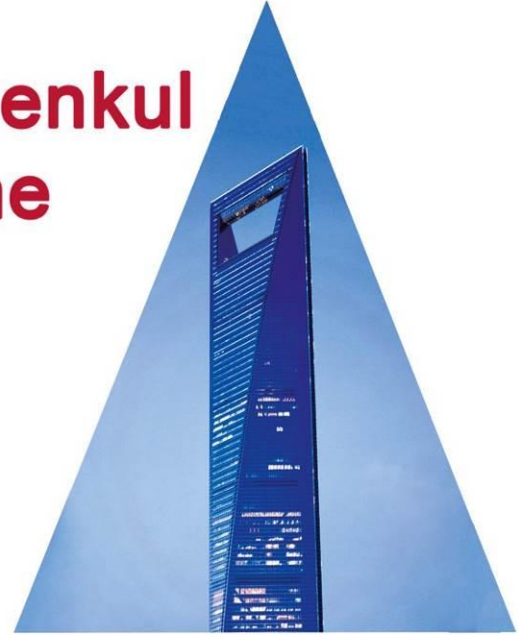


Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 24.06.2024

Rapor No: VAKIF GYO-2024-17

İZMİR / ALİAĞA



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
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.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	10
3.4.	Tapu Kayıtları	12
3.4.1.	Takyidat Bilgileri	13
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	13
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.7.	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	14
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
3.11.	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 Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.12.	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 Deetimler Hakkında Bilgi	15
3.13.	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 İlişkinAçıklama	15
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.1.1.	İzmir İli	17
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	18
4.1.3.	Aliağa İlçesi.....	18
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	25
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	25
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	25
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	26
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26

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.....	26
5. Güncel Değerleme Teknikleri	28
5.1.1. Maliyet Yöntemi	28
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	28
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	28
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	28
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	29
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	29
5.2.2. Satılık Konut Emsalleri	30
5.2.3. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan Sonuç.....	31
5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	32
5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	32
5.3.2. Kiralık Konut Emsalleri	33
5.3.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	34
5.3.4. Emsal Krokisi	35
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	35
5.5. Farklı Yöntemlerden Elde Edilen Değerlerin Uyumlaştırılması	36
5.6. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	36
5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	36
5.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	36
5.9. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	36
5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	38
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	38
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
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.....	38
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	38
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	38
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	39
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	41
7.2. Nihai Değer Takdiri	41
7.1. Beyan.....	42
7.2. Ekler.....	42

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	19.06.2024
Rapor Tarihi	24.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-17
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: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_04
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 kapsamı dışında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlenmesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 26.12.2023 tarihli ve 2023_VAKIF_GYO_11 numaralı ve 09.11.2021 tarihli ve 2021_VAKIF_GYO_11 raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 24.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Ada / Parsel	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)
	55.035.000,00
	Elli Beş Milyon Otuz Beş Bin Türk Lirası
0 / 5637	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	66.042.000,00
	Altmış Altı Milyon Kırk İki Bin Türk Lirası

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İzmir ili, Aliağa ilçesi, Aliağa 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 değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

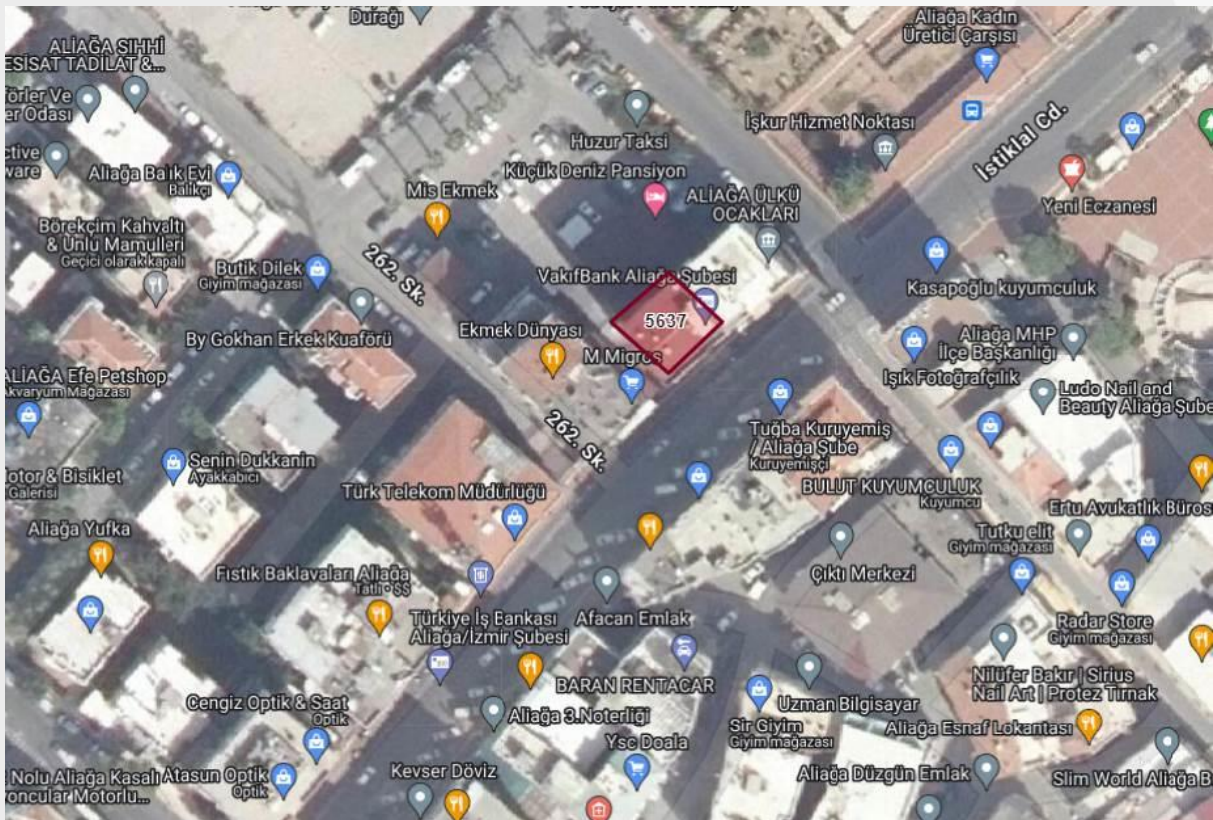
GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, 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 taşınmazında 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.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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.

3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

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 mdz 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.





3.4. Tapu Kayıtları

İli	İZMİR	Blok No	-
İlçesi	ALİAĞA	Bağımsız Bölüm No	Tablo1
Mahallesi	ALİAĞA	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo1
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo1
Mevki	-	Cilt No	Tablo1
Niteliği	KARGİR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI	Sahife No	Tablo1
Pafta	-	Edinme Tarihi	Tablo1
Ada	0	Edinme Yevmiye No	Tablo1
Parsel	5637	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	189,00 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

Tablo 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

3.4.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 29.05.2024 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre tüm taşınmazlar üzerinde müştereken 19.01.2021 tarih 666 yevmiye no.lu; “Yönetim Planı: 24.12.2020” beyanı mevcuttur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

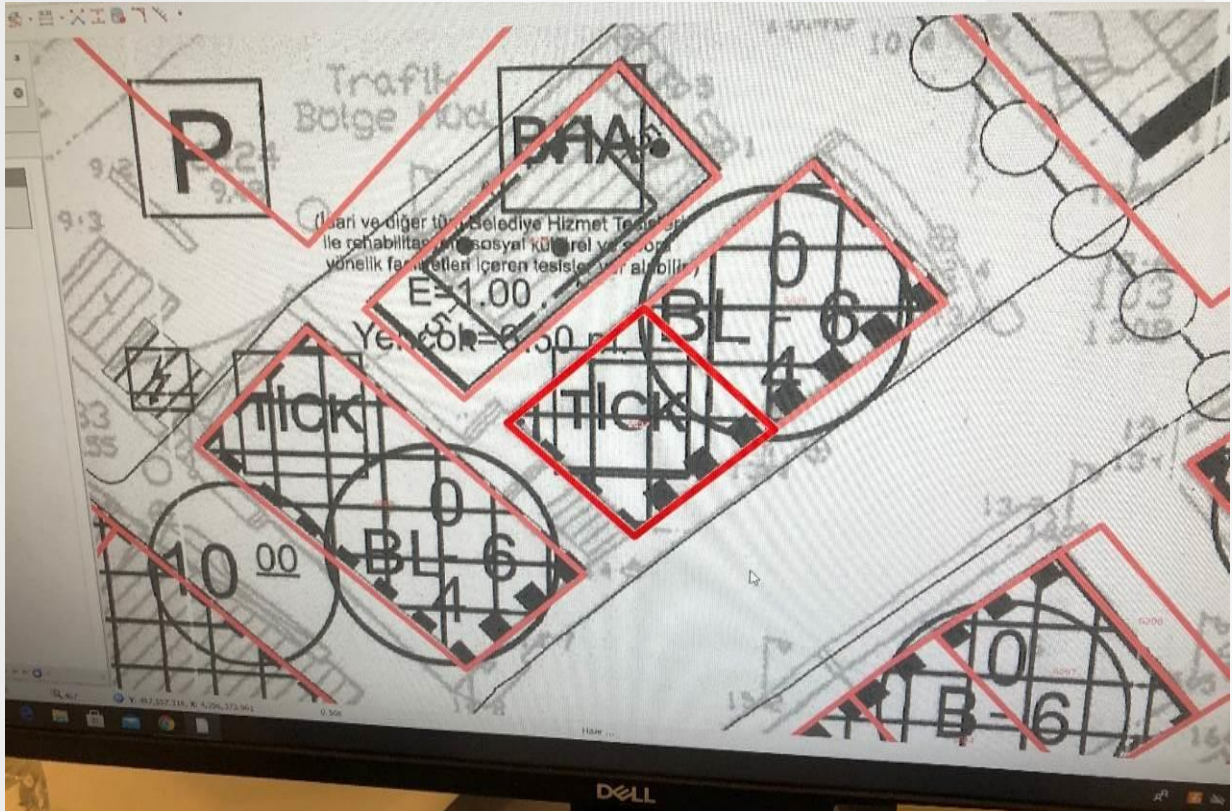
Web Tapu sisteminde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait 29.12.2020 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen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



3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.7. 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

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 29.05.2024 tarih saat 11:06'da alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

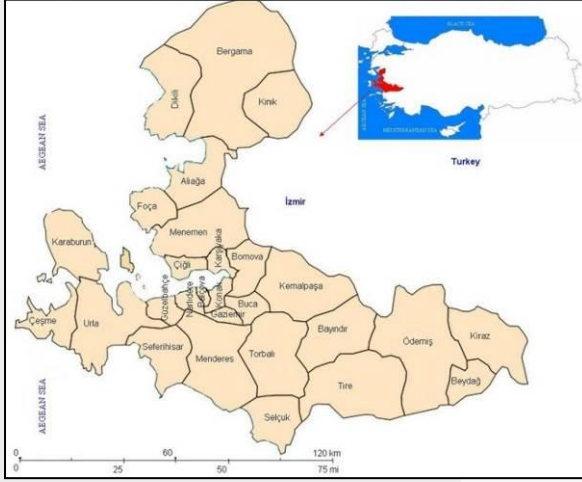
Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İl'in 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 değişimlere 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
2023	4.479.525	2.221.180	2.258.345
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

4.1.3. Aliağa İlçesi

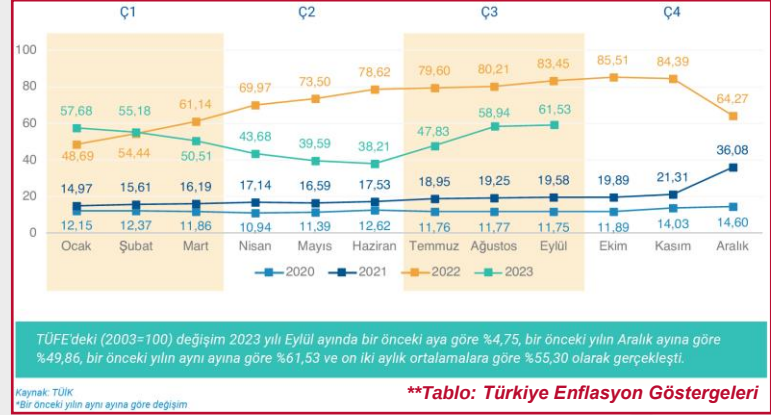


.Aliağa, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Bergama, güneyinde Foça ve Menemen ilçeleri, doğusunda Manisa ili, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. İzmir'in kuzeyinde, Çandarlı Körfezi'nin kıyısında konumlanan Aliağa'nın yüzölçümü 379 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Bergama, güneyinde Foça ve Menemen ilçeleri, doğusunda Manisa ilinin Yunussemre ilçesi, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Aliağa'nın iklimi yazları sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi'dir. Yıllık ortalama sıcaklık 16,5 °C, yıllık sıcaklık farkı 18°'dir. Sıfır derecenin altında aylık ortalama sıcaklık görülmez. En soğuk ay (ocak-Şubat) 8,2 °C, En sıcak ay (Temmuz) 26,2 °C'dir. Güneş ışınları 21 Aralıkta 24°, 21 Mart ve 23 Eylül'de 51°, 21 Haziranda 74° ile gelir. Güneş ışınlarının geliş açıları arasında yaklaşık 47°'lik fark bulunur. Aliağa topraklarında orman, maki ve garig bitki örtüsü görülür. Orman alanı insan tahribi ile daralmıştır. Ormanlarda genellikle kızılçam hakimdir, orman altı örtüsü makilerden oluşur. Ormanın tahrip edildiği alanlarda maki türleri olan; kermez meşesi, katran ardıcı, akçakesme, katırtırnağı, menengiç, palamut meşesi, ahlat yaygındır. Dere kenarlarındaki nemli alanlarda bu türlerin yanında mersin, defne, erguvan, laden, hayıt ve zakkum eklenir. Aliağa, yöresi insanlar tarafından Neolitik çağdan itibaren yerleşme ve tarım amacıyla kullanılmaktadır. 1960'lı yıllardan sonra sanayi gelişmeye başlamıştır. 1935-1970 arasında %92 artan nüfus, 1970-2011 arasında %306 artmıştır. 1960 yılından sonra İzmir ilçelerinden merkez nüfus artışı en fazla Aliağa'da gerçekleşmiştir. Aliağa nüfusu 2020 yılına göre 101.242. Bu nüfus, 55.293 erkek ve 45.949 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %54,61 erkek, %45,39 kadındır.

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 görünümünü 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.

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.

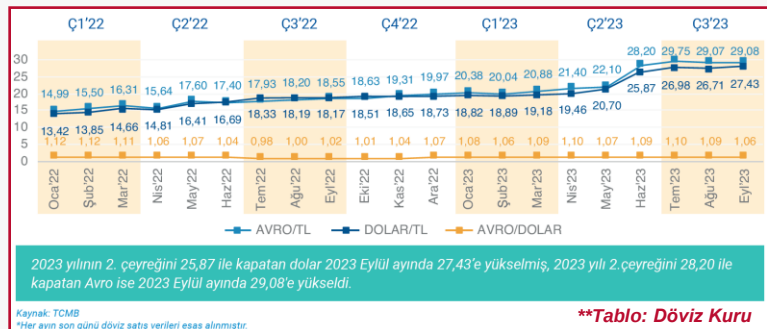
Kaynak: TÜİK
**3. Çeyrek verisidir.
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

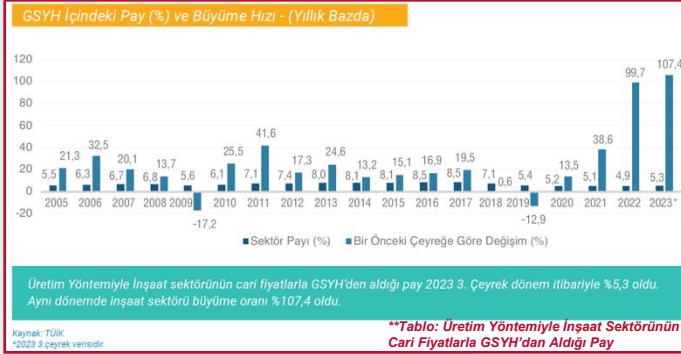
Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %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 da 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.

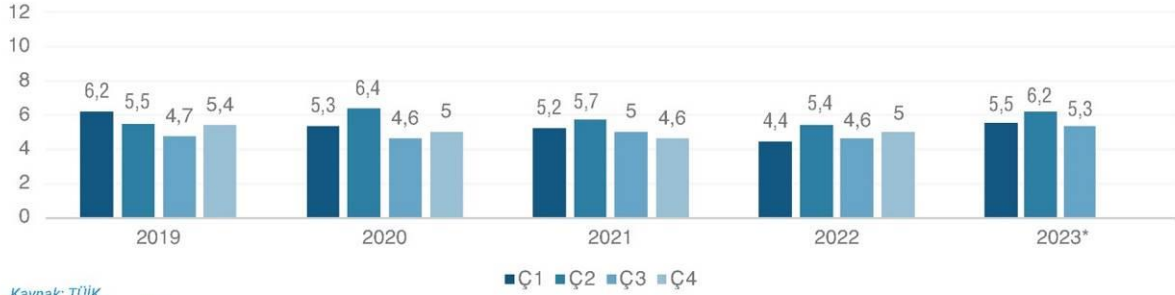


Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları 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.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

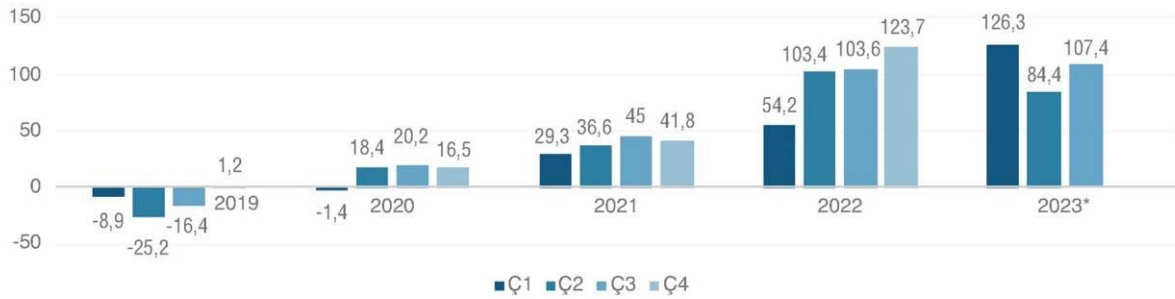


Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

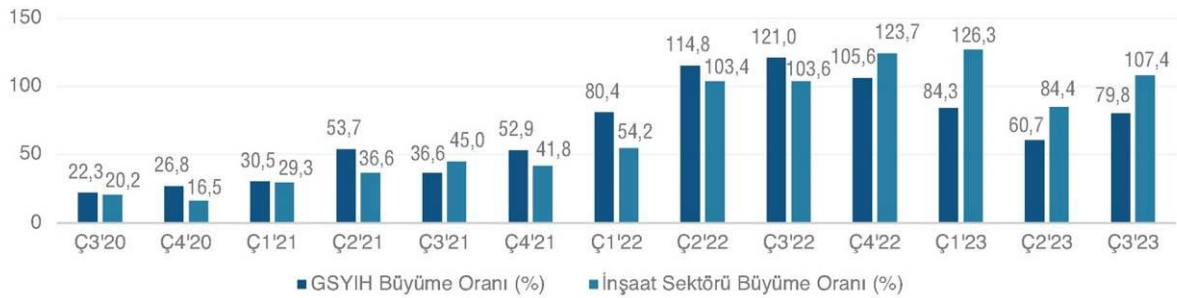


Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



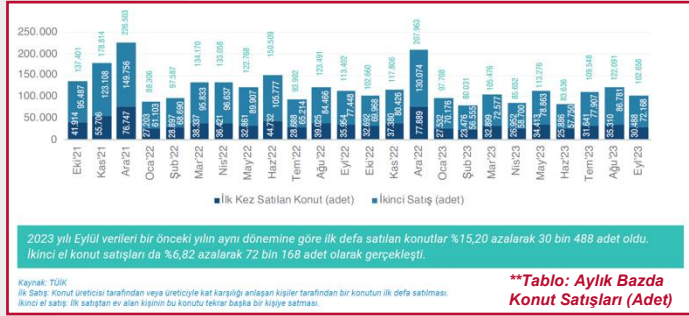
Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

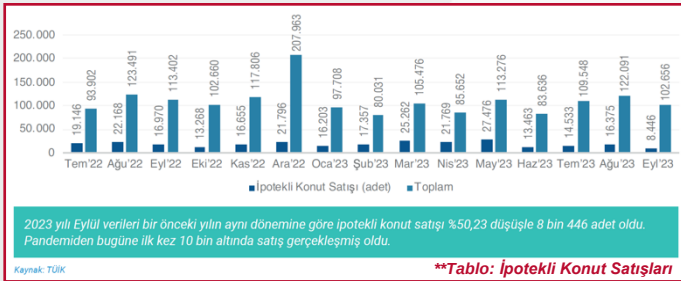
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

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 çeyrektir 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.

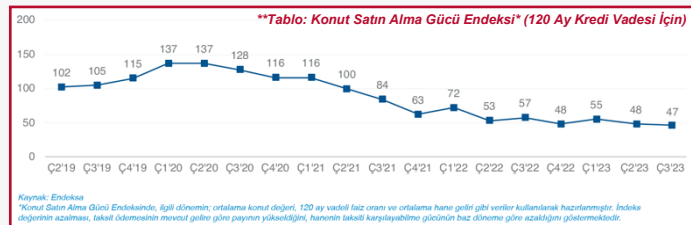


Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 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 değerlerin 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.



	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

****Tablo: Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)**

OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

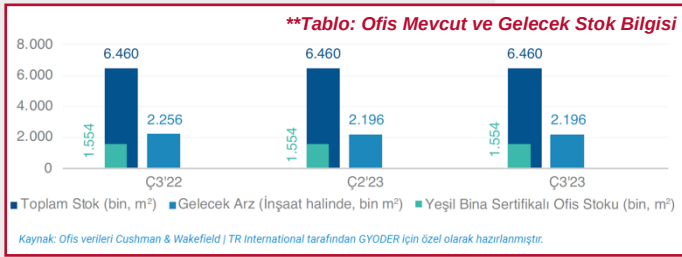
Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. 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.

Kiralama İşlemleri	Ç3'22	Ç2'23	Ç3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	92	72	98
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	27,0	37,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	17,53	15,10	14,34

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98,1 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %14,34 olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo: Çeyrek Bazda Kiralama İşlemleri



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 metrekaşe bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

Üçüncü çeyrekte, metrekaşe 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. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺39.319	₺37.684	₺45.888
İzmir	₺32.651	₺32.163	₺37.773
Bursa	₺24.693	₺25.530	₺25.982
Ankara	₺25.626	₺25.623	₺27.414
Antalya	₺35.536	₺33.577	₺40.650
Kocaeli	₺25.015	₺25.138	₺24.447
Adana	₺22.133	₺23.755	₺20.537

Kaynak: Endeksa
*Eyl'23 itibarıyla.

**Tablo: Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

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. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. 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.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazın Aliağa 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

- Eski bir yapıda yer almaları

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 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 Aliağa 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 Aliağa 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 çeliklidir.

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 Değişikliklerin 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. 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 İşyeri 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.

5.1.4. 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.

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi**5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri**

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 22 m2 kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 4.250.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (551) 448 19 25	Zemin Kat	22,00 m ²	4.250.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 33 m2 kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (543) 205 23 84	Zemin Kat	33,00 m ²	7.000.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 115 m2 kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 20.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (538) 292 11 66	Zemin Kat	115,00 m ²	20.000.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 80 m2 kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 71 33	Zemin Kat	80,00 m ²	13.000.000,00 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 **162.500 TL/m² - 212.121 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m ²)	22,00	33,00	115,00	80,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	4.250.000,00	7.000.000,00	20.000.000,00	13.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	193.181,82	212.121,21	173.913,04	162.500,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-15%	-20%	-20%	-15%
Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	-15%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	125.568,18	127.272,73	130.434,78	130.000,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				128.318,92

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **128.000-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Tip	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 80 m ² alanlı olduğu beyan edilen 80 m ² tahmin edilen kullanım alanlı 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 3.200.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0232 616 35 55	2+1	3	80,00 m ²	3.200.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumda 1. normal katta yer alan 92 m ² alanlı olduğu beyan edilen 70 m ² tahmin edilen kullanım alanlı 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 2.950.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0232 616 70 90	2+1	1	70,00 m ²	2.950.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 118 m ² alanlı olduğu beyan edilen 105 m ² tahmin edilen kullanım alanlı 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 3.250.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0544 917 74 99	3+1	3	105,00 m ²	3.250.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 119 m ² alanlı olduğu beyan edilen 115 m ² tahmin edilen kullanım alanlı 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 3.600.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0533 403 42 48	3+1	4	115,00 m ²	3.600.000,00 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 **30.952 TL/m² – 42.142 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m ²)	80,00	70,00	105,00	115,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	3.200.000,00	2.950.000,00	3.250.000,00	3.600.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	40.000,00	42.142,86	30.952,38	31.304,35
Öngörülen Pazarlık Oranı	-20%	-10%	-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/m ²)	32.000,00	37.928,57	27.857,14	28.173,91
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				31.489,91

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık konut birim m² değeri **33.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Pazar yaklaşımı ile 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 bulunduğu Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazların birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiş olup 9 no.lu tripleks dükkanın değerlendirme işleminde 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	30.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
2	Mesken	2. Kat	82,00	30.500,00	2.501.000,00	2.500.000,00
3	Mesken	3. Kat	125,00	30.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00
4	Mesken	3. Kat	50,00	33.000,00	1.650.000,00	1.650.000,00
5	Mesken	4. Kat	125,00	30.000,00	3.750.000,00	3.750.000,00
6	Mesken	4. Kat	50,00	33.000,00	1.650.000,00	1.650.000,00
7	Mesken	5. Kat	90,00	30.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
8	Mesken	5. Kat	82,00	30.500,00	2.501.000,00	2.500.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	32.000,00	4.896.000,00	33.890.000,00
		Zemin	164,00	128.000,00	20.992.000,00	
		1. Kat	125,00	64.000,00	8.000.000,00	
GENEL TOPLAMLAR			1.136,00		55.090.000,00	55.090.000,00

5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi**5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri**

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 90 m2 beyan edilen 70 m2 tahmin edilen kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 25.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (543) 575 04 35	Zemin Kat	70,00 m ²	25.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 117 m2 beyan edilen 100 m2 tahmin edilen kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 35.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 35 35	Zemin Kat	100,00 m ²	35.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde, daha kötü konumlu, eski binada, zemin katta, 80 m2 beyan edilen 60 m2 tahmin edilen kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 19.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 515 51 01	Zemin Kat	60,00 m ²	19.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 140 m2 beyan edilen 125 m2 tahmin edilen kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 50.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 833 56 94	Zemin Kat	125,00 m ²	50.000,00 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² kira birim değerlerinin **316,67 TL/Ay/m² - 400 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	70,00	100,00	60,00	125,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	25.000,00	35.000,00	19.000,00	50.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	357,14	350,00	316,67	400,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-15%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	339,29	332,50	332,50	340,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)				336,07

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değeri **330,00 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon-Adres	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 90 m2 beyan edilen 85 m2 tahmin edilen kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 21.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (543) 575 04 35	Zemin Kat	85,00 m ²	21.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 90 m2 beyan edilen 80 m2 tahmin edilen kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 18.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 35 35	Zemin Kat	80,00 m ²	18.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde, daha kötü konumlu, eski binada, zemin katta, 115 m2 beyan edilen 105 m2 tahmin edilen kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 25.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 515 51 01	Zemin Kat	105,00 m ²	25.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, eski binada, zemin katta, 122 m2 beyan edilen 105 m2 tahmin edilen kullanım alanlı, içi bakımlı dükkan 23.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 833 56 94	Zemin Kat	105,00 m ²	23.000,00 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 219,05 TL/Ay/m² – 247,06 TL/Ay/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	85,00	80,00	105,00	105,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	21.000,00	18.000,00	25.000,00	23.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	247,06	225,00	238,10	219,05
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-15%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	210,00	202,50	202,38	186,19
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)				200,27

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık konut birim m² değeri **200,00 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Yapılan tespitler sonucunda değerleme konusu 9 no.lu dükkanın zemin kat birim kira değeri 330,00 TL, 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	200,00	18.000	216.000	4,50%	4.800.000	4.800.000	4.800.000,00
2	Mesken	2. Kat	82,00	200,00	16.400	196.800	4,50%	4.373.333	4.375.000	4.375.000,00
3	Mesken	3. Kat	125,00	175,00	21.875	262.500	4,50%	5.833.333	5.835.000	5.835.000,00
4	Mesken	3. Kat	50,00	220,00	11.000	132.000	4,50%	2.933.333	2.935.000	2.935.000,00
5	Mesken	4. Kat	125,00	175,00	21.875	262.500	4,50%	5.833.333	5.835.000	5.835.000,00
6	Mesken	4. Kat	50,00	220,00	11.000	132.000	4,50%	2.933.333	2.935.000	2.935.000,00
7	Mesken	5. Kat	90,00	200,00	18.000	216.000	4,50%	4.800.000	4.800.000	4.800.000,00
8	Mesken	5. Kat	82,00	200,00	16.400	196.800	4,50%	4.373.333	4.375.000	4.375.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	82,50	12.623	151.470	5,50%	2.754.000	2.755.000	19.065.000,00
		Zemin	164,00	330,00	54.120	649.440	5,50%	11.808.000	11.810.000	
		1. Kat	125,00	165,00	20.625	247.500	5,50%	4.500.000	4.500.000	
GENEL TOPLAM			1.136,00		221.918,00	2.663.010,00		54.942.000,00		54.955.000,00

5.3.4. Emsal Krokisi



5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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	200,00	18.000	216.000
2	Mesken	2. Kat	82,00	200,00	16.400	196.800
3	Mesken	3. Kat	125,00	175,00	21.875	262.500
4	Mesken	3. Kat	50,00	220,00	11.000	132.000
5	Mesken	4. Kat	125,00	175,00	21.875	262.500
6	Mesken	4. Kat	50,00	220,00	11.000	132.000
7	Mesken	5. Kat	90,00	200,00	18.000	216.000
8	Mesken	5. Kat	82,00	200,00	16.400	196.800
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	82,50	12.623	151.470
		Zemin	164,00	330,00	54.120	649.440
		1. Kat	125,00	165,00	20.625	247.500
GENEL TOPLAM			1.136,00		221.918,00	2.663.010,00

5.5. Farklı Yöntemlerden Elde Edilen Değerlerin Uyumlaştırılması

B.B. NO	Niteliği	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1	Mesken	2.700.000,00	4.800.000,00	3.750.000,00
2	Mesken	2.501.000,00	4.375.000,00	3.440.000,00
3	Mesken	3.750.000,00	5.835.000,00	4.795.000,00
4	Mesken	1.650.000,00	2.935.000,00	2.295.000,00
5	Mesken	3.750.000,00	5.835.000,00	4.795.000,00
6	Mesken	1.650.000,00	2.935.000,00	2.295.000,00
7	Mesken	2.700.000,00	4.800.000,00	3.750.000,00
8	Mesken	2.501.000,00	4.375.000,00	3.440.000,00
9	Tripleks Dükkan	33.888.000,00	19.065.000,00	26.475.000,00
GENEL TOPLAM		55.090.000,00	54.955.000,00	55.035.000,00

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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 kullanımdır. 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.

5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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	2.700.000,00	4.800.000,00	3.750.000,00
2	Mesken	2.501.000,00	4.375.000,00	3.440.000,00
3	Mesken	3.750.000,00	5.835.000,00	4.795.000,00
4	Mesken	1.650.000,00	2.935.000,00	2.295.000,00
5	Mesken	3.750.000,00	5.835.000,00	4.795.000,00
6	Mesken	1.650.000,00	2.935.000,00	2.295.000,00
7	Mesken	2.700.000,00	4.800.000,00	3.750.000,00
8	Mesken	2.501.000,00	4.375.000,00	3.440.000,00
9	Tripleks Dükkan	33.888.000,00	19.065.000,00	26.475.000,00
GENEL TOPLAM		55.090.000,00	54.955.000,00	55.035.000,00

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. Ticari-Konut 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;

Değerleme konusu taşınmazların;

Ada / Parsel	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)
0 / 5637	55.035.000,00
	Elli Beş Milyon Otuz Beş Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	66.042.000,00
	Altmış Altı Milyon Kırk İki Bin Türk Lirası

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

7.1. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.2. Ekler

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