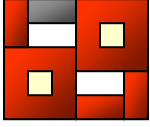
Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, bulunan 90 m² 30 yıllık mesken, 135.000 TL bedelle satılıktır. (1.500 TL/m²)

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışı 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 Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 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.

Yapının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

5-2 Nihai Değerleme

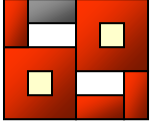
Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz 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 m ² x 1.550 TL/m ²	= 193.750 TL
- Zemin Kat Değeri	: 226,50 m ² x 8.300 TL/m ²	= 1.879.950 TL
- 1. Normal Kat Değeri	: 226,50 m ² x 1.550 TL/m ²	= 351.075 TL
- 2. Normal Kat Değeri	: 226,50 m ² x 1.500 TL/m ²	= 339.750 TL
- 3. Normal Kat Değeri	: 226,50 m ² x 1.500 TL/m ²	= 339.750 TL
- 4. Normal Kat Değeri	: 257,25 m ² x 1.400 TL/m ²	= 360.150 TL
- 5. Normal Kat Değeri	: 257,25 m ² x 1.400 TL/m ²	= 360.150 TL
- 6. Normal Kat Değeri	: 257,25 m ² x 1.330 TL/m ²	= 342.142 TL
- 7. Normal Kat Değeri	: 257,25 m ² x 1.350 TL/m ²	= + 347.287 TL
	TOPLAM	= 4.514.004 TL



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2-) Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemine Göre;

K.D.V.haric peşin satış değeri;

	Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
Arsa Değeri	238,31	10.000	2.383.100
Bina Değeri	2060	625	1.287.500
Amortisman(%25) (Bina Değeri Üzerinden)			-321.875
Şerefiye/Uygunlaştırma Değeri			1.151.275
TOPLAM DEĞER			4.500.000

Olarak iki farklı yöntem ile hesaplanmış, sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza **KDV (Katma Değer Vergisi) hariç; 4.500.000TL(DörtMilyonBeşYüzBinTürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

KDV Dahil Değeri; 5.310.000TL/(BeşMilyonÜçYüzOnBinTürkLirası)'dır.

Taşınmazın Sigorta Değeri; 2060 m2 x 625 TL/m2= 1.287.500 TL

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,79.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

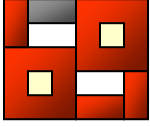
Ayşe Sevim OZAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mimar
SPK Lisans No: 401064

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

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

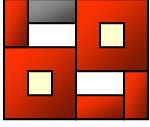
EKLER

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.




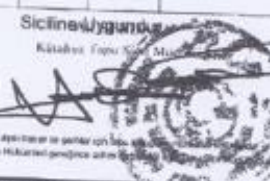
TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

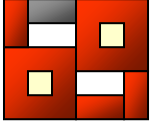
Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Sorumlu Uzmanı	Hazırlayan Değerleme	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
01.12.2011	19.12.2011	4.300.000TL	Murat Işıl	ÜNALDI SPK Lisans No: 401228	Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lisans No: 400191



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAPU

İli	KUTAHYA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf								
İlçesi	MERKEZ											
Mahallesi	ALIPAŞA											
Köyü												
Sokağı												
Mevkii												
Satış Bedeli	4.000.000,00	Pafta No.	9	Ada No.	63	Parsel No.	224	Yüzölçümü				
								ha	m ²	dm ²		
									238,31	m ²		
Niteliği	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLU DUKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR HANCA ŞİBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BİTİRİLMİŞ BİNA											
Sınırı	Platondadır Zemin Sicil No: 21308579											
Edinme Sebebi	Taman: TÜRKİYE YAKILAR BANKASI T.A.Ö. adına kayıtlı İken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ilemlerinden											
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ											
Geldisi	Yayıncı No	Cilt No	Sıra No	Sıra No	Tarixi	Gittisi						
Cilt No	1443	11	1407		28/01/2011	Cilt No						
Sahile No						Sahile No						
Sıra No						Sıra No						
Tarih						Tarih						
NOT: * Harçların geçerli olduğu bir parçadır. ** Harçlar Sicil, Hukuk ve diğer idareler tarafından alınmıştır.												
SİÇEK - 50 YIL								Dünya Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.		Sıra No 129		



TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINMIŞ TAKYİDAT YAZISI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Araç Taşınmaz	Ada/Parsel	: 63/224
Zemin No	: 21/88579	Yüzölçüm	: 238,31 m ²
İli / İlçe	: KÜTAHYA/MERKEZ	Ada Top. Nitelik	: YOL SEVİYESİNDE DÜŞÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANBULUNDUN BİTONARME BİNA
Kurum Adı	: Kuruluşu TM		
Mahalle / Köy/Adı	: ALI PAŞA Mah.		
Mevki	: 15 / 1407		
Çift / Sayfa No	: /		
Kayıt Durum	: AKİF		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

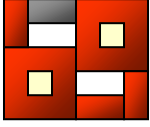
Sistem No	Mülk	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrckare	Edinme Şekli - Tarih - Yer	Terkin Şekli - Tarih - Yer
12629805	VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	238,31	Satış - 28/01/2011 - 1453-	

Raporlayan: 10235-Yıllık-AKKUŞ
Kaydını Çıkarıldı
23.11.2015

Rapor Tarihi/Sayı: 23.11.2015 10:29

İMAR DURUMU

22



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

K A D A S T R O				Yatılılık M ²	D Ü S Ü N C E L E R
Mahalle	Pl. No	Ada No	Parsel No		
ALIPAŞA	3	53	224	238.31	- Tapu ve Etilikame - Gece - alanı - içindeki - - Bina - tahkime - mahallinde - varile - - caktır.

İ M A R D U R U M U

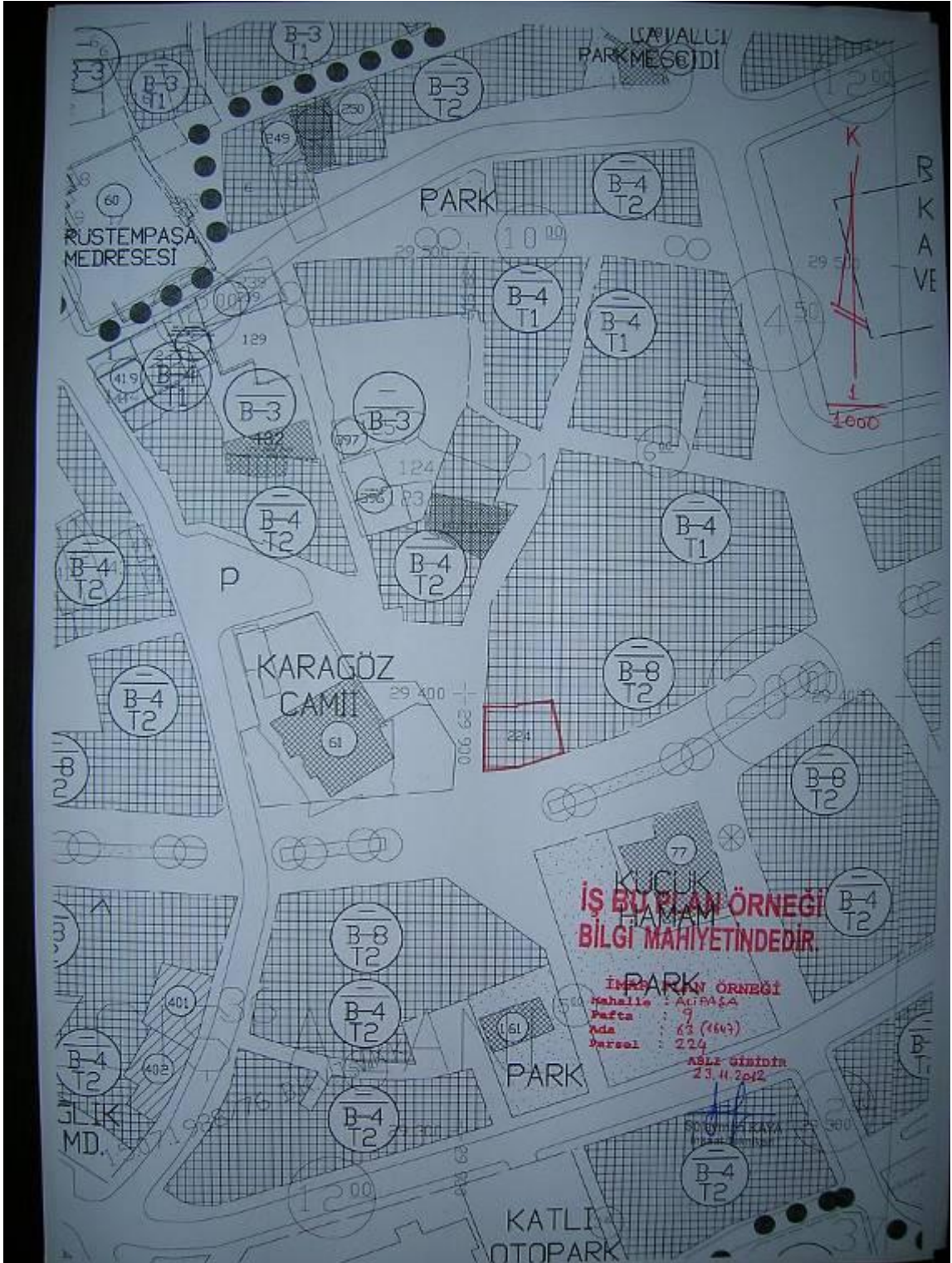
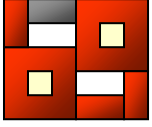
Yolu Mesafesi	—	Yapı Nizamı : B - Bitişik Ticaret (T2)
İnşaat Çapı (En Çok)	18.75 m.	Kat Adedi (Badımı hariç) : 8 Kat
İnşaat Derinliği	12.27 m.	Sapık Seviyesi : 24.50 m.

Parsel ölçüleri 24./05./1983 tarihli (tevhit) Plan çerçevesinden alınmıştır. 27./05./1983.
27./05./1983.

TANZİM EDEN
KONTROL EDEN
İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ

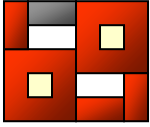
A - İmar durumuna gösteren çap müracaat tarihinden evvel izami bir süre içinde tevdik edilmiş olmalıdır.
B - Bu müddet içinde imar planı değişikliğine imar durumuna gösteren çap hükümleridir.
C - Projeler İmar tanzimata uygun olarak tanzim edilecektir.

BELEDİYEDEN ALINAN "SURETİ GİBİDİR" ONAYLI İMAR DURUMU



RUHSAT

24



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. : 1
Sayfa No. : 2
Dosya No. : 7

BÖLÜM I - Yapım yeri (Adres)

Belediye İlçe İl
Mahalle
Sokak
Yapım yeri (Adres)
Sema :
Mahalle : Alibeyköy
Sokak : Cumhuriyet Cd.
Yapım Bina Numarası :
Pafta Numarası : 5
Ada Numarası : 63
Parsel Numarası : 254
İmar durumu Numarası : 19.4.5 1989/281

BÖLÜM II - Yapımın niteliği ve fonksiyonları

A. Yapı Şekli, Özel İhtiyaçlar, Adı, Soyadı ve adresi (Öz. İhtiyaçlar) : Banka
Kendi daire veya kat için mi yapılmaktadır? : Yok
Yapı kooperatifi ile yapılmaktadır mı? : Yok
Diğer Şirket veya kurum ile yapılmaktadır mı? : Yok
Yapım niteliğinin zorunlulukla yapılmadığına dair belge, Adı, Soyadı, Adresi : M. Cezin

B. Yapımın niteliği, Adı ve Soyadı : Banka
C. Yapımın niteliği, Adresi : Alibeyköy
D. Yapımın niteliği, Adresi : Alibeyköy

BÖLÜM III - İmarat Ruhsatnamesinin Kapsamı

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Ruhsat yenilemesi için verilmiştir.

**NOT : 1) İşlihi (X) işlen (X) kayarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C2'ye cevap veriniz.**

BÖLÜM IV - Yapımın kullanılan malzeme ve yapıtları

Kullanılan Malzeme	Yapıtları (M2)	Kullanılan Malzeme	Yapıtları (M2)	KOD
1. Zemin	1022	8. Beton/Çimento		
2. Duvar		9. Duvar, Merdiven		
3. Açıklama		10. Laminat Parke		
4. Çatı		11. Folyo		
5. Diğer		12. Ahşap		
6. Diğer		13. Isı Yalıtım		
7. Diğer		14. Havalandırma		
8. Diğer		15. Diğer		
9. Diğer		16. Diğer		
10. Diğer		17. Diğer		
11. Diğer		18. Diğer		
12. Diğer		19. Diğer		
13. Diğer		20. Diğer		
14. Diğer		21. Diğer		
15. Diğer		22. Diğer		
16. Diğer		23. Diğer		
17. Diğer		24. Diğer		
18. Diğer		25. Diğer		
19. Diğer		26. Diğer		
20. Diğer		27. Diğer		
21. Diğer		28. Diğer		
22. Diğer		29. Diğer		
23. Diğer		30. Diğer		
24. Diğer		31. Diğer		
25. Diğer		32. Diğer		
26. Diğer		33. Diğer		
27. Diğer		34. Diğer		
28. Diğer		35. Diğer		
29. Diğer		36. Diğer		
30. Diğer		37. Diğer		
31. Diğer		38. Diğer		
32. Diğer		39. Diğer		
33. Diğer		40. Diğer		
34. Diğer		41. Diğer		
35. Diğer		42. Diğer		
36. Diğer		43. Diğer		
37. Diğer		44. Diğer		
38. Diğer		45. Diğer		
39. Diğer		46. Diğer		
40. Diğer		47. Diğer		
41. Diğer		48. Diğer		
42. Diğer		49. Diğer		
43. Diğer		50. Diğer		
44. Diğer		51. Diğer		
45. Diğer		52. Diğer		
46. Diğer		53. Diğer		
47. Diğer		54. Diğer		
48. Diğer		55. Diğer		
49. Diğer		56. Diğer		
50. Diğer		57. Diğer		
51. Diğer		58. Diğer		
52. Diğer		59. Diğer		
53. Diğer		60. Diğer		
54. Diğer		61. Diğer		
55. Diğer		62. Diğer		
56. Diğer		63. Diğer		
57. Diğer		64. Diğer		
58. Diğer		65. Diğer		
59. Diğer		66. Diğer		
60. Diğer		67. Diğer		
61. Diğer		68. Diğer		
62. Diğer		69. Diğer		
63. Diğer		70. Diğer		
64. Diğer		71. Diğer		
65. Diğer		72. Diğer		
66. Diğer		73. Diğer		
67. Diğer		74. Diğer		
68. Diğer		75. Diğer		
69. Diğer		76. Diğer		
70. Diğer		77. Diğer		
71. Diğer		78. Diğer		
72. Diğer		79. Diğer		
73. Diğer		80. Diğer		
74. Diğer		81. Diğer		
75. Diğer		82. Diğer		
76. Diğer		83. Diğer		
77. Diğer		84. Diğer		
78. Diğer		85. Diğer		
79. Diğer		86. Diğer		
80. Diğer		87. Diğer		
81. Diğer		88. Diğer		
82. Diğer		89. Diğer		
83. Diğer		90. Diğer		
84. Diğer		91. Diğer		
85. Diğer		92. Diğer		
86. Diğer		93. Diğer		
87. Diğer		94. Diğer		
88. Diğer		95. Diğer		
89. Diğer		96. Diğer		
90. Diğer		97. Diğer		
91. Diğer		98. Diğer		
92. Diğer		99. Diğer		
93. Diğer		100. Diğer		

**NOT : 1) Kuvvetlendirme malzemesi için (Açık ve bitiminde diğer malzeme gibi) yapıtları ayrı ayrı yazınız.
2) Yapıtların tüm ayrı olarak ölçülmesi, ölçümleri gösterilmelidir.**

BÖLÜM V - Yapımın kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a. Yapımın kat sayısı (x) : 9
b. Yapımın yüksekliği (metre) (x) : 26.50
c. Yapımın maliyeti (XX) : 173663074

**NOT : 1) Kat sayısı ve yüksekliği (X) işlen yazınız.
2) Kuruluşlar dikata alınmalıdır.
3) Yapı malzemelerinde T.S.E. standartlarına uyulmalıdır.**

BÖLÜM VI - Belediye geliri ve gerekli açıklama

Geçirilen Mahiyet	Lira	Kuruş
Harç	173663074	00
Çevre Dairesi Geliri	173663074	00
Çevre Dairesi Geliri	173663074	00
Toplam	173663074	00

Yukarıda yazılan (Adres) belirtilen ve fonksiyonları yazılan İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 Sayılı İmar Kanununun 21 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve depremleme harcı, 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 nci maddesine göre 173663074 TL Tarih 11/11/1990 sayılı makbuzata tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzasıyla alınmıştır.

Yapım sorumluluğuna atanan Ruhsatnameyi dolduran memurun Muhasebecinin Belediye Harç İleri Müdürünün İmzası : M. Cezin İmzası : M. Y. Y. Y. Tarih : 11/11/1990

Bu belge yapı sahibine verilmektedir.

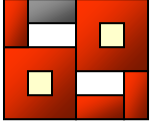
İSKAN

25

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul

Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29

bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KULONNA		APLIKASYON KROKİSİ			
CEZİ	MERKEZ	Kesilen mekuzun Tarihi		Kayıt No.	586
MHALLE	ALIPAZA	Mekbuz Nozu			
YTA	9	Plan ırneğine ait kesilen			
A	63	Mekbuz tarih ve Nozu			
İSİL	224				

81

78

224

CUMHURİYET CADDESİ

KROKİ

Ölçü Hazırlanmış ve Yapılmıştır.	Parselin aplikasyonuna esas olmak üzere ayrı ayrı hazırlanmıştır.			Görülmiştir.
	Daire Kontrolü yapılmıştır.	Tykatıda yazılı ölçülere göre parsel sınımları uygulanmıştır.		
İlgilisinin	Kadastro	Kadastro Tebliği	Kadastro Tebliği	Kadastro Kont. Ustası
Sayı: Nazmi ERGÜN		Harun CAN	Kaan AKAR	Sikayet BAŞKURT
Tarih: 28.12.1989		28.12.1989	28.12.1989	28.12.1989
İmza: [Signature]		[Signature]	[Signature]	[Signature]

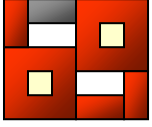
PROJE BAŞLIK

27

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul

Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29

bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

YAPILAR BANKASI T.A.Ş.

Proje muellifinin adı soyadı	unvanı	oda sicil no	oda belge no	belvediye sicil no	sorumluluk imzası
MİMARİ	CE-MİM mimarlık bürosu EBABEKİR ÖZMERT	Y.MİMAR	1907		
STATİK					
Muallifin adresi:	TUNUS CAD. GÜLTE 50K. B/3	KÖPÜK - ANKARA	113		

Fe'ani Mühürü: Nuri Selim 17963
İns.Müh.

YAPININ	sahibi	KÜTAHYA ŞUBESİ	
	kullanma amacı	BANKA - KONUT	

ARSANIN

belediyesi	ilçesi	mahallesi	sokağı	parçele no	ada no	parsel imar no	durum tarh no
KÜTAHYA	MERKEZ	ALIPAŞA		9	63	22	

ODALARARASI ÖRTAK ESASLARA GÖRE YAPININ

mimari no sınıfı	statik no sınıfı	malîyet grubu	kat adedi	alan (m ²)	inşaat süresi	tasarım sistemi	en büyük açıklık	en büyük kat yük	darzıf/yük sınıfı
3	3	3			2	BİRME KARKAS			

ÖLÇEK	mimari proje	1/50
	statik proje	1/50

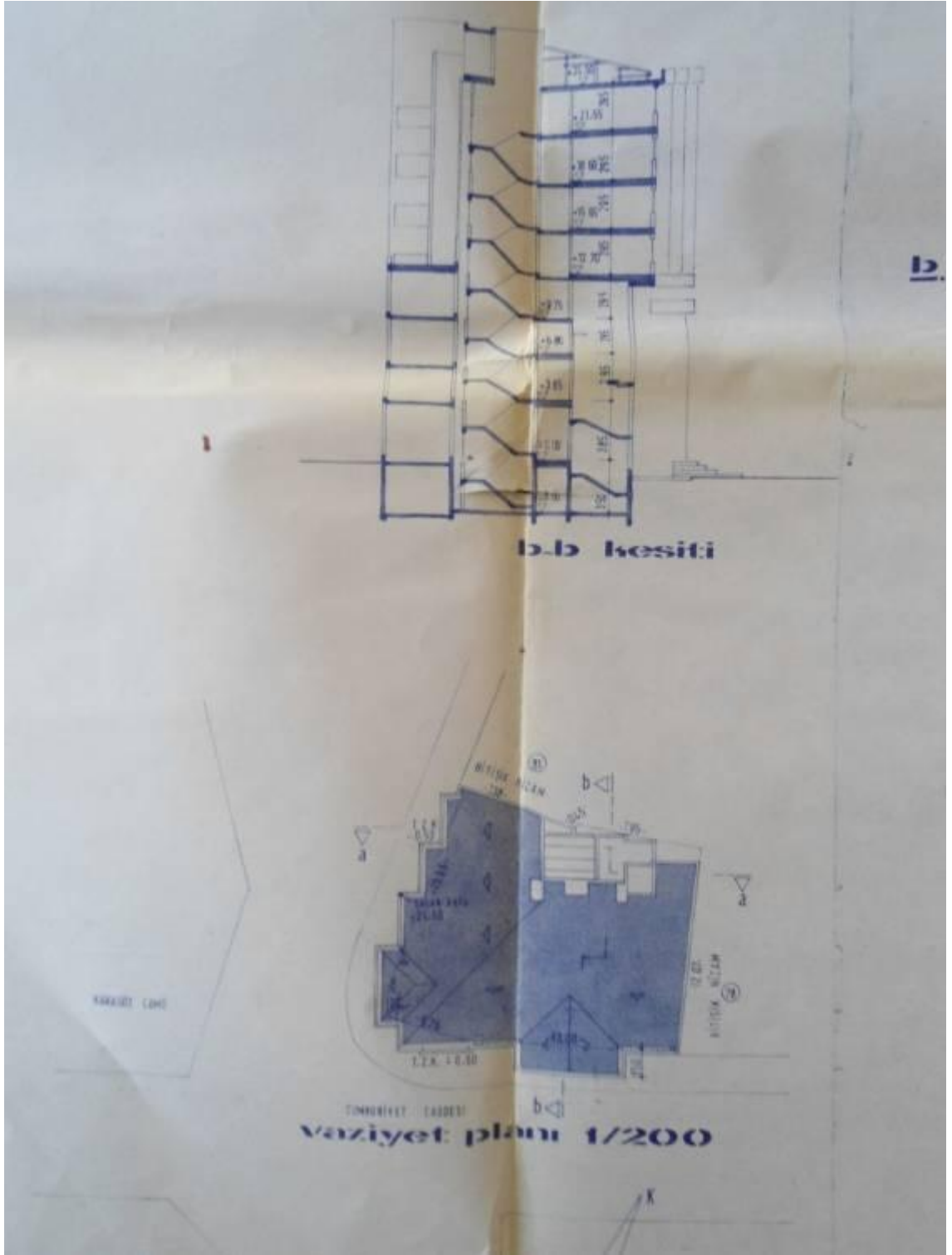
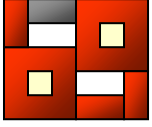
TARİH NO REVİZYON

Sırasıyla
Vahyeddin ARSAR
Vahyeddin
Vahyeddin

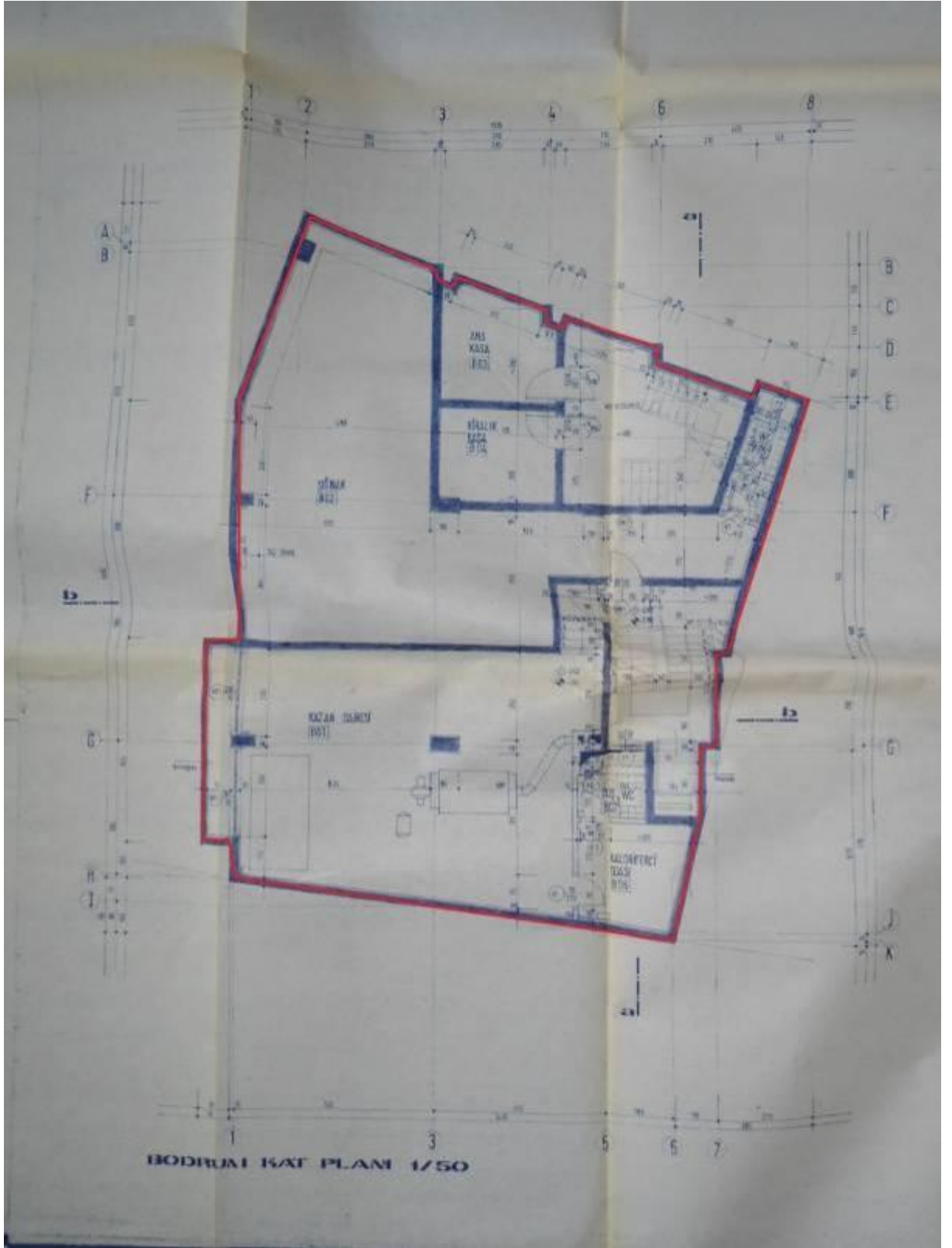
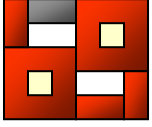
Muzaffer ARSAR
İns. Müh.

ALPAŞA

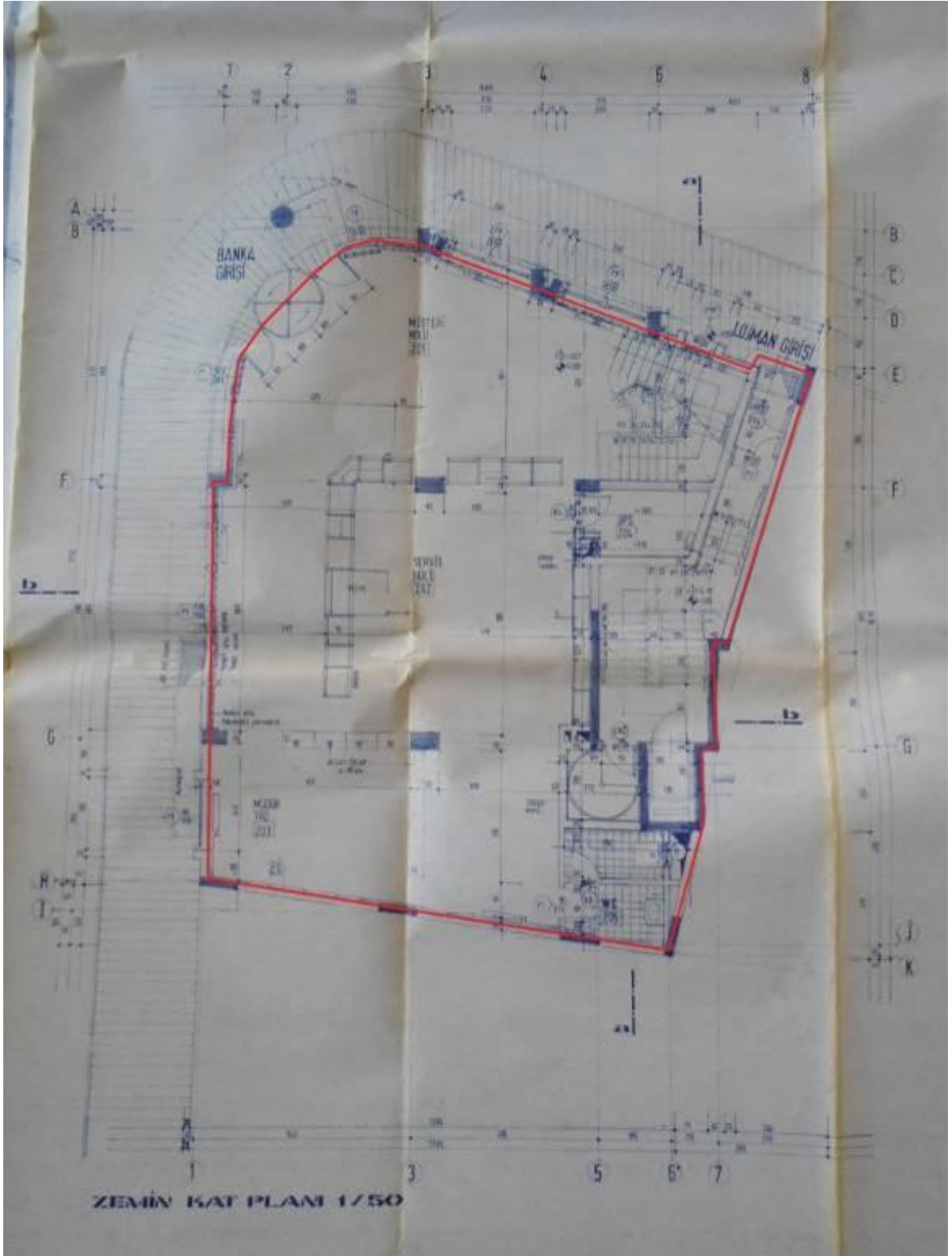
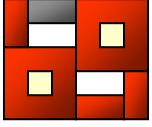
VAZİYET PLANI



BODRUM KAT PLANI

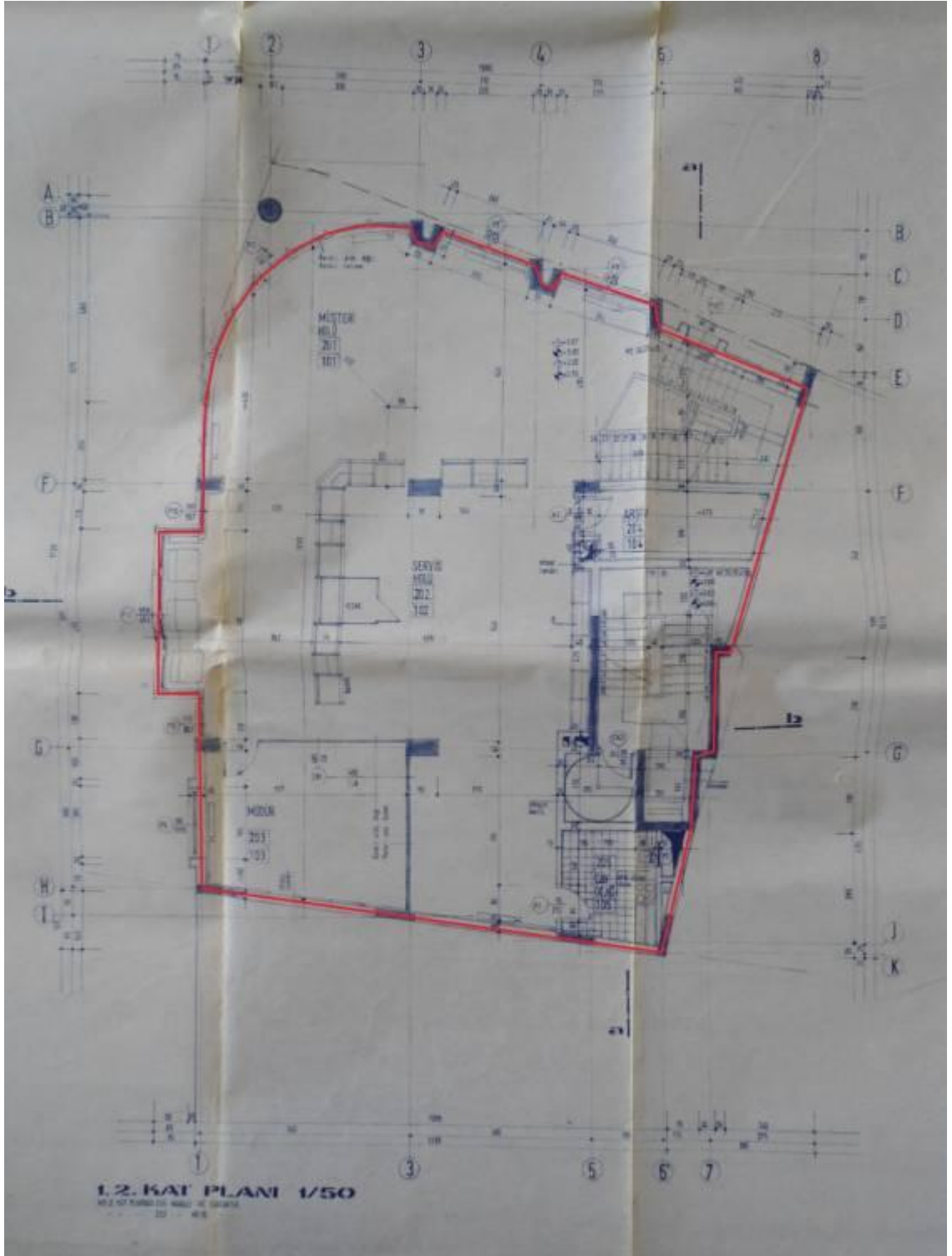
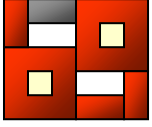


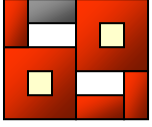
ZEMİN KAT PLANI



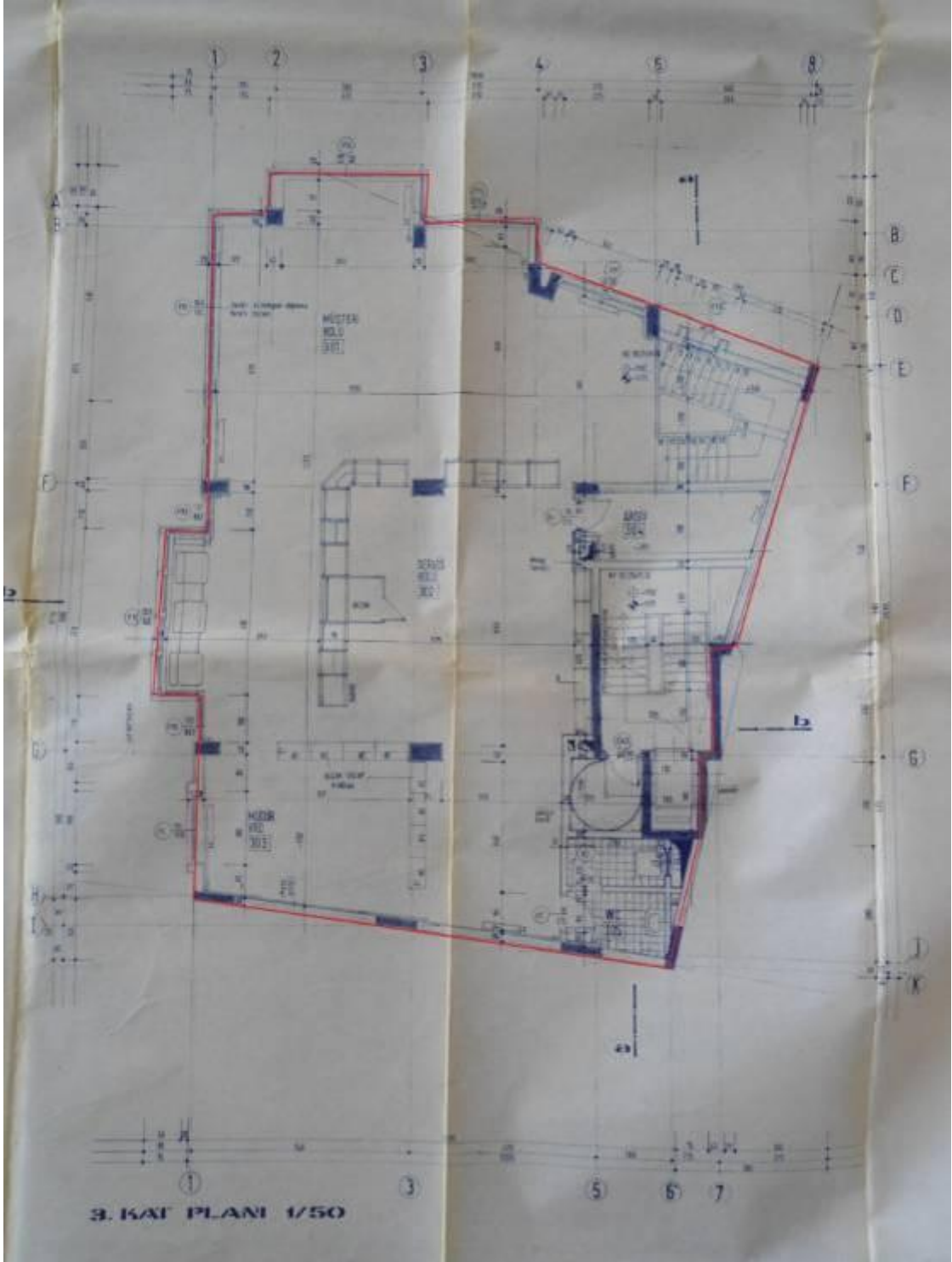
1. VE 2. KAT PLANI

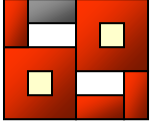
31



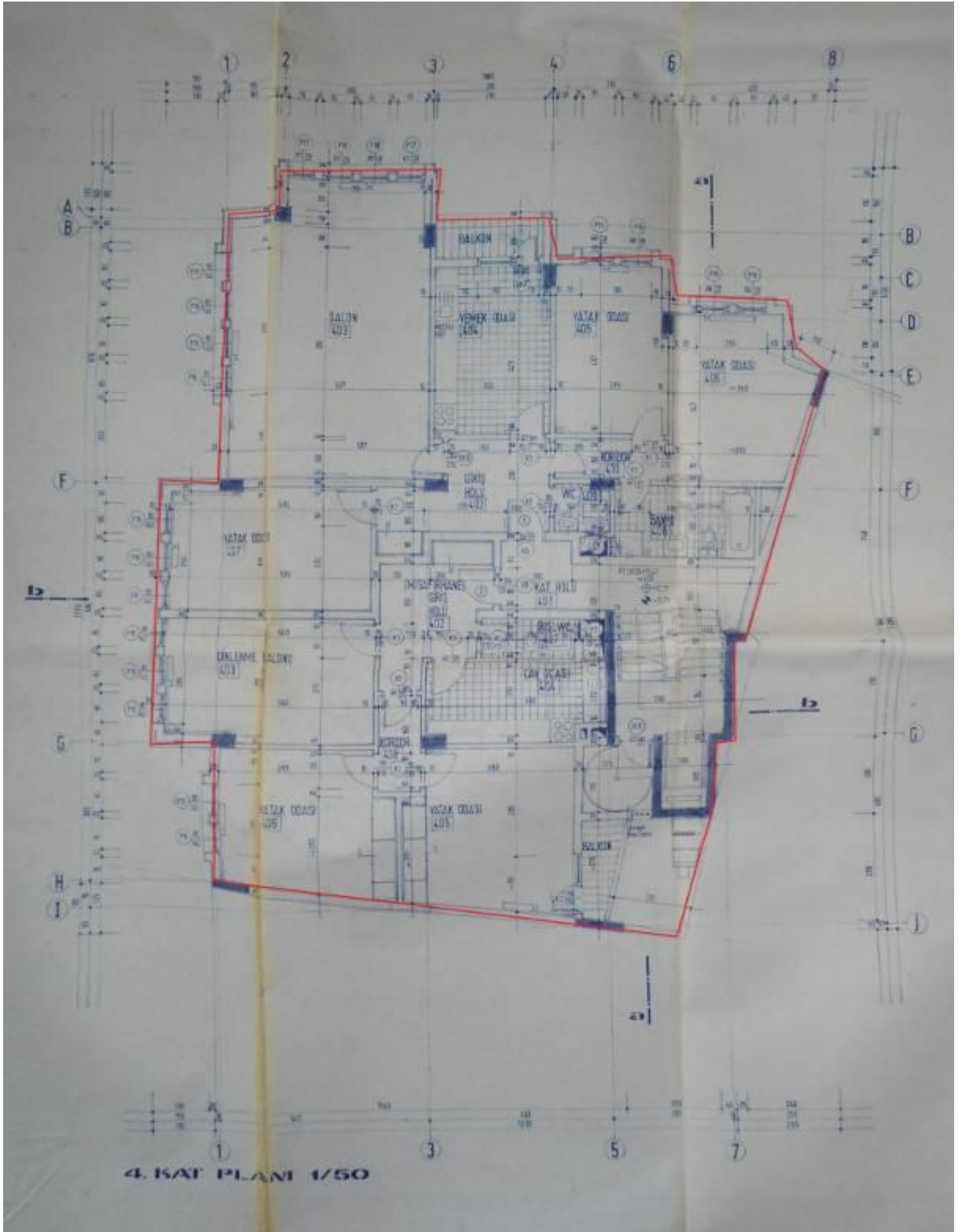


3. KAT PLANI

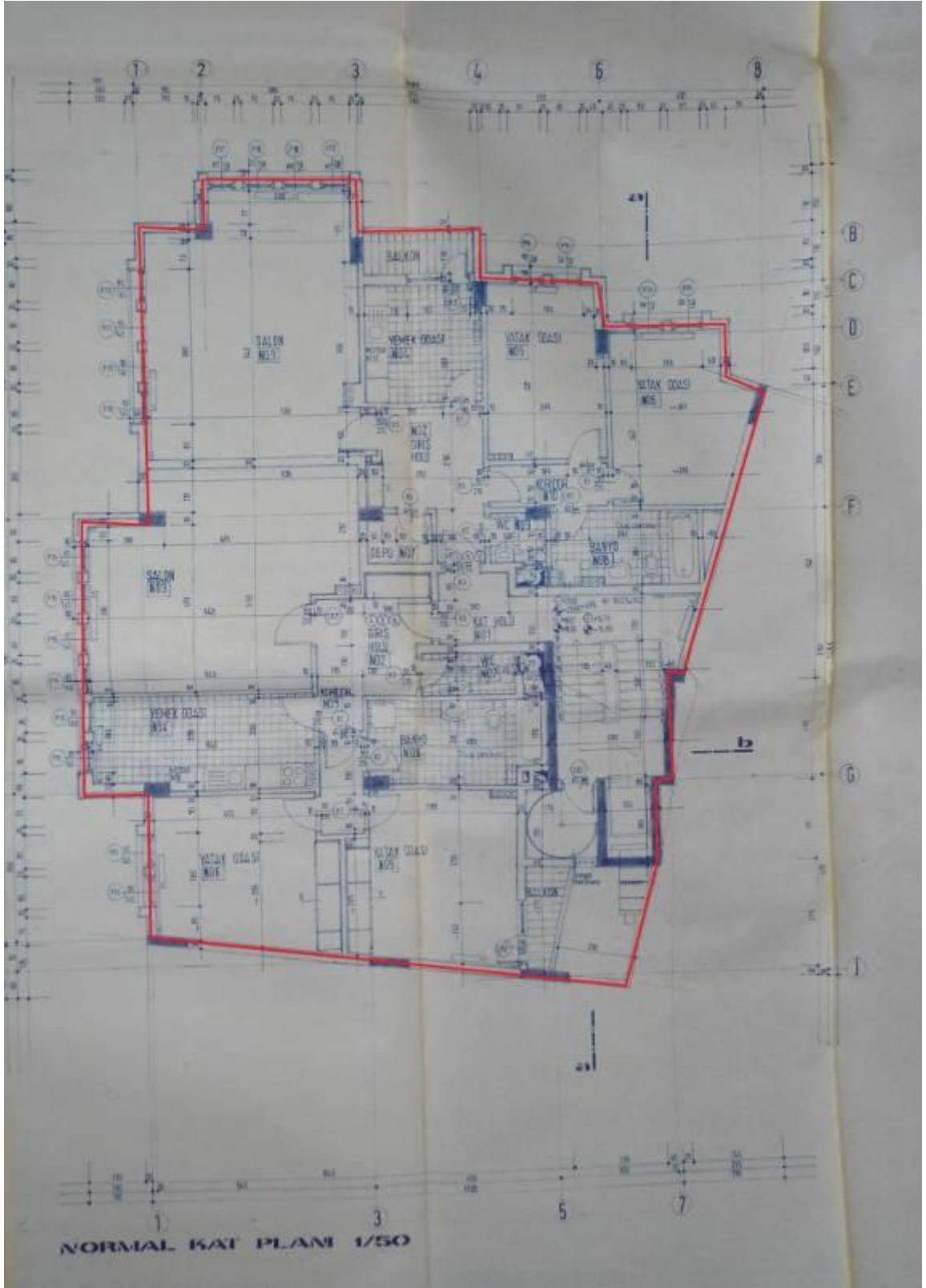
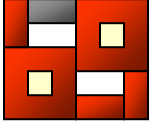


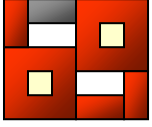


4. KAT PLANI

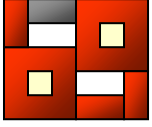


5. 6. VE 7. KAT PLANI





EMSAL KROKİ



TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR

CEPHE 1



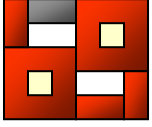
CEPHE 2



CEPHE 3



CEPHE 4



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



ZEMİN KAT



1. KAT MÜŞTERİ HOLÜ

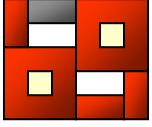
1. KAT



MÜDÜR ODASI



ÇALIŞMA OFİSİ



3. KAT MÜŞTERİ HOLÜ



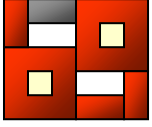
3. KAT MÜŞTERİ HOLÜ



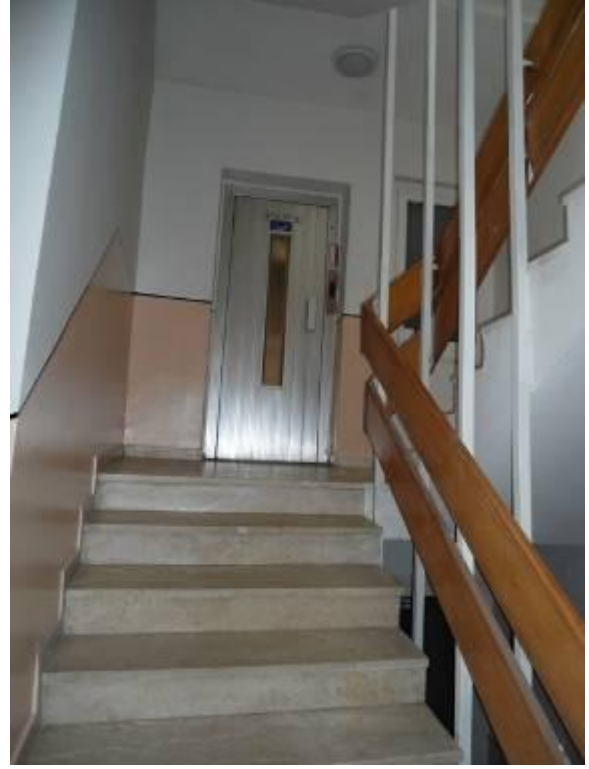
BODRUM KAT HOL



BODRUM KAT MERDİVENLER



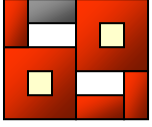
LOJMAN GİRİŞİ



LOJMAN MERDİVENLERİ



BANKA MERDİVENLERİ



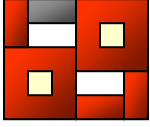
5 NOLU LOJMAN ANTRE



5 NOLU LOJMAN MUTFAK



5 NOLU LOJMAN SALON



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009 No : 401064

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

Ayşe Sevim OZAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

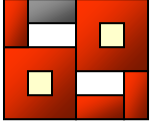
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

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

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslim DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI