

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İZMİR / ALİAĞA



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 26.12.2023
Rapor No: 2023_VAKIF_GYO_11



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	9
3.1.3.	Tapu Kayıtları	12
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	12
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	13
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	13
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	16
4.1.1.	İzmir İli	16
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	17
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	22
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	22
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	22
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	23
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	25
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	25
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	25
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	25
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	25
5.3.	Satılık Konut Emsalleri	26
5.3.1.	Kiralık Konut Emsalleri	27

5.3.2.	Satılık Dükkan Emsalleri.....	28
5.3.3.	Kiralık Dükkan Emsalleri.....	29
5.3.4.	Satılık Büro/Ofis Emsalleri	30
5.3.5.	Kiralık Büro/Ofis Emsalleri	31
5.3.6.	Emsal Krokisi	32
5.3.7.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	32
5.3.8.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	33
5.4.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	33
5.5.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	34
5.6.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	34
5.7.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	34
5.8.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	34
5.9.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	36
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	36
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	36
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
7.2.	Nihai Değer Takdiri	39
7.3.	Beyan.....	40
Ekler		40

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Tarihi	26.12.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_11
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 5637 parsel üzerinde yer alan 9 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Onur ERDEM Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411461 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 09.11.2021 tarihli ve 2021_VAKIF_GYO_11 numaralı rapor bulunmaktadır.
Taşınmazın 26.12.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	40.735.000,00-TL Kırk Milyon Yedi Yüz Otuz Beş Bin TL
Taşınmazın 26.12.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	48.882.000,00-TL Kırk Sekiz Milyon Sekiz Yüz Seksen İki Bin TL

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER



2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Saray Mah., Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerleme raporu; İzmir ili, Aliğa ilçesi, Aliğa Mahallesi, 5637 parsel mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan 9 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli Aliağa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 70, tapuya göre İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, Köycivarı Mevki, 5637 Parselde yer alan 1 adet tripleks dükkan, 8 adet mesken nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar; Aliağa ilçe merkezinde yer almaktadır. Söz konusu bölge; zemin katlarda ticaret alanı (Dükkan, ofis vb.), üst katlarda konut ve ofis olarak talep görmekte olup gayrimenkul fiyatları açısından Aliağa ortalamasının üstünde yüksek seviyeli bir bölgedir. Taşınmaza yakın konumda Aliağa Hükümet Konağı ve Aliağa Belediyesi gibi röper noktalar yer almaktadır. Ulaşım; Belediye Otobüsleri, şehir içi minibüs gibi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmaza ulaşım için Hürriyet Caddesi ile Fatih Caddesi'nin kesiştiği noktadan Fatih Caddesi üzerinden kuzeybatı yönünde yaklaşık 500 metre ilerlenir ve sağa dönülerek Cumhuriyet Caddesi'ne girilir. Cumhuriyet Caddesi üzerinden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 350 metre ilerlendikten sonra taşınmazın üzerinde bulunduğu İstiklal caddesi'ne ulaşım sağlanır. İstiklal Caddesi üzerinden 150 metre devam edildikten sonra sol kolda kalan taşınmaza ulaşılır. Aliağa ilçesine ulaşım Karayolu ve Aliağa İzban Hattı ile sağlanabilmektedir.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 189 m² yüzölçümlü eğimli bir topografik yapıya sahip arsa üzerine blok nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum, zemin ve 1. Normal katlarında banka şubesi, 2., 3., 4. Ve 5. Normal katlarında ikişer adet mesken bulunmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde toplam 9 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi İstiklal Caddesi üzerinden güneydoğu cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve İstiklal Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır.

Bodrum Kat; Mimari projesinde bodrum kat, brüt ~153 m² (Kat inşaat alanı 187 m²) kullanım alanlı olup, Müşteri holü, kiralık kasa, arşiv ve ısı merkezi bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bankaya ait kasa odalarına güvenlik sebebiyle girilememiştir, ancak hacimsel olarak kullanım alanı projesi ile uyumludur. Mahallinde katta 'VakıfBank Aliağa Şubesi' bulunmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde zemin kat brüt ~164 m² (kat inşaat alanı 182 m²) kullanım alanlı olup, müşteri holü, servis, müdür odası, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre zemin kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Banka şubesinin zemin kattan girişi bulunmakta olup, çıkışı zemin kattan işyerinin iç kısmından sağlanan asma katı (1. Kat) da mevcuttur. İşyeri hacminde, zemin katta zeminler parke kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan dekoratif kaplama, aydınlar tavandan spot olarak sağlanmaktadır. Zemin katta ofis araları cam dekorlarla kapatılmıştır. Asma katta, zeminler parke kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan dekoratif kaplama, aydınlar tavandan spot olarak sağlanmaktadır. Mahallinde katta 'VakıfBank Aliğa Şubesi' bulunmaktadır.

1 Normal Kat; Mimari projesinde 1. normal kat, brüt ~125 m² (Kat inşaat alanı 143 m²) kullanım alanlı olup, banka asma katı olarak kullanılmaktadır. İç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre asma kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler fayans, ofis içerisinde parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Kat yüksekliği yaklaşık 2,25 m.dir. Mahallinde katta 'VakıfBank Aliğa Şubesi' bulunmaktadır.

2. Normal Kat; Mimari projesinde 2. Normal kat, brüt ~172 m² (Kat inşaat alanı 190 m²) kullanım alanlı olup 2 adet mesken bulunmaktadır. 1 bağımsız bölüm numaralı mesken 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 90 m² brüt kullanım alanına sahiptir. 2 bağımsız bölüm numaralı mesken 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 82 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mesken zeminleri salon, hol ve odalarda laminant parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları md f malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş kabini, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları lake panel, dış kapılar çeliktir.

3. Normal Kat; Mimari projesinde 3. Normal kat, brüt ~175 m² (Kat inşaat alanı 190 m²) kullanım alanlı olup 2 adet mesken bulunmaktadır. 3 bağımsız bölüm numaralı mesken 3 oda, salon, mutfak, hol, antre, banyo, wc, lavabo ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 125 m² brüt kullanım alanına sahiptir. 4 bağımsız bölüm numaralı mesken 1 oda, salon, açık mutfak, antre, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 50 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mesken zeminleri salon, hol ve odalarda laminant parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları md f malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş kabini, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları lake panel, dış kapılar çeliktir.

4. Normal Kat; Mimari projesinde 4. Normal kat, brüt ~175 m² (Kat inşaat alanı 190 m²) kullanım alanlı olup 2 adet mesken bulunmaktadır. 5 bağımsız bölüm numaralı mesken 3 oda, salon, mutfak, hol, antre, banyo, wc, lavabo ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 125 m² brüt kullanım alanına sahiptir. 6 bağımsız bölüm numaralı mesken 1 oda, salon, açık mutfak, antre, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 50 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mesken zeminleri salon, hol ve odalarda laminant parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları md f malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş kabini, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları lake panel, dış kapılar çeliktir.

5. Normal Kat; Mimari projesinde 5. Normal kat, brüt ~172 m² (Kat inşaat alanı 190 m²) kullanım alanlı olup 2 adet mesken bulunmaktadır. 7 bağımsız bölüm numaralı mesken 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 90 m² brüt kullanım alanına sahiptir. 8 bağımsız bölüm numaralı mesken 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 82 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mesken zeminleri salon, hol ve odalarda laminant parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları md f malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş kabini, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları lake panel, dış kapılar çeliktir.



3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İZMİR	Blok No	-
İlçesi	ALIAĞA	Bağımsız Bölüm No	Tablo
Mahallesi	ALIAĞA	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo
Mevki	-	Cilt No	Tablo
Niteliği	KARGİR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI	Sahife No	Tablo
Pafta	-	Edinme Tarihi	Tablo
Ada	0	Edinme Yevmiye No	Tablo
Parsel	5637	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	189,00 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

BB No	BB Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No
1	Mesken	2	99/1323	1/1	321	31743	19.01.2021	666
2	Mesken	2	90/1323	1/1	321	31744	19.01.2021	666
3	Mesken	3	133/1323	1/1	321	31745	19.01.2021	666
4	Mesken	3	56/1323	1/1	321	31746	19.01.2021	666
5	Mesken	4	133/1323	1/1	321	31747	19.01.2021	666
6	Mesken	4	56/1323	1/1	321	31748	19.01.2021	666
7	Mesken	5	99/1323	1/1	321	31749	19.01.2021	666
8	Mesken	5	90/1323	1/1	321	31750	19.01.2021	666
9	Tripleks Dükkan	BODRUM+ZEMİN+1.	567/1323	1/1	321	31751	19.01.2021	666

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 01.11.2023 tarih saat 17.44'de göre tüm taşınmazlar üzerinde müştereken 19.01.2021 tarih 666 yevmiye no.lu; "Yönetim Planı: 24.12.2020" beyanı mevcuttur. Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

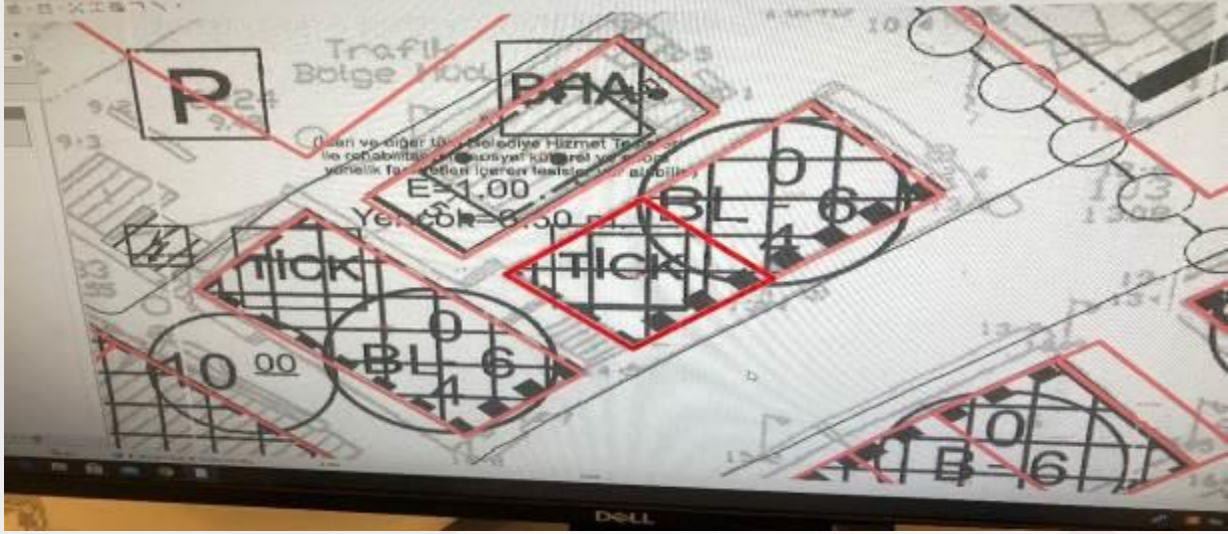
Web Tapu sisteminde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait 29.12.2020 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır.

Aliağa İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı binaya ait 19.04.1989 tarih ve 9 sayılı yeni yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır. Ruhsat toplam 1.323 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Aliağa İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait 08.08.1990 tarih 89/9 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapılan incelemelerde taşınmazların büyük oranda projesi ile uyumlu olduğu ve yeniden ruhsat almasına sebep olabilecek bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; taşınmazların bulunduğu parselin 14.06.2021 yılında onaylanmış, 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi imar planında, Blok nizam 6 kat Ticaret-Konut olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.



3.1.6. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.1.7. Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 01.11.2023 tarih saat 17.44'de alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Aliaga Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; taşınmazların bulunduğu parselin 14.06.2021 yılında onaylanmış, 1/1000 ölçekli Aliaga Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi imar planında, Blok nizam 6 kat Ticaret-Konut olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.1.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSAT BİLGİLERİ						
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BB SAYISI	
					MESKEN	BANKA
Yeni Yapı	Daire, Banka	19.04.1989	2 / 12 / 9	1.323,00	8	1
İskan	Daire, Banka	08.08.1990	6 / 6 / 89-9	1.323,00	8	1

Değerleme konusu taşınmazlar için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescili yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmıştır.

3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 4708 sayı ve 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi bu kanun kapsamında değildir.

3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde 1.yöntem olarak Pazar Yaklaşımı yöntemi, 2.yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemde de yasal izinleri alınmış mevcut mimari projeye istinaden değerlendirme yapılmıştır. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

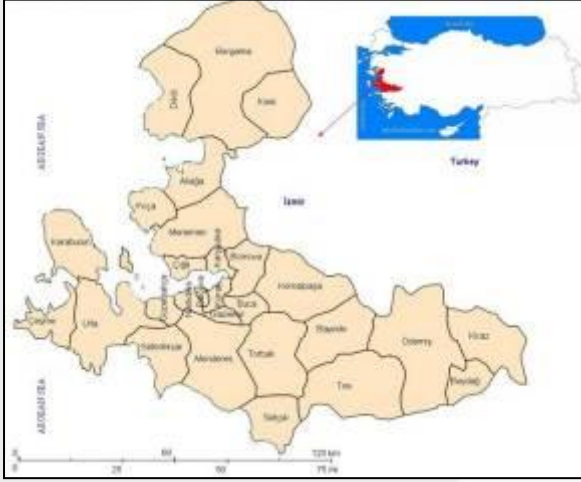
Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İzmir İli



İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda İzmir körfezine. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. İzmir'in batısında renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanmaktadır. Antik çağların en ünlü kentleri

arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Efes tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındırmaktadır.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçük menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km'dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılr.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	4.462.056	2.215.716	2.246.340
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

*3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

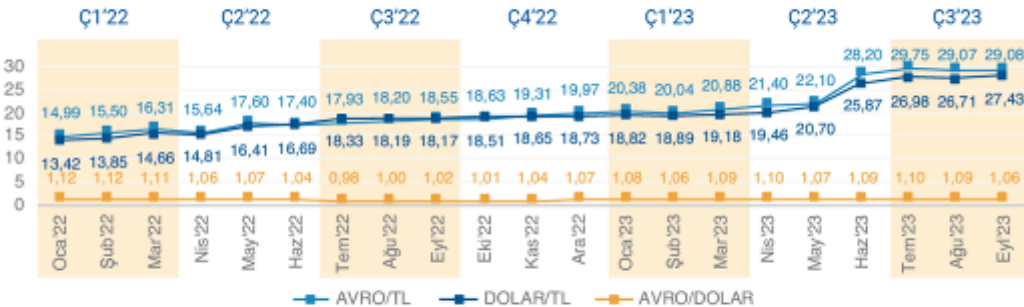


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

İçişleri Bakanlığı (Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü)
**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

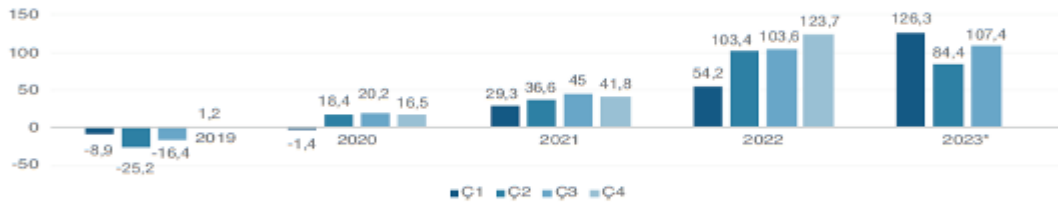


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)

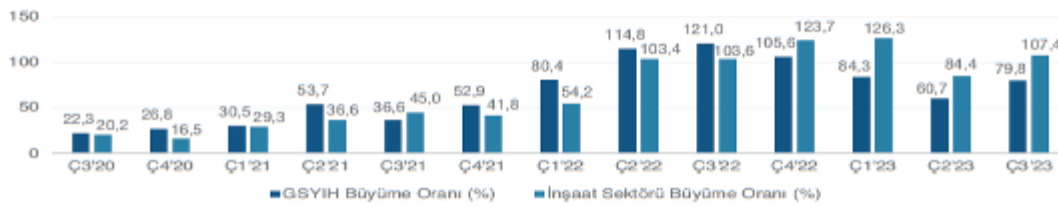


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırması.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırması.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrek devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir.

Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Büro ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretilmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazın Aliğa ilçesinin ticari merkezinde konumlu olması
- Ulaşım olanaklarının çeşitli olması
- Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölge olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

-

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 189 m² yüzölçümlü eğimli bir topografik yapıya sahip arsa üzerine blok nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum, zemin ve 1. Normal katlarında banka şubesi, 2., 3., 4. Ve 5. Normal katlarında ikişer adet mesken bulunmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde toplam 9 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi İstiklal Caddesi üzerinden güneydoğu cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve İstiklal Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır.

Bodrum Kat; Mimari projesinde bodrum kat, brüt ~153 m² (Kat inşaat alanı 187 m²) kullanım alanlı olup, Müşteri holü, kiralık kasa, arşiv ve ısı merkezi bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bankaya ait kasa odalarına güvenlik sebebiyle girilememiştir, ancak hacimsel olarak kullanım alanı projesi ile uyumludur. Mahallinde katta 'VakıfBank Aliğa Şubesi' bulunmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde zemin kat brüt ~164 m² (kat inşaat alanı 182 m²) kullanım alanlı olup, müşteri holü, servis, müdür odası, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre zemin kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Banka şubesinin zemin kattan girişi bulunmakta olup, çıkışı zemin kattan işyerinin iç kısmından sağlanan asma katı (1. Kat) da mevcuttur. İşyeri hacminde, zemin katta zeminler parke kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan dekoratif kaplama, aydınlar tavandan spot olarak sağlanmaktadır. Zemin katta ofis araları cam dekorlarla kapatılmıştır. Asma katta, zeminler parke kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan dekoratif kaplama, aydınlar tavandan spot olarak sağlanmaktadır. Mahallinde katta 'VakıfBank Aliğa Şubesi' bulunmaktadır.

1 Normal Kat; Mimari projesinde 1. normal kat, brüt ~125 m² (Kat inşaat alanı 143 m²) kullanım alanlı olup, banka asma katı olarak kullanılmaktadır. İç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre asma kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler fayans, ofis içerisinde parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Kat yüksekliği yaklaşık 2,25 m.dir. Mahallinde katta 'VakıfBank Aliğa Şubesi' bulunmaktadır.

2. Normal Kat; Mimari projesinde 2. Normal kat, brüt ~172 m² (Kat inşaat alanı 190 m²) kullanım alanlı olup 2 adet mesken bulunmaktadır. 1 bağımsız bölüm numaralı mesken 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 90 m² brüt kullanım alanına sahiptir. 2 bağımsız bölüm numaralı mesken 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 82 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mesken zeminleri salon, hol ve odalarda laminant parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş kabini, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları lake panel, dış kapılar çeliktir.

3. Normal Kat; Mimari projesinde 3. Normal kat, brüt ~175 m² (Kat inşaat alanı 190 m²) kullanım alanlı olup 2 adet mesken bulunmaktadır. 3 bağımsız bölüm numaralı mesken 3 oda, salon, mutfak, hol, antre, banyo, wc, lavabo ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 125 m² brüt kullanım alanına sahiptir. 4 bağımsız bölüm numaralı mesken 1 oda, salon, açık mutfak, antre, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 50 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mesken zeminleri salon, hol ve odalarda laminant parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş kabini, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları lake panel, dış kapılar çeliktir.

4. Normal Kat; Mimari projesinde 4. Normal kat, brüt ~175 m² (Kat inşaat alanı 190 m²) kullanım alanlı olup 2 adet mesken bulunmaktadır. 5 bağımsız bölüm numaralı mesken 3 oda, salon, mutfak, hol, antre, banyo, wc, lavabo ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 125 m² brüt kullanım alanına sahiptir. 6 bağımsız bölüm numaralı mesken 1 oda, salon, açık mutfak, antre, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 50 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mesken zeminleri salon, hol ve odalarda laminant parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş kabini, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları lake panel, dış kapılar çeliktir.

5. Normal Kat; Mimari projesinde 5. Normal kat, brüt ~172 m² (Kat inşaat alanı 190 m²) kullanım alanlı olup 2 adet mesken bulunmaktadır. 7 bağımsız bölüm numaralı mesken 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 90 m² brüt kullanım alanına sahiptir. 8 bağımsız bölüm numaralı mesken 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık 82 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mesken zeminleri salon, hol ve odalarda laminant parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş kabini, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları lake panel, dış kapılar çeliktir.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 9 nolu bağımsız bölüm banka şubesi olarak kullanılmakta olup diğer bağımsız bölümler mesken nitelikli olup mahallen boş durumdadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün 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 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 hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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 kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

İşbu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin tercih edilmesinde gerekçe değerlendirme konusu taşınmazlar “konut ve banka” nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların yer almasıdır.

Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.3. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Tip	Kat	Beyan Edilen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 4. normal katta yer alan 130 m ² alanlı olduğu beyan edilen 110 m ² tahmin edilen kullanım alanlı 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 3.500.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 71 35	3+1	4	110,00 m ²	3.500.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 3. normal katta yer alan 125 m ² alanlı olduğu beyan edilen 105 m ² tahmin edilen kullanım alanlı 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 2.950.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 16 59	3+1	3	105,00 m ²	2.950.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 2. normal katta yer alan 100 m ² alanlı olduğu beyan edilen 80 m ² tahmin edilen kullanım alanlı 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 2.400.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 35 55	2+1	2	80,00 m ²	2.400.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 4. normal katta yer alan 110 m ² alanlı olduğu beyan edilen 90 m ² tahmin edilen kullanım alanlı 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 2.650.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (544) 271 92 17	2+1	4	90,00 m ²	2.650.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 28.095-TL/m² – 31.818-TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	110	105	80	90
İstenen Satış Fiyatı (TL)	3.500.000	2.950.000	2.400.000	2.650.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	31.818	28.095	30.000	29.444
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-5%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	28.636	26.690	27.000	26.500
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				27.207

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık konut birim m² değeri **27.207 -TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.1. Kiralık Konut Emsalleri

KIRALIK KONUT ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Tip	Kat	Beyan Edilen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz yakın bölgede 4. normal katta yer alan 140 m ² alanlı olduğu beyan edilen 120 m ² tahmin edilen alanlı, 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 12.500 TL fiyatla kiralıktır. Kiralık fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (552) 966 89 89	3+1	4	120,00 m ²	12.500,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz yakın bölgede 4. normal katta yer alan 145 m ² alanlı olduğu beyan edilen 125 m ² tahmin edilen alanlı, 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 13.500 TL fiyatla kiralıktır. Kiralık fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 7616 35 55	3+1	4	125,00 m ²	13.500,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz yakın bölgede 2. normal katta yer alan 120 m ² alanlı olduğu beyan edilen 100 m ² tahmin edilen alanlı, 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 12.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralık fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 316 72 95	2+1	2	100,00 m ²	12.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz yakın bölgede 1. normal katta yer alan 100 m ² alanlı olduğu beyan edilen 80 m ² tahmin edilen alanlı, 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 10.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralık fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 316 87 95	2+1	1	80,00 m ²	10.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık konut nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 104,17-TL/Ay/m² – 125,00-TL/Ay/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	120	125	100	80
İstenen Satış Fiyatı (TL)	12.500	13.500	12.000	10.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	104,17	108,00	120,00	125,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	-10%	-10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	98,96	97,20	96,00	100,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				98,04

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık konut birim m² değeri **98,04-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon – Adres	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan zemin katı: 50 m ² ve 1. Katı 50 m ² toplamda 100 m ² beyan edilen, 75 m ² alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 11.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 80 03	Zemin Kat: 50 m ² 1. Kat: 50 m ²	75,00 m ²	11.500.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaza aynı bölgede yer alan zemin katı 70 m ² beyan edilen, 50 m ² alanlı olduğu düşünülen iş yeri için sahibi tarafından 5.800.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 814 84 04	Zemin Kat	50,00 m ²	5.800.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaza aynı bölgede yer alan zemin katı 60 m ² beyan edilen, 40 m ² alanlı olduğu düşünülen iş yeri için sahibi tarafından 5.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (538) 540 12 91	Zemin Kat	40,00 m ²	5.000.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaza aynı bölgede yer alan zemin katı 100 m ² beyan edilen, 80 m ² alanlı olduğu düşünülen iş yeri için sahibi tarafından 10.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 12 50	Zemin Kat	80,00 m ²	10.000.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 116.000-TL/m² – 153.333-TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	75	50	40	80
İstenen Satış Fiyatı (TL)	11.500.000	5.800.000	5.000.000	10.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	153.333	116.000	125.000	125.000
Öngörülen Pazarlık Oranı	-15%	-15%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	-15%	-15%	-10%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	10%	0%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	92.000	92.800	93.750	87.500
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				91.513

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **91.513-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon – Adres	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan zemin katta 50 m ² beyan edilen, 50 m ² alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 18.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 35 55	Zemin Kat	50,00 m ²	18.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan zemin katta 55 m ² beyan edilen, 35 m ² alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 18.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 74 02	Zemin Kat	35,00 m ²	15.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan zemin katta 120 m ² beyan edilen, 100 m ² alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 35.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 600 12 13	Zemin Kat	100,00 m ²	35.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan zemin katta 150 m ² beyan edilen, 120 m ² alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 40.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 308 92 26	Zemin Kat	120,00 m ²	40.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 333,33-TL/Ay/m² – 428,57-TL/Ay/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	50	35	100	120
İstenen Satış Fiyatı (TL)	18.000	15.000	35.000	40.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	360,00	428,57	350,00	333,33
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-15%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-10%	-20%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	288,00	300,00	297,50	300,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				296,38

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık dükkan birim m² değeri **296,38-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.4. Satılık Büro/Ofis Emsalleri

SATILIK BÜRO/OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon – Adres	Tip	Kat	Beyan Edilen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 3. Normal katta yer alan 75 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 65 m ² tahmin edilen kullanım alanlı, 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 3.000.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 880 13 91	1+1	5	65,00 m ²	3.000.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 2. Normal katta yer alan 120 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 100 m ² tahmin edilen kullanım alanlı, 2+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 2.550.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 403 42 48	2+1	2	100,00 m ²	2.550.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 1. Normal katta yer alan 22 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 20 m ² tahmin edilen kullanım alanlı, 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 990.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (546) 253 23 53	1+1	1	20,00 m ²	990.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 2. Normal katta yer alan 100 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 80 m ² tahmin edilen kullanım alanlı, 2+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 2.500.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 783 08 24	2+1	2	80,00 m ²	2.500.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların satılık büro/ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık büro/ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 25.500-TL/m² – 49.500-TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	65	100	20	80
İstenen Satış Fiyatı (TL)	3.000.000	2.550.000	990.000	2.500.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	46.154	25.500	49.500	31.250
Öngörülen Pazarlık Oranı	-15%	-5%	-15%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	0%	-20%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	-10%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	27.692	24.225	27.225	28.125
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				26.817

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık büro/ofis birim m² değeri **26.817-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.5. Kiralık Büro/Ofis Emsalleri

KIRALIK BÜRO/OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon – Adres	Tip	Kat	Beyan Edilen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 1. Normal katta yer alan 150 m ² alanlı olduğu beyan edilen 130 m ² olduğu tahmin edilen, 3+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 15.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 655 27 27	3+1	1	130,00 m ²	15.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 5. Normal katta yer alan 80 m ² alanlı olduğu beyan edilen 60 m ² olduğu tahmin edilen, 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 10.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (539) 675 76 23	1+1	5	60,00 m ²	10.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 3. Normal katta yer alan 120 m ² alanlı olduğu beyan edilen 100 m ² olduğu tahmin edilen, 3+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 12.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 67 73	3+1	3	100,00 m ²	12.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 2. Normal katta yer alan 90 m ² alanlı olduğu beyan edilen 70 m ² olduğu tahmin edilen, 2+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 10.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (549) 303 43 43	2+1	2	70,00 m ²	10.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık büro/ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık büro/ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 115,38-TL/Ay/m² – 166,67-TL/Ay/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	130	60	100	70
İstenen Satış Fiyatı (TL)	15.000	10.000	12.000	10.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	115,38	166,67	120,00	142,86
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-15%	-10%	-15%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	-20%	0%	-15%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	98,08	100,00	102,00	100,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				100,02

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık büro/ofis birim m² değeri **100,02-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.6. Emsal Krokisi



5.3.7. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğunda Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m^2 birim değerlerinin 116.000-TL/ m^2 – 153.333-TL/ m^2 aralığında, konut nitelikli taşınmazların m^2 birim değerlerinin konum ve büyüklüklerine göre 28.095-TL/ m^2 – 31.818-TL/ m^2 aralığında, ofis nitelikli taşınmazların 25.500-TL/ m^2 – 49.500-TL/ m^2 aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazların birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiş olup 9 no.lu tripleks dükkanın değerlendirme işlemi bodrum kat ¼ oranında 1.kat ½ oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

B.B. No	Kullanım	Kat	B.B. Kat Alanı (m²)	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Yuvarlanmış Değeri (TL)
1	Mesken	2. Kat	90,00	27.000,00	2.430.000,00	2.430.000,00
2	Mesken	2. Kat	82,00	29.000,00	2.378.000,00	2.380.000,00
3	Mesken	3. Kat	125,00	27.000,00	3.375.000,00	3.375.000,00
4	Mesken	3. Kat	50,00	31.000,00	1.550.000,00	1.550.000,00
5	Mesken	4. Kat	125,00	27.000,00	3.375.000,00	3.375.000,00
6	Mesken	4. Kat	50,00	31.000,00	1.550.000,00	1.550.000,00
7	Mesken	5. Kat	90,00	26.000,00	2.340.000,00	2.340.000,00
8	Mesken	5. Kat	82,00	29.000,00	2.378.000,00	2.380.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	23.000,00	3.519.000,00	24.357.000,00
		Zemin	164,00	92.000,00	15.088.000,00	
		1. Kat	125,00	46.000,00	5.750.000,00	
GENEL TOPLAMLAR			1.136,00		43.733.000,00	43.737.000,00

5.3.8. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat dükkan birim kira değerlerinin 333,33-TL/Ay/m² – 428,57-TL/Ay/m² aralığında, konut nitelikli taşınmazlar için ise 104,17-TL/Ay/m² – 125,00-TL/Ay/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerleme konusu 9 no.lu dükkanın zemin kat birim kira değeri 300,00 TL, bodrum kat birim kira değeri 75,00 TL, 1.kat birim kira değeri 150,00 TL/m² olarak baz alınmıştır. 9 no.lu tripleks dükkanın değerleme işleminde bodrum kat ¼ oranında 1.kat ½ oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

Satılık ve kiralık verilerin yanında bölge emlak ofisleriyle görüşmeler yapılmış ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer özellik gösteren dükkan nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 18-20 yıl aralığında olduğu, mesken nitelikli taşınmazların 22-25 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan nitelikli taşınmaz için kapitalizasyon oranı %5.50, mesken nitelikli taşınmazlar için %4.50 olarak baz alınmıştır.

B.B. NO	Niteliği	Kat	B.B Kat Alanı (m²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)	Net Bugünkü Yuvarlanmış Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
1	Mesken	2. Kat	90,00	100,00	9.000	108.000	4,50%	2.400.000	2.400.000	2.400.000,00
2	Mesken	2. Kat	82,00	100,00	8.200	98.400	4,50%	2.186.667	2.185.000	2.185.000,00
3	Mesken	3. Kat	125,00	110,00	13.750	165.000	4,50%	3.666.667	3.665.000	3.665.000,00
4	Mesken	3. Kat	50,00	125,00	6.250	75.000	4,50%	1.666.667	1.665.000	1.665.000,00
5	Mesken	4. Kat	125,00	110,00	13.750	165.000	4,50%	3.666.667	3.665.000	3.665.000,00
6	Mesken	4. Kat	50,00	125,00	6.250	75.000	4,50%	1.666.667	1.665.000	1.665.000,00
7	Mesken	5. Kat	90,00	110,00	9.900	118.800	4,50%	2.640.000	2.640.000	2.640.000,00
8	Mesken	5. Kat	82,00	115,00	9.430	113.160	4,50%	2.514.667	2.515.000	2.515.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	75,00	11.475	137.700	5,50%	2.503.636	2.505.000	17.330.000,00
		Zemin	164,00	300,00	49.200	590.400	5,50%	10.734.545	10.735.000	
		1. Kat	125,00	150,00	18.750	225.000	5,50%	4.090.909	4.090.000	
GENEL TOPLAM			1.136,00		155.955,00	1.871.460,00		37.737.091,00		37.730.000,00

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

B.B. NO	Niteliği	Kat	B.B Kat Alanı (m²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)
1	Mesken	2. Kat	90,00	100,00	9.000	108.000
2	Mesken	2. Kat	82,00	100,00	8.200	98.400
3	Mesken	3. Kat	125,00	110,00	13.750	165.000
4	Mesken	3. Kat	50,00	125,00	6.250	75.000
5	Mesken	4. Kat	125,00	110,00	13.750	165.000
6	Mesken	4. Kat	50,00	125,00	6.250	75.000
7	Mesken	5. Kat	90,00	110,00	9.900	118.800
8	Mesken	5. Kat	82,00	115,00	9.430	113.160
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	75,00	11.475	137.700
		Zemin	164,00	300,00	49.200	590.400
		1. Kat	125,00	150,00	18.750	225.000
GENEL TOPLAM			1.136,00		155.955,00	1.871.460,00

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan ana taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız bölüm tescili söz konusu olduğundan her bağımsız bölümün uyumlaştırma sonrası nihai değeri takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazın nihai değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

B.B. NO	Niteliği	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1	Mesken	2.430.000,00	2.400.000,00	2.415.000,00
2	Mesken	2.378.000,00	2.185.000,00	2.280.000,00
3	Mesken	3.375.000,00	3.665.000,00	3.520.000,00
4	Mesken	1.550.000,00	1.665.000,00	1.610.000,00
5	Mesken	3.375.000,00	3.665.000,00	3.520.000,00
6	Mesken	1.550.000,00	1.665.000,00	1.610.000,00
7	Mesken	2.340.000,00	2.640.000,00	2.490.000,00
8	Mesken	2.378.000,00	2.515.000,00	2.445.000,00
9	Tripleks Dükkan	24.357.000,00	17.330.000,00	20.845.000,00
GENEL TOPLAM		43.733.000,00	37.730.000,00	40.735.000,00

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış taşınmaz cins değişikliği yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmazlar dükkan ve mesken vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 5637 parsel KARGİR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış kat mülkiyetine geçilerek tüm yasal gereklilikler tamamlanmıştır. Ticaret fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgede kurumsal kiracılara hitap eden Büro-Mesken ve dükkan olarak ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde inşa edilmiştir. Yapının malzeme iyi seviyededir. Ticari olarak merkeze yakın yer aldığından, aynı zamanda merkezi bir konumda olduğundan kiralanabilir ve satılabilir özelliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait olan ve Tapu kütüğünde İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 5637 no.lu parsel üzerinde bulunan 9 adet bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

B.B. NO	Niteliği	KDV Hariç Satış Değeri (TL)	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
1	Mesken	2.415.000,00	2.898.000,00
2	Mesken	2.280.000,00	2.736.000,00
3	Mesken	3.520.000,00	4.224.000,00
4	Mesken	1.610.000,00	1.932.000,00
5	Mesken	3.520.000,00	4.224.000,00
6	Mesken	1.610.000,00	1.932.000,00
7	Mesken	2.490.000,00	2.988.000,00
8	Mesken	2.445.000,00	2.934.000,00
9	Tripleks Dükkan	20.845.000,00	25.014.000,00
GENEL TOPLAM		40.735.000,00	48.882.000,00

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
0 / 5637	40.735.000,00
	Kırk Milyon Yedi Yüz Otuz Beş Bin TL
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	48.882.000,00
	Kırk Sekiz Milyon Sekiz Yüz Seksen İki Bin TL

Onur ERDEM
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:411461

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri