

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

ÖZEL ÇINAR SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.



KÜTAHYA İLİ / MERKEZ İLÇESİ / YILDIRIM BEYAZIT MAHALLESİ

2899 ADA / 4 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2018/OZ/1133

Bu rapor; ilgili ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.
1 asıl, 2 suret olarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ÖZEL ÇINAR SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	07.11.2018
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Dumlupınar Mahallesi, Hava Tugayı Caddesi No:12 Merkez / KÜTAHYA adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	09.11.2018
RAPOR NO	2018/OZ/1133
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Özel Çınar Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.'ne ait olan; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2899 ada 4 parsel sayılı, "Üç Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli, 3.043,00 m ² arsa alanlı taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	07.11.2018 tarihinde, saat 11:56 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. Bevanlar Hanesinde: - Askeri Güvenlik Bölgesidir. 20.10.1997 T.Yev: 3460 (20.10.1997 - 3460) - Askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (23.02.2011 - 2857) Rehinler Hanesinde: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 8.000.000,00 TL bedelle ipotek. (01.12.2017 - 25865)
İMAR DURUMU	Kütahya Merkez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu 2899 ada 4 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında olduğu; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda, Hmaks: 9,50 (2 Kat), Ayırık Nizam, Güney ve Batı yol cephelerinden 5m çekme mesafesi bulunduğu bilgisi alınmıştır.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değerinin; 7.235.000,-TL (Yedimilyonikiyüzotuzbeşbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 8.537.300,-TL (Sekizmilyonbeşyüzotuzyedibinüçyüz Türk Lirası) KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin; 24.230,-TL (Yirmidörtbinikiyüzotuz Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin; 28.591,-TL (Yirmisekizbinbeşyüzdoksanbir Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
- 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
- 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
- 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı
- 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler 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 Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- Fotoğraflar 2- Mimari Proje Görselleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- Yapı Ruhsatları

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Özel Çınar Sağlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi'nin 07.11.2018 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 09.11.2018 tarihinde, 2018/OZ/1133 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, mülkiyeti Özel Çınar Sağlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2899 ada 4 parsel sayılı, "Üç Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli, 3.043,00 m² arsa alanlı taşınmazın 09.11.2018 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında; Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanları Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 07.11.2018 tarihinde çalışmalara başlamış, 09.11.2018 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 07.11.2018 tarihinde Özel Çınar Sağlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 07.11.2018 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2018/OZ/1133 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlara uygun şekilde hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Özel Çınar Sağlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi bünyesinde 21 Mart 2006 tarihinde kurulmuş olan Çınar Diyaliz Merkezi 2013 yılında yeni binasına taşınmış olup faaliyetlerine burada devam etmektedir. Özel Çınar Diyaliz Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, Hava Tugayı Caddesi No: 12 adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Özel Çınar Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.'ne ait olan; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2899 ada 4 parsel sayılı, "Üç Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli, 3.043,00 m² arsa alanlı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile 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 hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır.

Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur.

Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, Hava Tugayı Caddesi, No: 12 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza özel araçlarla ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım Kütahya il merkezinden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı doğu doğrultusunda takribi 2 kilometre devam edilir ve bu bulvarın devamı olan Yunus Emre Caddesi üzerinde ilerlenir. Caddenin bitiminden Selimiye Caddesi üzerinden D650 Karayolunun karşısına geçilir. Şehit Er Bahtiyar Yalınca Caddesi kuzey doğrultusunda takip edilir. Bitiminde batı yönünde Tugay Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık 320 metre sonra güney doğrultusunda Hava Tugayı Caddesi'ne dönülür. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde yer alan 12 kapı nolu binadır.





Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, kuzeyinde Hava Er Eğitim Tugayı, güneybatısında Kütahya Bahçeşehir Koleji, site tarzı 4-6 katlı konut yapıları yer almaktadır. Taşınmaz belediyenin tüm altyapı hizmetlerinden faydalanabilmektedir.

3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, mimari proje fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

Emir Durum Belgesi = 24.12.2010 tarih ve 943 sayılı

İşyeri Ruhsatı = 12.10.2011 tarih ve 372 sayılı
3.461,80 m² işyeri binası için düzenlenmiştir.

Tapu Tadilat Ruhsatı = 28.11.2013 tarih ve 43 sayılı
3.461,80 m² işyeri binası için düzenlenmiştir.

Kapı Kullanma İzin Belgesi = 11.04.2013 tarih ve 226 sayılı
3.461,80 m² işyeri binası için düzenlenmiştir.

3.3. İmar Bilgileri

Kütahya Merkez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerleme konusu 2899 ada 4 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda yer aldığı, Hmaks: 9,50 (2 Kat), Ayırık Nizam, Güney ve Batı yol cephelerinden 5m çekme mesafesi bulunduğu bilgisi alınmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin imar durumu daha öncesinde Hmaks: 6,50m (2 Kat) ken plan tadilatı sonrasında Hmaks: 9,50m (2 Kat) olmuştur.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır. Değerleme konusu taşınmazın 07.11.2018 tarihinde, saat 11:56 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

İLİ	KÜTAHYA	PAFTA	19-O-4
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	2899
MAHALLESİ	YILDIRIM BEYAZIT	PARSEL	4
SOKAK/MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜMÜ	3.043,00 m ²
ANA TAŞINMAZ VASFI	ÜÇ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI	TARİH / YEVMIYE	07.06.2011/9539
CİLT	119	SAYFA	11725
MALİK	ÖZEL ÇINAR SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Tam Hisse)		
TAKYİDAT	07.11.2018 tarihinde, saat 11:56 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.		

	Bevanlar Hanesinde; - *Askeri Güvenlik Bölgesidir. 20.10.1997 T.Yev: 3460 (20.10.1997 – 3460) - *Askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (23.02.2011 – 2857) Rehinler Hanesinde; - Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 8.000.000,00 TL bedelle ipotek. (01.12.2017 – 25865)
--	--

2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

* Madde 19 – Güvenlik Bölgeleri; özel güvenlik bölgeleri ve askeri güvenlik bölgeleri olmak üzere ikiye ayrılır.

Özel ve askeri güvenlik bölgeleri:

Madde 20 – a) Kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde bu Kanun hükümlerine göre özel güvenlik bölgeleri kurulabilir.

b) Birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmeyen Silahlı Kuvvetlere ait kışla, kıta, karargâh, kurum, ordugâh ve tesisler ile sualtı ve suüstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konmasına tahsis edilmiş sabit ve seyyar depo ve cephaneliklerle, bu gibi maddeleri dolduran, boşaltan tesisler ve atış poligonlarının çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dört yüz metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilecek askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca tesis edilebilir. Bu bölgelerin çevresinin işaretlenmesine ilişkin esaslar yönetmelikte gösterilir.

Güvenlik bölgelerinde uygulanacak esaslar:

Madde 21 – Güvenlik bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

a) Bölge içindeki gerçek ve tüzelkişilere ait mallar kamulaştırılabilir.

b) (Değişik: 15/6/1987 - 3384/1 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok iki yüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin emali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.

c) (Ek: 9/10/1996 - 4188/1 md.) Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.

d) Bu bölgelerin güvenliğinin sağlanması, bölgeye giriş ve kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yararlanma esasları yönetmelikte gösterilir. 22/7/1981 tarih ve 2495 sayılı Bazı Kurum ve Kuruluşların Korunması ve Güvenliklerinin Sağlanması Hakkında Kanun hükümleri saklıdır. (1)

e) (Ek: 26/2/2008-5740/1 md.) Askeri güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silâhlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

f) (Ek: 15/8/2017-KHK-694/46 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7078/43 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren iki yüz metreye kadar olan bölgelerde hangi tür zirai ürünün yetiştirileceğine mahalli mülki amirler tarafından karar verilebilir.

Askeri güvenlik bölgesi şerhi bulunan parsel üzerinde 24.12.2010 tarihli imar durum belgesi alındığı, taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda yer aldığı öğrenilmiştir.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre "Üç Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası" vasıflıdır. Cins tashihi yapılmış olan taşınmazın tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur.

Taşınmaz için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, yapı projesi ile uyumludur ve ruhsat ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde işlem görmesinde herhangi bir engel bulunmadığı görüşüne varılmıştır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 11.04.2013 tarih ve 226 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesine sahiptir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz Mimari Projesi ve yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilmiş olup 11.04.2013 tarih ve 226 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesine sahiptir. Değer hesaplamasında bu durum dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kütahya İli:

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. 2016 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 13 İlçe, 27 belediye, bu belediyelerde 219 mahalle ve ayrıca 548 köy vardır. Kütahya, Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü'nde yer alır. İç Anadolu Bölgesi ile denize kıyısı olan Ege Bölümü arasında geçiş alanıdır. Kütahya ili, 38 derece 70 dakika ve 39 derece 30 dakika kuzey enlemleri ile 29 derece 00 dakika ve 30 derece 30 dakika doğu boylamları arasındadır.



Kütahya ili 11.875 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının yaklaşık %1,5'nu kaplamaktadır. Kütahya, kuzeyinde Bursa, kuzeydoğusunda Bilecik, doğusunda Eskişehir ve Afyon, güneyinde Uşak, batısında Manisa ve Balıkesir illerimizle çevrilidir. Görülen iklim karasal iklim olmakla birlikte kışlar soğuk, yazlar sıcak geçer. Bitki örtüsü zengindir. Şehrin %52'si ormanlarla kaplıdır.

Zengin tarihi ve kültürel birikiminin yanı sıra termal kaynakları, doğal güzellikleri ve çinileriyle görülmeye değer şehirlerden biri olan Kütahya, Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. İç Batı Anadolu bölümünde bulunan Kütahya'nın yüzölçümü 12.043 kilometrekare olup rakım 970 metredir.

TÜİK 2017 verilerine göre Kütahya'da yaklaşık 572.256 kişi yaşamaktadır. Merkez başta olmak üzere Tavşanlı, Simav, Gediz, Altıntaş, Domaniç, Emet, Hisarcık, Aslanapa, Şaphane, Çavdarhisar, Dumlupınar, Pazarlar Kütahya'nın ilçeleridir. Nüfusun en yoğun olduğu ilçe merkez olurken en az nüfusa sahip ilçe Dumlupınar'dır.

Kütahya'ya Termal Turizmin başkenti de denilebilir. Zira Türkiye'de Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen 65 Termal Turizm Merkezinden 8 tanesi Kütahya'da bulunmaktadır. Bu kaynaklar oldukça yüksek termal değerlere sahiptir ve sağlık turizmi açısından son derece önemlidir.

İklim ve Coğrafya

Kütahya ili Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü içinde yer alır. Ege Bölgesi'nin bu bölümü, İç Anadolu Bölgesi ile Asıl Ege Bölümü arasında bir eşik durumundadır.

İç Anadolu çanağından Ege ovalarına, veya Güney Marmara havzalarından İç Anadolu'ya geçişte bu eşik aşılar. Eşiğin bariz karakteri, ortalama yükseltisi 1200 m civarındaki yaylalardan ibarettir. Sahanın 3/4'ünden fazlasını 1000–1500 m. yükseltiler arasındaki dalgalı düzlükler teşkil eder.

Bu sebepten saha, coğrafya dilinde "Kütahya Yaylaları" diye anılır. Bu yaylalar içinde, kabaca kuzeybatı-güneydoğu istikametinde açılmış çukur sahalar ile eşik üzerinde yükselen bir takım dağ ve tepe dizileri bölgeyi çeşitlendiren diğer yüzey şekilleridir.

Kütahya ve çevresinin iklimi Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş tipidir. Diğer bir ifadeyle iklim bakımından her üç bölgenin de özelliklerini taşır. Sıcaklık şartları daha çok İç Anadolu'yu andırmakla beraber, İç Anadolu Bölgesi'nde hâkim olan step ikliminin dışında kalır ve Ege ile Marmara Bölgesi gibi, kurak iklimlerle nemli iklimler arasındaki geçiş iklimi tipine girer.

Yeraltı kaynakları:

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır. İşletilen yataklardan biri Değirmisaz havzası olup aynı adlı istasyona 2,5 km uzaklıkta kalitesi iyi fakat rezervi az bir yakıttır.

İkinci ve önemli yataklar Tavşanlı kuzeyinde Tunçbilek mevkiinde bulunur ki, işletmeye açıldıktan sonra 1943'te 15 km'lik bir demir yolu ile ana hatlar bağlanarak taşıma işleri kolaylaştırılmıştır. Bu yataklar Tunçbilek termik santralini besler.

Bor yatakları Emet ilçesinde bulunur. Şap (alunit) yatakları Gediz-Şaphane ilçelerinde bulunur.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Daha sonraları buradaki ocaklar cevherin tükenmesi sonucunda terk edilmiştir. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

İlin yeraltı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır. İlin büyük merkezlerine yakın olmaları nedeniyle Harlek ve Yoncalı Kaplıcaları daha fazla önem taşır.^[51]

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkan vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Demografi:

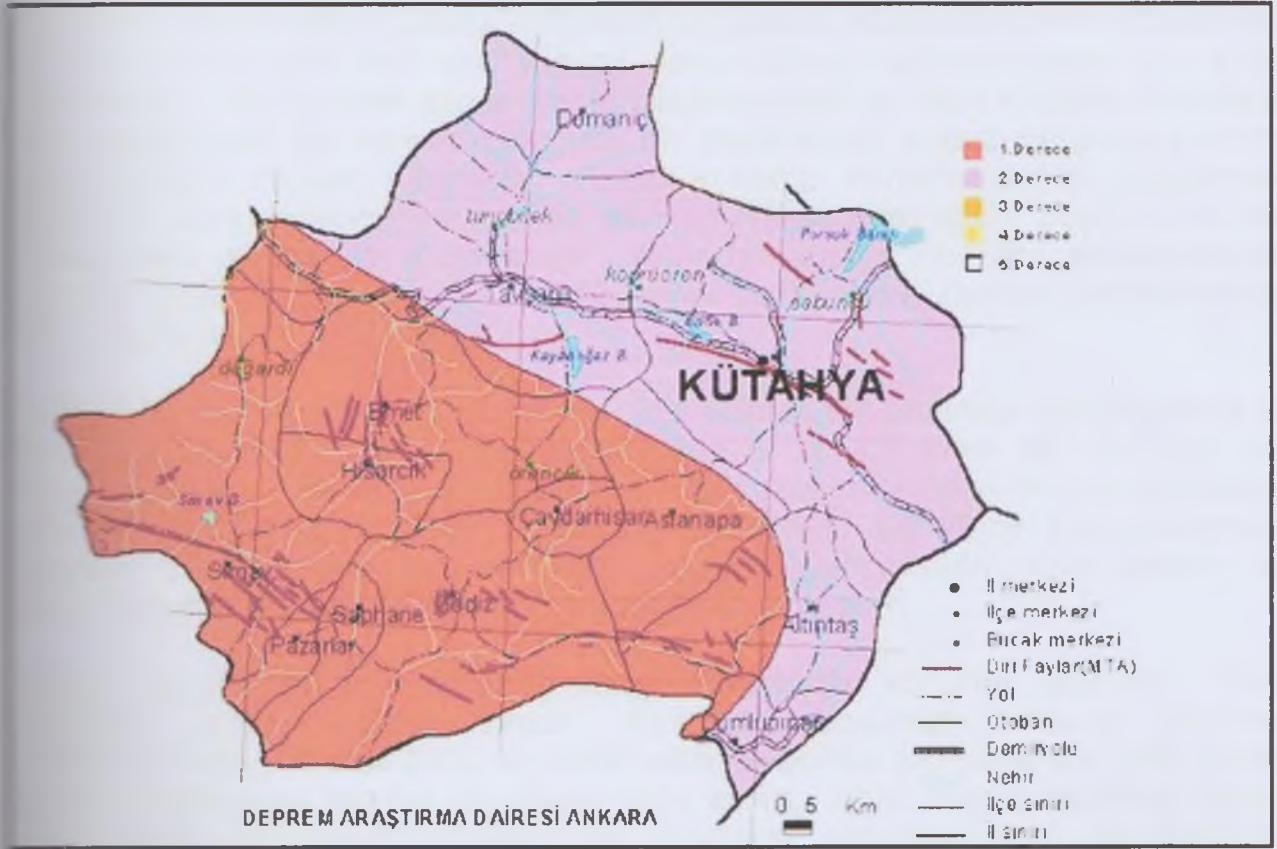
Kütahya İli Nüfusu: 573.642'dir. Bu nüfusun %76,08'i şehirlerde yaşamaktadır (2016). İlin yüzölçümü 11.634 km²'dir. İlde km²'ye 49 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 106'dır.) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,38 olmuştur. İl merkezinin denizden yüksekliği: 958 m.'dir.

İlçelere Göre Kütahya Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2017	Merkez	263.717	130.912	132.805	% 46,08
2017	Tavşanlı	102.076	50.686	51.390	% 17,84
2017	Simav	63.511	31.121	32.390	% 11,10
2017	Gediz	49.569	24.343	25.226	% 8,66
2017	Emet	20.151	9.763	10.388	% 3,52
2017	Altıntaş	16.045	7.996	8.049	% 2,80
2017	Domaniç	14.614	7.231	7.383	% 2,55
2017	Hisarcık	12.489	6.046	6.443	% 2,18
2017	Aslanapa	9.393	4.624	4.769	% 1,64
2017	Çavdarhisar	6.503	3.102	3.401	% 1,14
2017	Şaphane	6.272	2.980	3.292	% 1,10
2017	Pazarlar	5.058	2.424	2.634	% 0,88
2017	Dumlupınar	2.858	1.433	1.425	% 0,50



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge 2. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir. Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık sekiz yıllık bir süre geçmesine rağmen asıyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ulaştığını söylemek güçtür. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde de sorunlar artmaya başlamıştır. Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuş ve bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenebilir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı ilk çeyrek büyüme hızı da oldukça yüksek bir seviyede gerçekleşmiş ve yüzde 5'e ulaşmıştır. İkinci çeyrekte yüzde 6 ile 7,7 arası bir büyüme hızı beklenmektedir. Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile gabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜRK verilerine göre (Şubat-2018 tarihi itibarıyla;

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.
- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler,%49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını eğitmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.

Müteahhitlik Hizmetleri Proje Bedeli-Proje Sayısı



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı-Ağustos 2017

Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir. Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

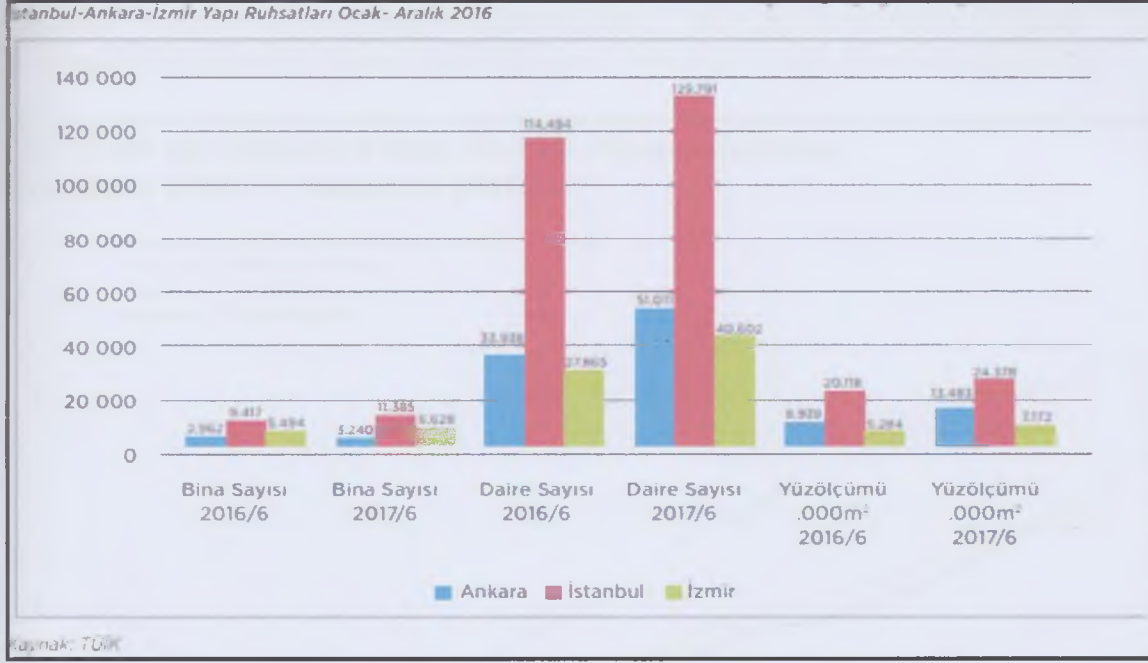
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibariyle 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenilebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 34 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır. Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir. TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %14,7 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %19,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte ivmelenmenin tekrar artabileceği beklentisi hâkim durumdadır. Sektör 2015 yılında GSYH'nın %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2016 yılı son çeyreği itibarı ile sektör gerek kampanyalar gerekse vergi teşviklerinin etkisiyle oldukça hızlı bir şekilde toparlanarak yılı 1.341.413 adetlik yeni bir konut satışı ile tamamlamıştır..



Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

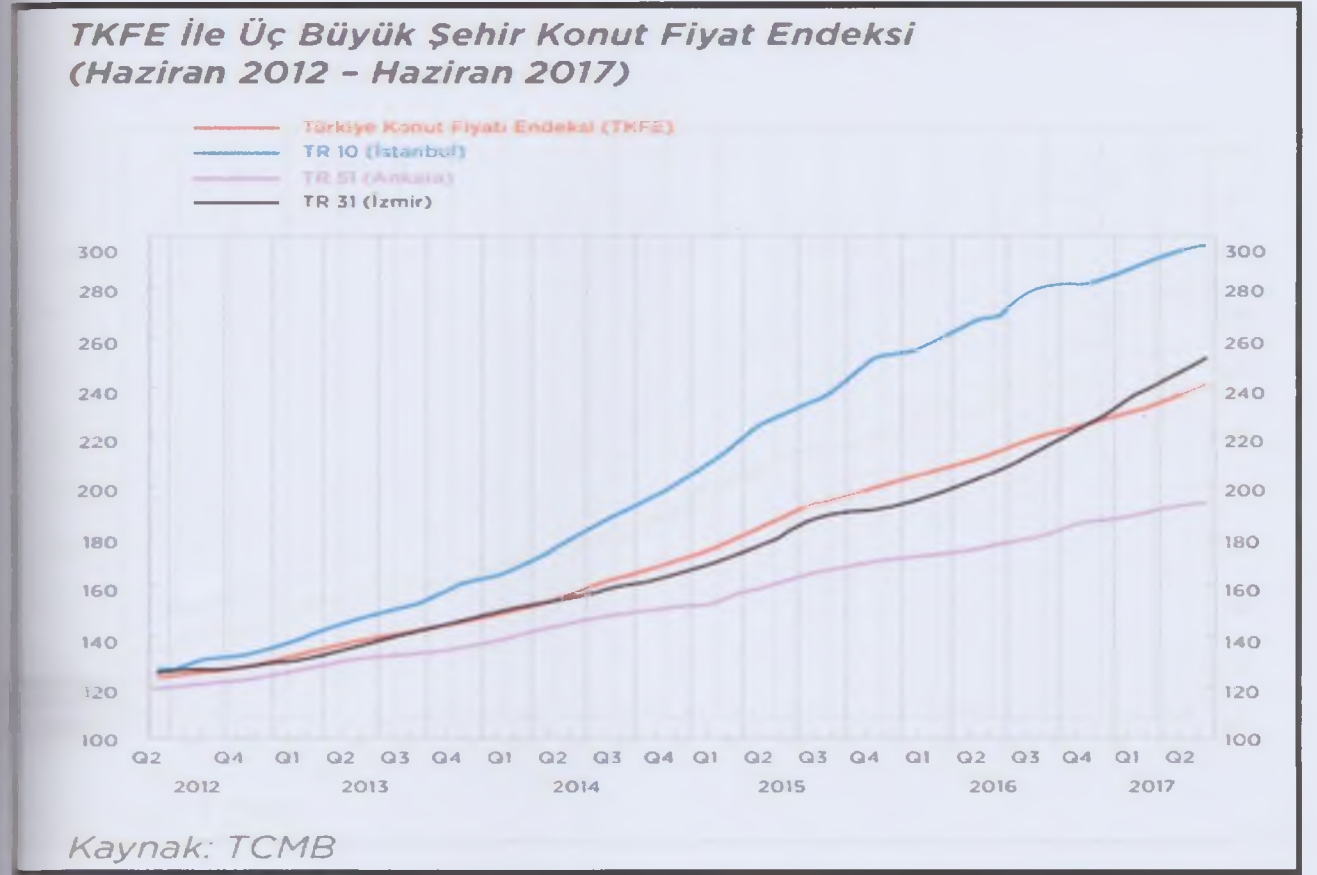
Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır. İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir. 2016 konut satışları toplam açısından yeni bir rekor kırarak sonuçlanmıştır.

2017 yılı yedi aylık verilerine baktığımızda ise İstanbul'da satılan konut sayısı 132.439 adet olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise söz konusu rakam 129.145 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da 2017 yılı ilk yedi ayında satılan konut sayısı 84.788 olurken, İzmir'de ise 46.092 adet olmuştur.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçinme maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz'de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks

hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.

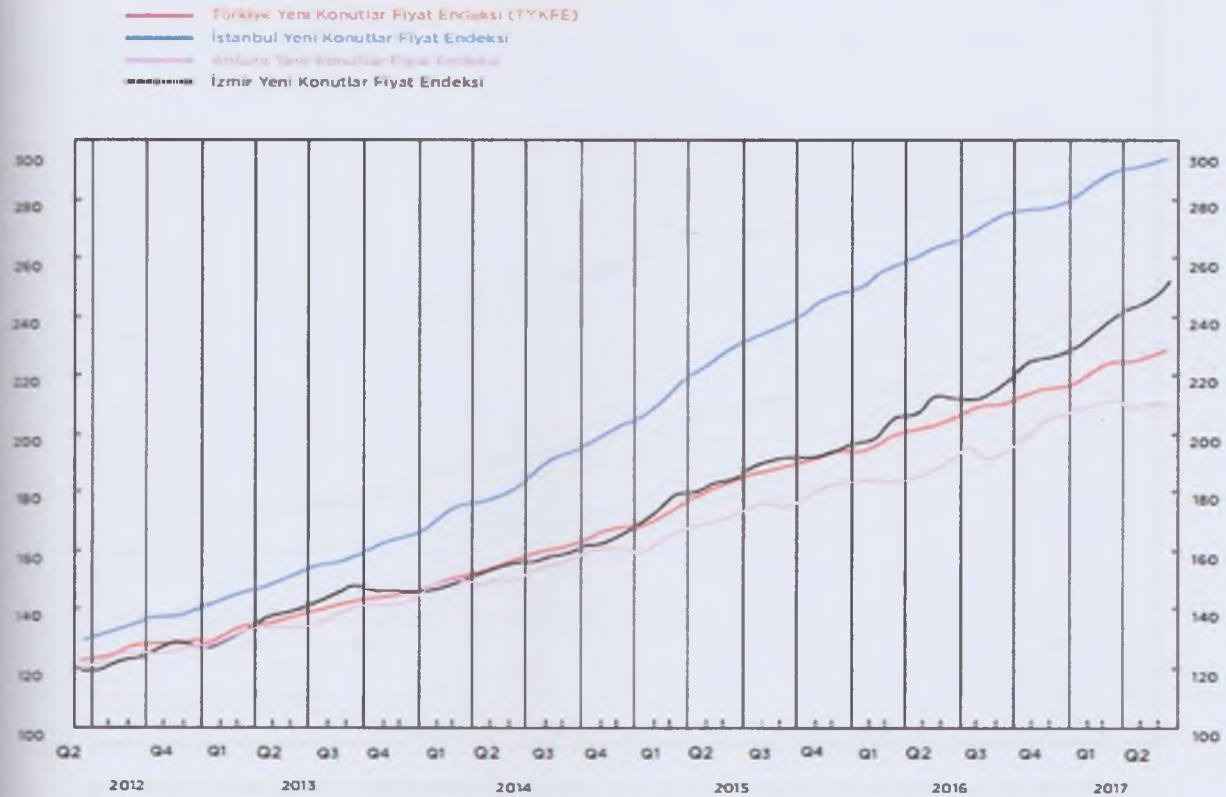


Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda ise İstanbul konut fiyat endeksinin 2012 yılı 3. Çeyreğinden sonra TKFE'den farklılaşarak daha hızlı bir momentum yaşadığı görülmektedir. Ancak bu ayrışma ve momentum hızı 2016 yılı 3. Çeyreğinden sonra yavaşlamaya başlamıştır.

İzmir konut fiyat endeksi 2016 yılı 4.çeyreğine kadar TKFE ile oldukça benzer bir hareket sergilemekteyken bu tarihten sonra hızlı bir hareket ile Türkiye ortalamasının üzerine çıkmıştır. Ankara konut fiyat endeksi ise üç büyük şehir içinde TKFE ortalamasının altında kalan tek şehir olmuştur.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017'de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017'de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksini analiz ettiğimiz de ise İstanbul'un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.

TYKFE ile Üç Büyük Şehir Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2012- Haziran 2017)



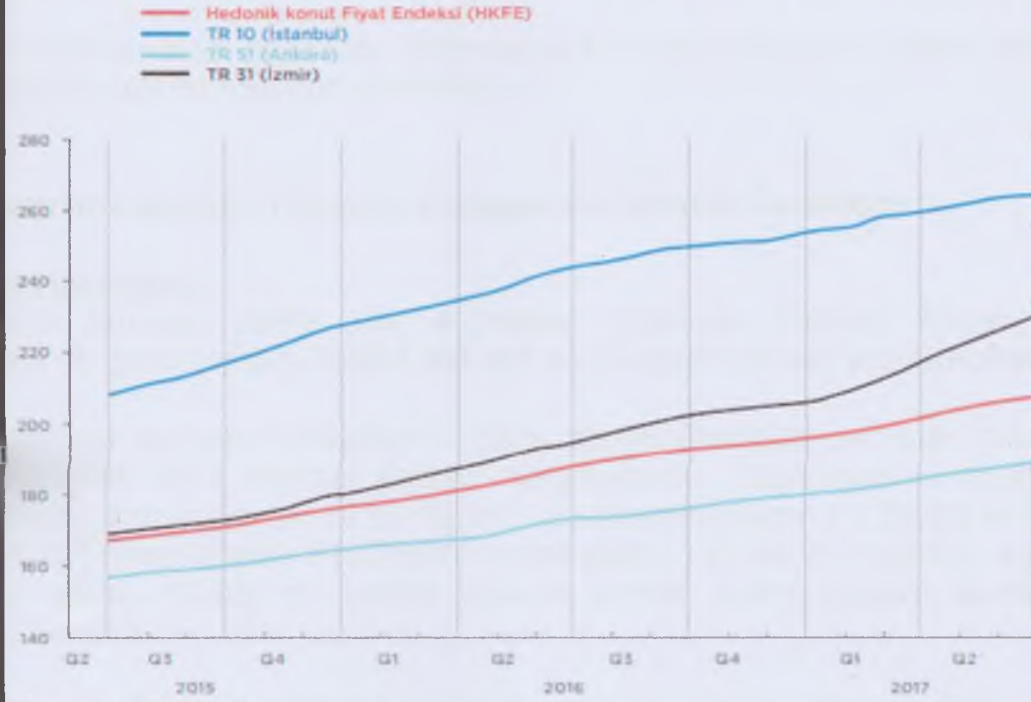
Kaynak: TCMB

TCMB tarafından hesaplanan KFE'nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi'ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir.

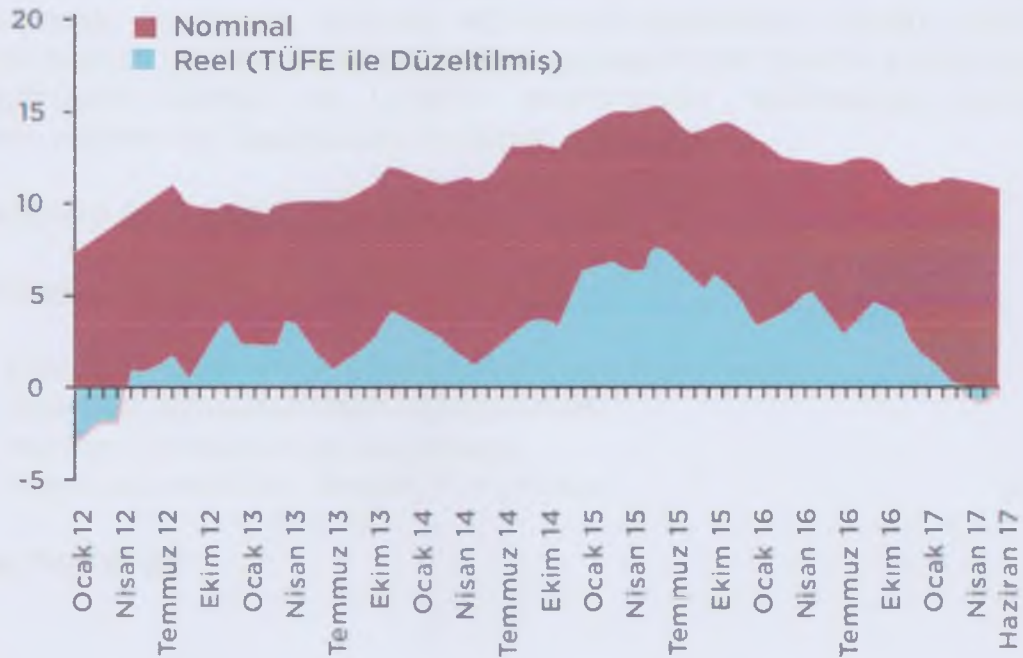
Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 207,03 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,80 oranında artmıştır.

Ülkemiz Konut Piyasasını daha iyi analiz etmek için pazarın en yoğun olduğu üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri takip edilmelidir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 8,41, 9,08 ve 17,99 oranlarında artış göstermiştir.

Hedonik Konut Fiyat Endeksi ve Üç Büyük Şehir (Haziran 2017)



Reel Hedonik Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2017)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu 2899 ada 4 parsel üzerinde Mimari Projesi ve Yapı Ruhsatları'na göre toplam **3.461,80 m²** alanlı işyeri binası yer almaktadır.

Mimari projesi ve yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde yer alan bina bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 1. bodrum katta 1195,80 m², zemin katta 1133,00 m², 1. normal katta 1.133,00 m² alanlıdır. 2.424,21 m² işyeri alanı, 740,79 m² ortak alan, 191,40 m² sığınak alanı, 46,35 m² depo alanı, 59,05 m² kazan dairesi olmak üzere toplam **3.461,80 m²** alanlıdır.

Taşınmazın 1. Bodrum katında otopark, sığınak, kazan dairesi, depo ve teknik alanlar, zemin katta bina girişi, bekleme holü, oda ve depo alanları, açık ofis, mescit, Hastalar için soyunma alanı, Bay ve Bayan wc, hastalar için diyaliz alanı 1. Normal katta yemekhane, mutfak, ofis ve depo alanları, bay-bayan wc alanları bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, mevcut durumda diyaliz merkezi olarak kullanılan binanın 40 yatak kapasiteli olduğu görülmüştür. Projesinde sığınak olarak gözüken alanın çamaşırhane olarak kullanıldığı, depo olarak gözüken alanda su arıtma ekipmanları bulunduğu görülmüştür. Betonarme yapının dış cephesinin boyalıdır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Afyonkarahisar yoluna yakın konumda bulunması,
- Belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Merkezi bir konumda bulunması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin olması.

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gelir İndirgemesi Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir.

Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır. Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada benzer özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:

Arazi üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin esas olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır.

Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan satış ve kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Taşınmazın değer hesaplamasında Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

Arsa Değeri Hesaplaması

Arsa Alanı m ²	Birim Değer TL/m ²	Toplam Arsa Değeri
3.043,00 m ²	700,00 TL/m ²	2.130.100.-TL

Değer Hesaplaması

Yapı Nitelik	Alan m ²	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
İşyeri Binası	3.461,80	4-C	1.308	%6	4.256.352,34 TL
Bina içerisinde yer alan ve yapıyı tamamlayıcı unsur niteliğindeki havalandırma sistemleri, su ve elektrik tesisatları ve diğer tesis ve tesisatları üzerine					200.000,00 TL
				TOPLAM	4.456.352,34 TL

Yöntem Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

İmar Değeri	2.130.100,00 TL
Yerleşim Değeri	4.456.352,34 TL
Çevre Düzenlemeleri, Beton Sahalar ve Diğer Değer Arttırıcı Şerefiye Unsurları	615.000,00 TL
Toplam	7.201.452,34 TL ~ 7.200.000,00 TL

Özetle hesaplanmıştır.

1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Bedelleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan IV-C sınıfı dikkate alınmıştır.

4.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Örnekte Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini belirleyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan Satılık ve Kiralık, Arsa, İşyeri, Emlak yapı emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerlendirme taşınmaz için satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsallerin, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler gözünde karşılaştırılmıştır.

...s Emlak (Tel: 0 274 333 00 16)

İmarine konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza yakın ve daha iyi durumda, 1.004,00 m² yüzölçümlü, ayırık nizam, konut imarlı arsanın 735.000,- TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlıklı olduğu tespit edilmiştir.

Emsal taşınmazın Afyonkarahisar yakın konumda olması, konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.004 m ²	695,47-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.004 m ²	628,43-TL/m ² /ay

2- Güven İnşaat Emlak (Tel: 0 274 333 01 02)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Afyonkarahisar yakın cepheli, ticari imarlı 2.801,00 m² alanlı arsanın 3.600.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %40 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.801 m ²	1.156,73-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.801 m ²	694,04-TL/m ² /ay

3- ENR İnşaat (Tel: 0 274 216 13 03)

Değerleme konusu taşınmazın yan cephesinde 2.600m² yüzölçümlü, "Otel / Taret, Termal Turizm Tesisleri Alanı" İmarlı olduğu belirtilen arsa 3.050.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.600 m ²	1.055,77-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.600 m ²	739,04-TL/m ² /ay

4- Dora Emlak (Tel: 0539 389 16 28)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul danışmanlığı yapan Dora Emlak sahibi Gökhan Bey'le yapılan görüşmede bölgede taşınmaza benzer imarlı arsaların satış bedellerinin 600 TL/m² ile 700 TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

5- Atlas Emlak (Tel: 0553 706 43 43)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul danışmanlığı yapan Atlas Emlak sahibi Furkan Bey'le yapılan görüşmede bölgede taşınmaza benzer imarlı arsaların satış bedellerinin 600 TL/m² ile 650 TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

5- Kütahya Gayrimenkul (Tel: 0274 212 44 66)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, yeni inşa edilmiş, komple ticari bina veya zemin katı ticari üst katları konut nitelikli kullanılabilecek, 1.700,00 m² alanlı, bodrum, zemin 3 normal kat ve çatı katından oluşan binanın 14.500,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı düşülmüştür.

AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	1.700 m ²	7,68-TL/m ² /ay
--------------------------------	----------------------	----------------------------

7- Arma İnşaat (Tel: 0532 384 95 49)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Kütahya Merkez'de, yeni inşa edilmiş, komple ticari bina veya zemin katı ticari üst katları konut nitelikli kullanılabilecek, 680,00 m² alanlı, bodrum, zemin 3 normal kat ve çatı katından oluşan binanın 2.100.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal taşınmazın Kütahya merkezine yakın konumda olması, konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düşülmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	680,00 m ²	3.088,24-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	680,00 m ²	2.161,76-TL/m ² /ay

4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü müşteri celbi, amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden 2.100,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

6- Net Haric Satış Değeri:

2.161,80 m² x 2.100,-TL/m² = 7.269.780,00-TL ~ **7.270.000,00 TL**
olarak hesaplanmıştır.

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan işyeri, atölye ve sanayi tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir. Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, Taşınmazın mevcut hali ile yeniden kiraya verilmesinin güç olması nedeniyle taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 7,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 24.230,TL olabileceği düşünülmektedir.

$3.461,80 \text{ m}^2 \times 7,00\text{-TL/m}^2 = 24.232,60\text{-TL} \sim \mathbf{24.230,00\text{-TL}}$

GV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
24.230,-TL (Yirmidörtbinikiyüzotuz Türk Lirası)

GV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
28.591,-TL (Yirmisekizbinbeşyüzdoksanbir Türk Lirası)

olarak hesap ve taktir edilmiştir.

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu 2899 ada 4 sayılı parsel üzerinde yer alan taşınmazın sigorta değeri hesaplaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır;
Tasitler için; Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2. maddesi gereğince "Mimarlık ve Mühendislik Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 yılı Topi Yakdaşık Birim Maliyeti Hesabı Tablosu" kullanılarak sigorta değeri hesaplanmıştır. Buna göre;

Yapı Nitelik	Alan m ²	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
Konut Binası	3.461,80	4-C	1.308	%6	4.256.352,34 TL
Bina içerisinde yer alan ve yapıyı tamamlayıcı unsur niteliğindeki havalandırma sistemleri, su ve elektrik tesisatları ve diğer tesis ve tesisatları üzerine					200.000,00 TL
				TOPLAM	4.456.352,34 TL

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmazlar tek malike aittir üzerlerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında, mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkullerin satışa arz bedelleri, değerlendirme konusu parselin yüz ölçümü, imar durumu, terk miktarları, parsel üzerinde bulunan yapıların kullanım amaçları, alanları, yaşları dikkate alınarak taşınmaz için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Her iki yöntem sonucu elde edilen taşınmaz değerleri ortalaması göz önünde tutularak TL cinsinden peşin satış değer takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.270.000,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.200.000,00 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.235.000,00 TL
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.230,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır, onaylı mimari projesi ile konumu uyumlu olup, mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre "Üç Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası" vasıflıdır. Cins tashihi yapılmış olan taşınmazın tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur. Taşınmaz için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, yapı projesi ile uyumludur ve ruhsat ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Özel Çınar Sağlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Mülkiyeti Özel Çınar Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.'ne ait olan; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 2899 ada 4 parsel sayılı, "Üç Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli, 3.043,00 m² arsa alanlı taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, kullanım amacı, konumu, yapıların yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak, 09.11.2018 tarihli adil piyasa değerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

7.235.000,-TL (Yedimilyonikiyüzotuzbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

8.537.300,-TL (Sekizmilyonbeşyüzotuzyedibinüçyüz Türk Lirası)

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;

24.230,-TL (Yirmidörtbinikiyüzotuz Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;

28.591,-TL (Yirmisekizbinbeşyüzdoksanbir Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

ALİŞ: 1 USD: 5,4819-TL, 1 EURO: 6,2174-TL , SATIŞ : 1 USD: 5,4918-TL, 1 EURO: 6,2286-TL
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH-İSTANBUL
A 3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27 744 061 000 001
Tic. Sic. No: 27 744 061 000 001

Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



BODRUM KAT



ZEMİN KAT



NORMAL KAT



TAPU SURETİ

İl	KÜTAHYA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	MERKEZ						
Mahalle	YILDIRIM BEYAZIT						
Köy							
Sokağı							
Muvkiri							
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
0,00	15/24	2599	4		ha	m	dm
					3043,00 m2		
GAYRİMENKULUN	Niteliği	Çift Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No: 2/157807					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Muhtar Alanında Çıms Değişikliği İşlemlerinden:					
	Sahibi	ÖZEL ÇINAR SAĞLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş. / F. ERİTKARİT ANONİM ŞİRKETİ					
Gedisi	Yerleşme No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi	
Cilt No	7049	119	1725		07/05/2015		Cilt No
Sahife No	Siciline Uygundur Yazar AKKİŞ / Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No
Sıra No							Sıra No
Tarih							Tarih

Düzen Arşivize Edilmiştir. Başlıklarla İncelenmiştir.

129

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parsel:	2000/4
Taahhüt ID:	1101007	Yatırım ID:	3048.00
İl/ilçe	SÜTLÜKÖY/BEŞİKÖY	Ana Taahhüt Nitelik:	10. Katlı Betonarme Çerçeve
Kurum Adı:	Sütlüköy 79		2000/4
Mahalle/Köy Adı:	1101007M BEŞİKÖY		
Mevki:			
Çift/Sayfa No:	110/1125		
Çevre Durumu:	Asfalt		

TASJIMAZA AIT SHAB DRYAN TERTIPAK BILGILERT

S/S/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	AĞAFAK ÖZDEMİRİN 80160200128, 20/10/1997 T. ZEVCE 5400	-	Kütahya TİC 2003.07.28/87 - 5400	-
Beyan	ÖZGÜLER YAKAR'IN 80160200128, 20/10/1997 T. ZEVCE 5400	-	Kütahya TİC 2003.07.28/87 - 5400	-

1437074-2437074

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edirne Sebebi-Tarih-Yemyalı	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyalı
(Hisse) 3 42240199	3 2867647 1800 - 02 Kt. ÇZİBAŞI PAZAR 82200000000000000000 ANONİM ŞİRKETİ KURULUŞ YILI 2011	-	12 / 1	3043,00	Katılımla 100 hisse K. T. İLİK, w. m. UNVUZ, S. GÜRSALİBİ 09/06/2016 - 29	-

(Rahim) Alaeddin (lar)	Socq	Fais	Derese/Sara	Vade	Kurum Tarsh- Vasimuse	SDP Hakkı
---------------------------	------	------	-------------	------	--------------------------	-----------

44

[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		2. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		3. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		4. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		5. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
6. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		7. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		8. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		9. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		10. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
11. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		12. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		13. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		14. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		15. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
16. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		17. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		18. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		19. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		20. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
21. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		22. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		23. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		24. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		25. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
26. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		27. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		28. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		29. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		30. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
31. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		32. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		33. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		34. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		35. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
36. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		37. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		38. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		39. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		40. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
41. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		42. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		43. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		44. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		45. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
46. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		47. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		48. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		49. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		50. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
51. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		52. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		53. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		54. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		55. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
56. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		57. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		58. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		59. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		60. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
61. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		62. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		63. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		64. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		65. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
66. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		67. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		68. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		69. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		70. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
71. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		72. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		73. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		74. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		75. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
76. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		77. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		78. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		79. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		80. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
81. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		82. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		83. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		84. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		85. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
86. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		87. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		88. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		89. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		90. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
91. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		92. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		93. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		94. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		95. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	
96. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		97. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		98. Ruhsat alanın adresi KATILIMCI		99. Ruhsat alanın adı KATILIMCI		100. Ruhsat alanın adı KATILIMCI	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru tarihi (gün/ay/yıl): 14/06/2013		2. Başvuru adresi: KUTAYPA		3. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		4. Başvuru tarihi: 2013/226	
5. Başvuru adresi: KUTAYPA		6. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		7. Başvuru tarihi: 2013/226		8. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
9. Başvuru adresi: KUTAYPA		10. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		11. Başvuru tarihi: 2013/226		12. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
13. Başvuru adresi: KUTAYPA		14. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		15. Başvuru tarihi: 2013/226		16. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
17. Başvuru adresi: KUTAYPA		18. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		19. Başvuru tarihi: 2013/226		20. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
21. Başvuru adresi: KUTAYPA		22. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		23. Başvuru tarihi: 2013/226		24. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
25. Başvuru adresi: KUTAYPA		26. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		27. Başvuru tarihi: 2013/226		28. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
29. Başvuru adresi: KUTAYPA		30. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		31. Başvuru tarihi: 2013/226		32. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
33. Başvuru adresi: KUTAYPA		34. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		35. Başvuru tarihi: 2013/226		36. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
37. Başvuru adresi: KUTAYPA		38. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		39. Başvuru tarihi: 2013/226		40. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
41. Başvuru adresi: KUTAYPA		42. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		43. Başvuru tarihi: 2013/226		44. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
45. Başvuru adresi: KUTAYPA		46. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		47. Başvuru tarihi: 2013/226		48. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
49. Başvuru adresi: KUTAYPA		50. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		51. Başvuru tarihi: 2013/226		52. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
53. Başvuru adresi: KUTAYPA		54. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		55. Başvuru tarihi: 2013/226		56. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
57. Başvuru adresi: KUTAYPA		58. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		59. Başvuru tarihi: 2013/226		60. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
61. Başvuru adresi: KUTAYPA		62. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		63. Başvuru tarihi: 2013/226		64. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
65. Başvuru adresi: KUTAYPA		66. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		67. Başvuru tarihi: 2013/226		68. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
69. Başvuru adresi: KUTAYPA		70. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		71. Başvuru tarihi: 2013/226		72. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
73. Başvuru adresi: KUTAYPA		74. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		75. Başvuru tarihi: 2013/226		76. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
77. Başvuru adresi: KUTAYPA		78. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		79. Başvuru tarihi: 2013/226		80. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
81. Başvuru adresi: KUTAYPA		82. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		83. Başvuru tarihi: 2013/226		84. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
85. Başvuru adresi: KUTAYPA		86. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		87. Başvuru tarihi: 2013/226		88. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
89. Başvuru adresi: KUTAYPA		90. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		91. Başvuru tarihi: 2013/226		92. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
93. Başvuru adresi: KUTAYPA		94. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		95. Başvuru tarihi: 2013/226		96. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	
97. Başvuru adresi: KUTAYPA		98. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı		99. Başvuru tarihi: 2013/226		100. Başvuru türü: ☒ Yeni yapı ☐ Eski yapı	

MİMARİ PROJE KAPAĞI

ÖZEL ÇINAR SAĞLIK HİZ.TİC.LTD. ŞTİ
İŞYERİ MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

M	AR SANIN							
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İmar D.Tarih
	KÜTAHYA	MERKEZ	Y.BEYAZIT		19.0.4	2899	4	22.07.2010

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MUHURU BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN				ODA ONAYI			
ADI SOYADI	OSMAN KAĞIT						
ÖNVANI	MİMAR						
ODA SİC. NO	22729						
YETKİ BEL. NO							
Vergi D.No							
ADRES-TEL	HOBİYAR MAH. RAHVANCI S.NO:17/3 EMİNÖNÜ/İSTANBUL						

YAPININ	ADI SOYADI	ADRES-TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	ÖZEL ÇINAR SAĞLIK HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.		

İşin Adı	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı m2	Zemin Oran	Kat Adedi	Taban Alanı m2	Katlar Alanı m2	MHS	YHS	Bölge Kats.

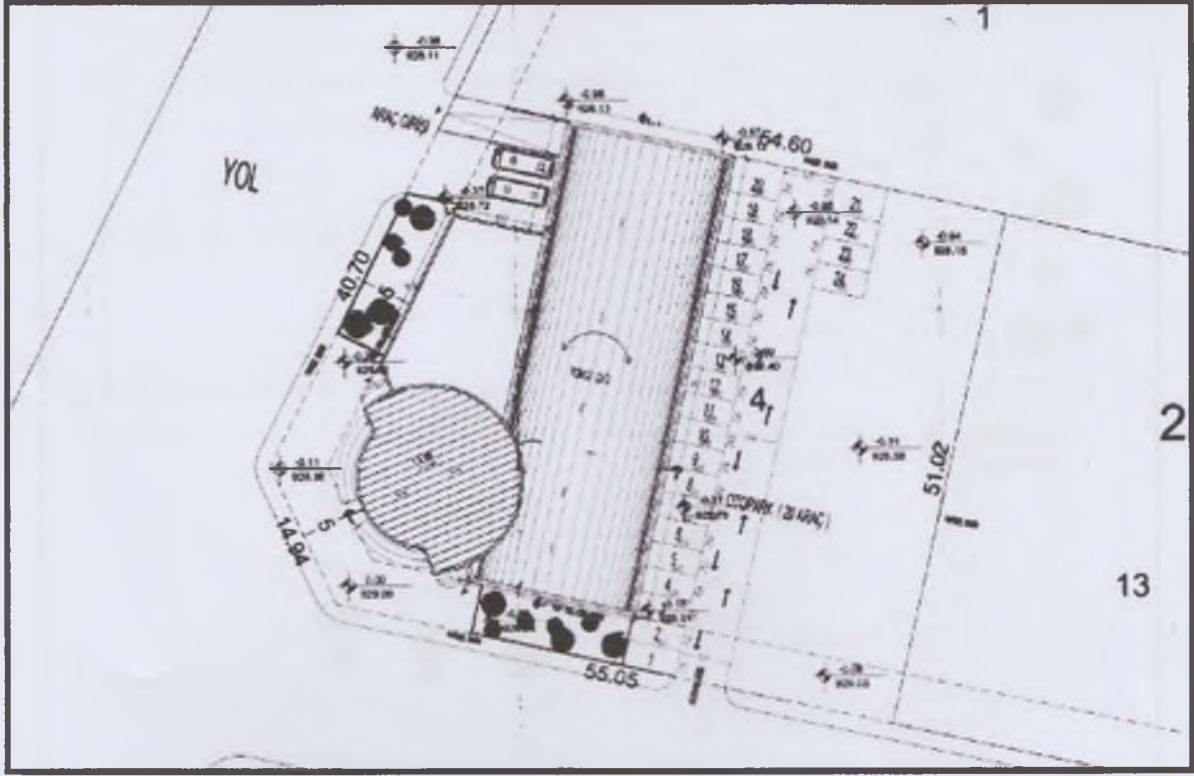
TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN

ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA SİC. NO	YETKİ BEL. NO	Vergi D.No	ADRES-TEL	İMZA
KUTANVA HAN YAPI	DENETİM LTD. ŞTİ.					
	Cumhuriyet Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 No:19 146 141 274 216 4864 30.6.2010 027 033 2644 KUTAYYA					

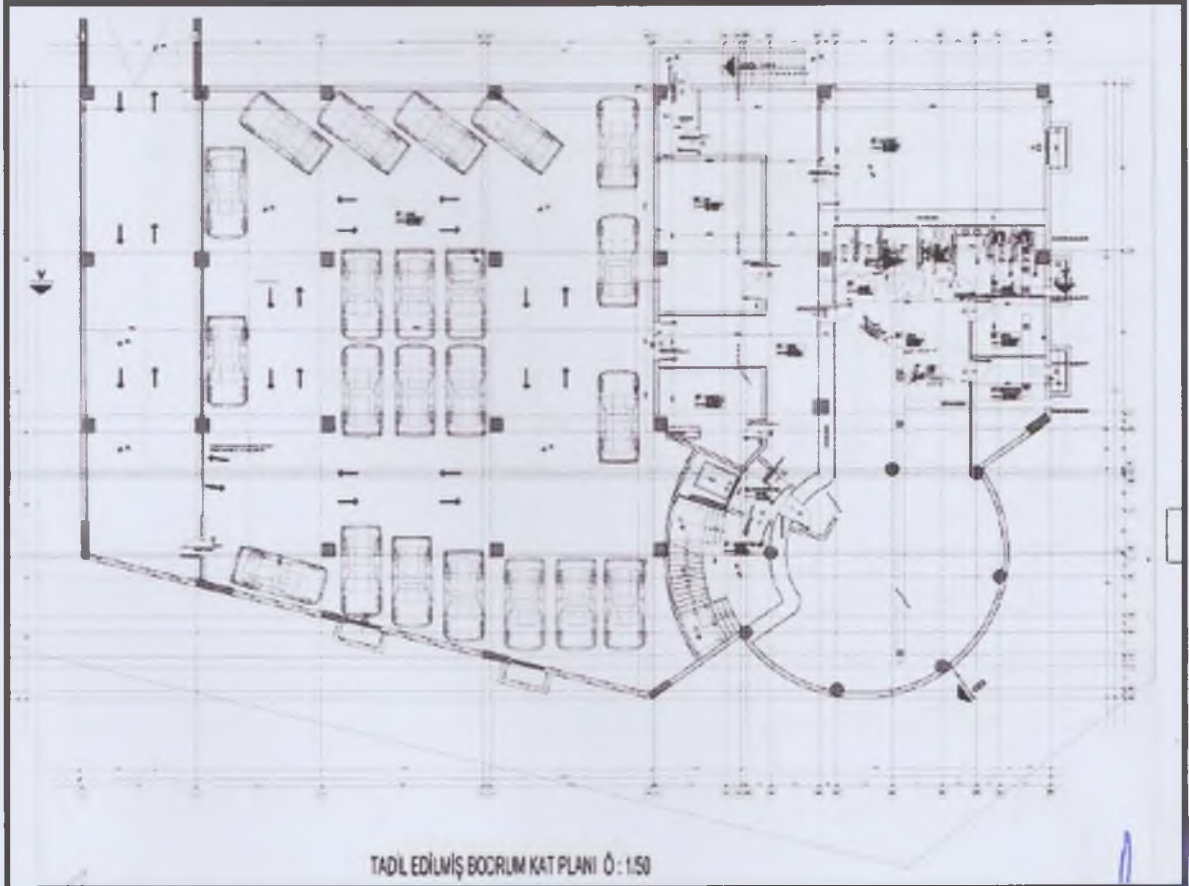
İNCELEYEN	KONTROL	ONAY
Ahmet GÖKTEPE 413 017 200 00		

BU PROJE MÜELLİFİNİN ÖLÜMÜ OLMAKLA YAKINLARININ İMZASI İLE TAMAMLANIR. BU
BİLGİLERİ TAŞIYAN ÇİZİMİN YAKINLARININ İMZASI İLE TAMAMLANIR.

VAZİYET PLANI

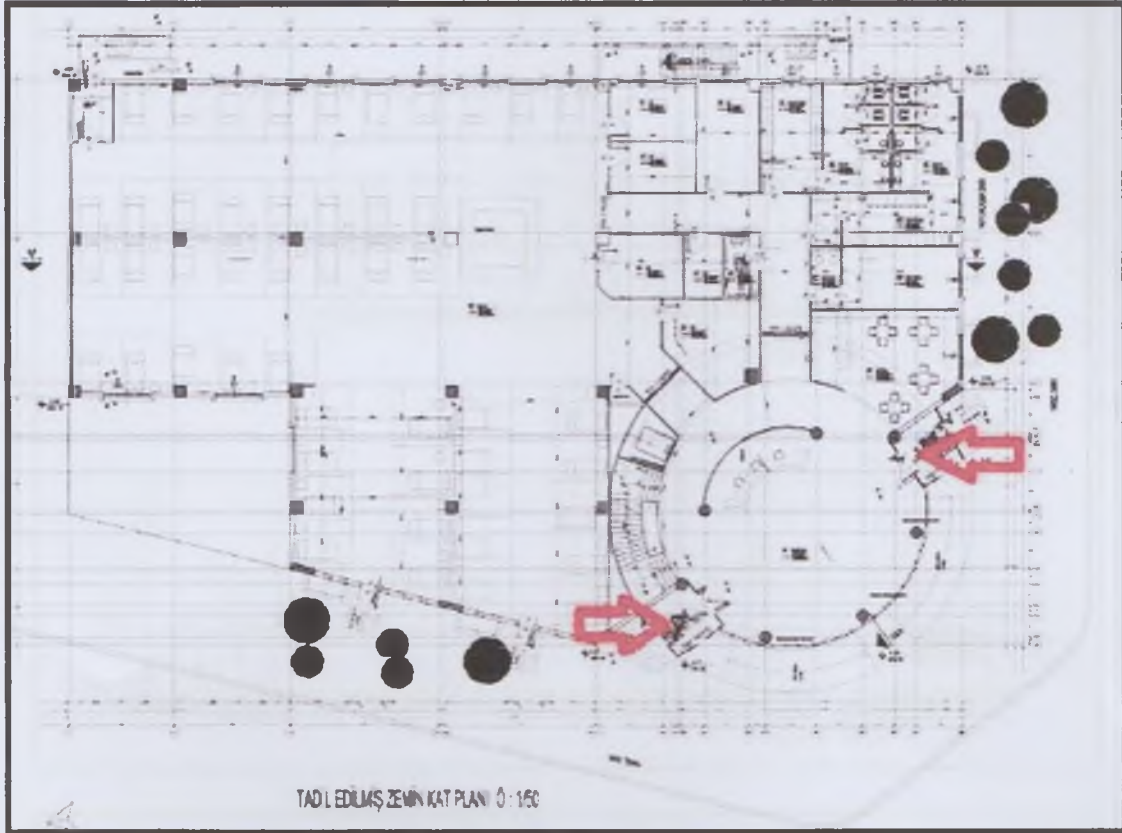


BODRUM KAT PLANI

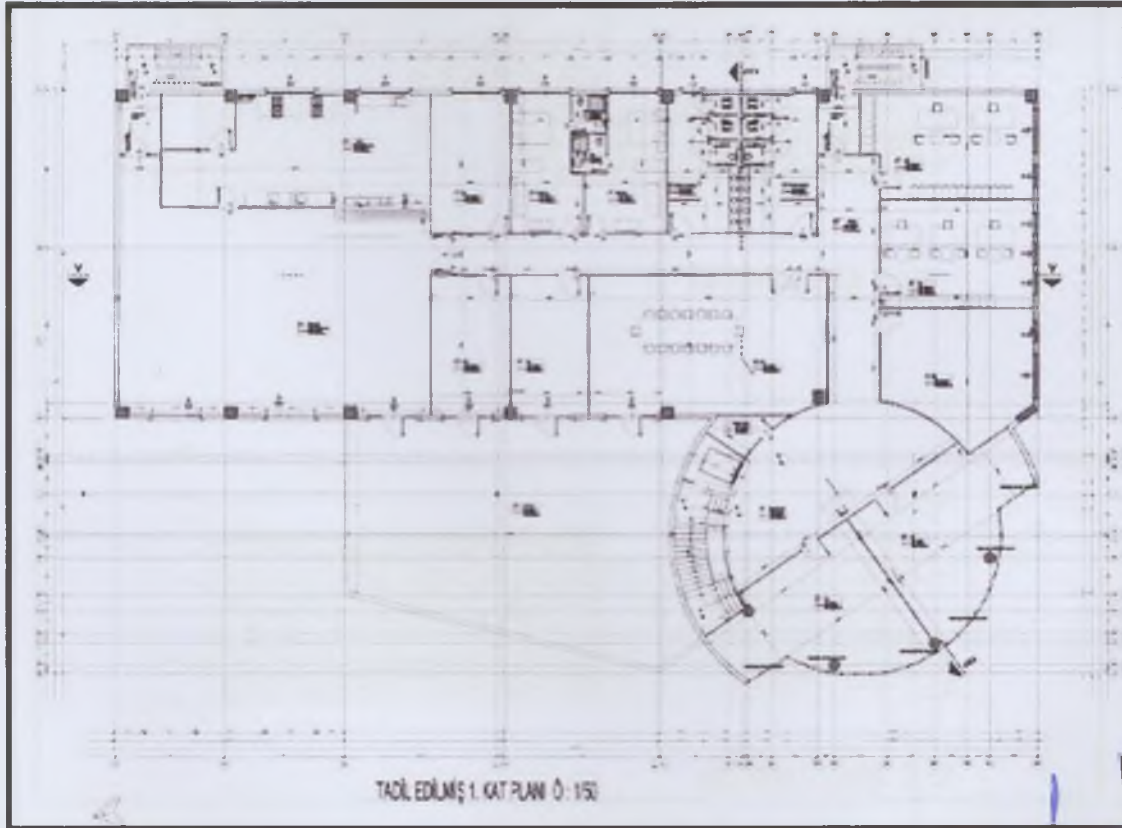


TADİL EDİLMİŞ BODRUM KAT PLANI Ö: 1/50

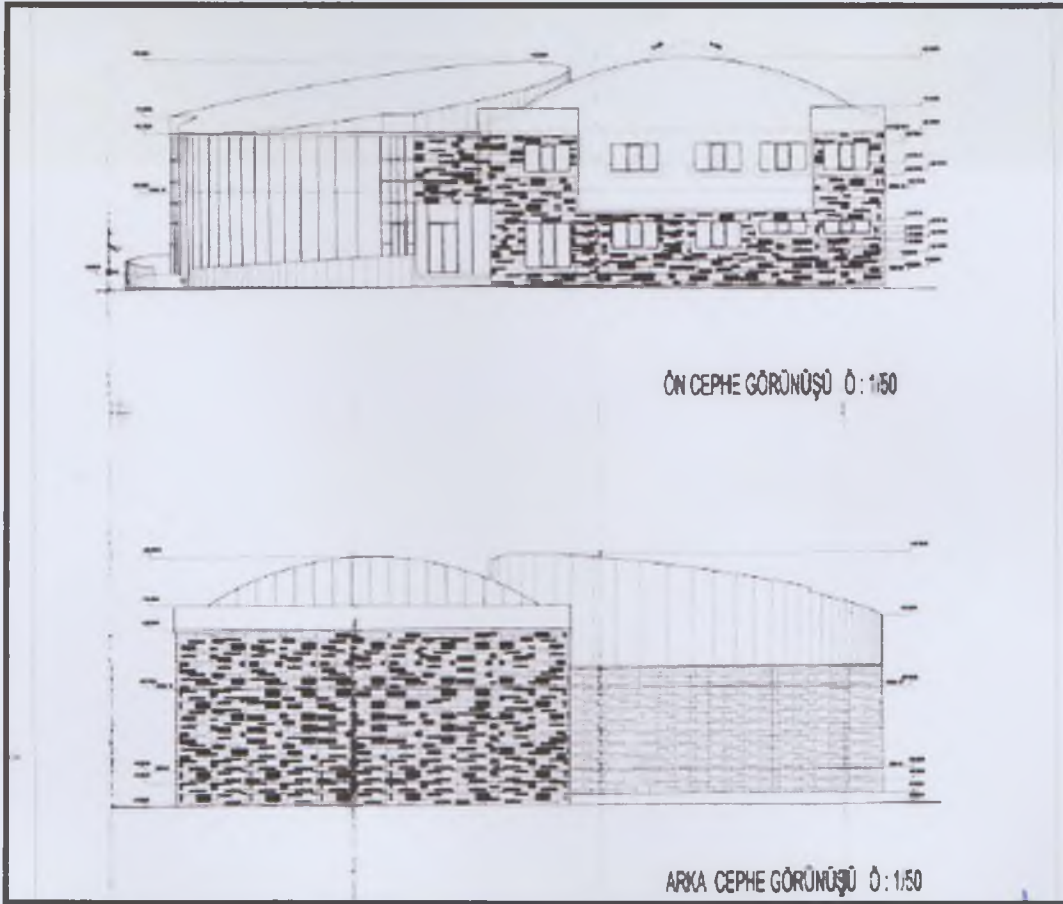
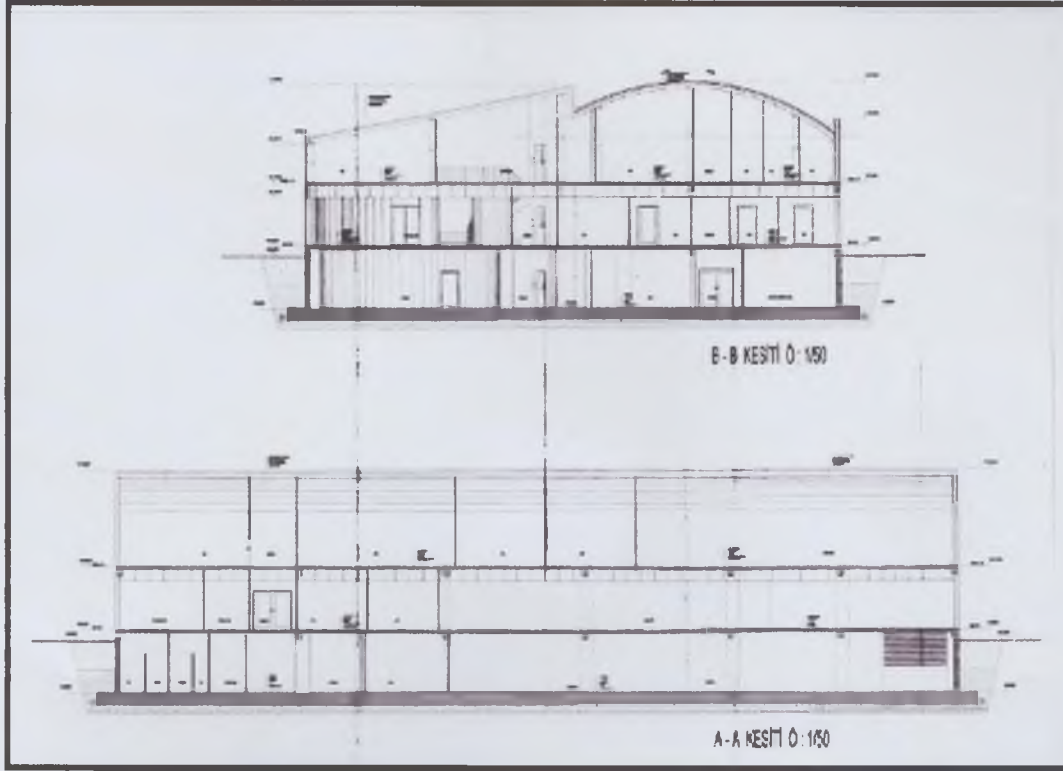
ZEMİN KAT PLANI



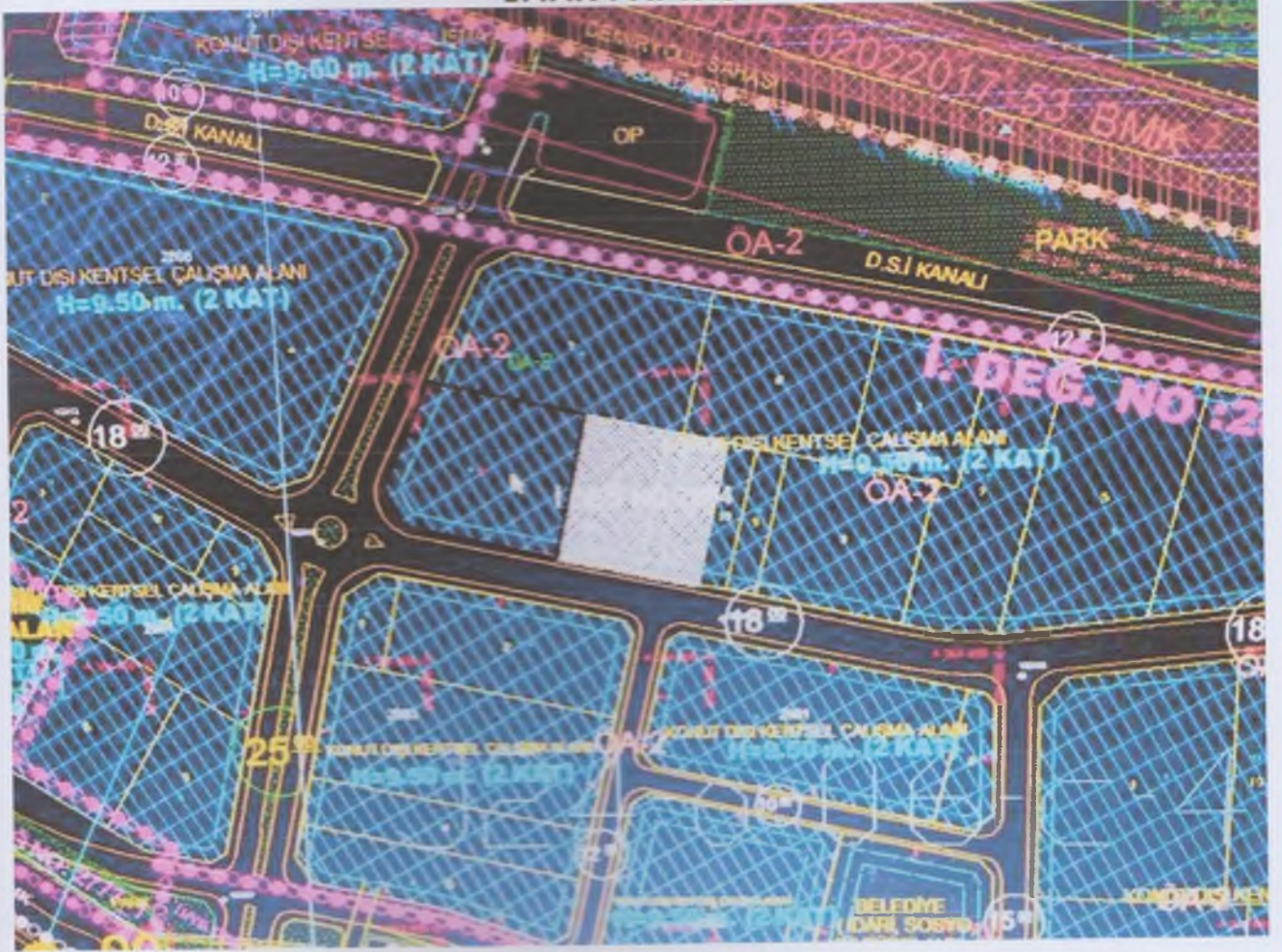
NORMAL KAT PLANI



KESİT – CEPHE



İMAR PAFTASI





T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01- 263
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3826

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgil: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgilide kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kılışad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Kulu, 8. km No: 138-0530 ANKARA Tel: (312) 292 20 00 Faks: (312) 292 20 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah., Akmerkez 3. Kat, No: 15 34367 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztançlı
E. Nevzat ÖZTANÇLI
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401402

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"ı uyarınca

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN