Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ARGE 18.YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 17.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-37

İZMİR ŞUBE MÜDÜRÜ
ONUR ERDEM

Bu belge ********** kimlik numarali ONUR ERDEM tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 14:29

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 14:56

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 14:25

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL
T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 ... 8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 8
2.4. İşin Kapsamı ... 8
3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 10
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ... 10
3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı ... 11
3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri ... 11
3.4. Tapu Kayıtları ... 13
3.4.1. Takyidat Bilgileri ... 13
3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 14
3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 18
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 ... 18
3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 18
3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama ... 18
3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 18
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 ... 18
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 ... 18
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 ... 19
3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 19
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 21
4.1.1. İzmir İli ... 21
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı ... 21
4.1.3. Aliağa İlçesi ... 22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 28
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 28
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 28
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri ... 28
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 29

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 29
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 29
5. Güncel Değerleme Teknikleri 31
5.1.1. Maliyet Yöntemi 31
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 31
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 31
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 31
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 32
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri 32
5.2.2. Satılık Konut Emsalleri 33
5.2.3. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan Sonuç 34
5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 35
5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri 35
5.3.2. Kiralık Konut Emsalleri 36
5.3.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 37
5.3.4. Emsal Krokisi 37
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri 39
5.5. Farklı Yöntemlerden Elde Edilen Değerlerin Uyumlaştırılması 40
5.6. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 40
5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 40
5.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 40
5.9. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 40
5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 40
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 42
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 42
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
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 42
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi 42
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 42
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 43
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 45
7.2. Nihai Değer Takdiri 45
7.1. Beyan 46
7.2. Ekler 46

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	13.12.2024
Rapor Tarihi	17.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-37
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: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_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 kapsamı dışında 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 26.12.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_11 numaralı, 09.11.2021 tarihli 2021_VAKIF_GYO_11 numaralı ve 24.06.2024 tarihli VAKIF GYO-2024-17 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 17.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Ada / Parsel	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)
	60.350.000,00
	Altmış Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	72.420.000,00
	Yetmiş İki Milyon Dört Yüz Yirmi Bin Türk Lirası
0 / 5637	**KDV Hariç Dükkan Toplam Kira Değeri (TL/Ay)**
	128.506,00
	Yüz Yirmi Sekiz Bin Beş Yüz Altı Türk Lirası
	KDV Dahil Dükkan Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
	154.207,00
	Yüz Elli Dört Bin İki Yüz Yedi Türk Lirası

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 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)'nun 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 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. İşin Kapsamı

Bu değerleme 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 değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 caddesine 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) kulanım 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) kulanım 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) kulanım 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 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 m²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**Hisse Pay**	1
		Hisse Payda	1

Tablo 1

B.B. 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 04.10.2024 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre tüm taşınmazlar üzerinde müştereken

Beyanlar Hanesinde:
-Yönetim Planı : 24/12/2020 (19.01.2021 tarih, 666 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:
-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:
-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:
-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları 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 değerleme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır.

T.C. Aliağa İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme 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.

T.C. Aliağa İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme 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.

T.C. Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve Plan ve Proje Müdürlüğü E-85087588-115.99-219831 sayılı yazısına 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.

Evrak Tarih ve Sayısı: 09.09.2024-219831

T.C.
ALİAĞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı :E-85087588-115.99-219831
Konu :Bilgi Belge Kazım Dirik Mahallesi
5637 Parsel

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No. 7 / A KAT. 13 - 14
ÜMRANİYE İSTANBUL

İlgi : 03.09.2024 tarihli ve 2554 sayılı dilekçeniz.

İlgi sayılı dilekçenize konu İlçemiz, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, 5637 numaralı parsel; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 14.06.2021 tarihinde onaylanan Aliağa Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında kalmakta olup, söz konusu parselin işaretlendiği uygulama imar planı pafta örneği ve plan notu örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Kürşat Bahadır TURAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek:
1- Uygulama İmar Planı Pafta Örneği (1 Sayfa)
2- Uygulama İmar Planı Plan Notu Örneği (1 Sayfa)

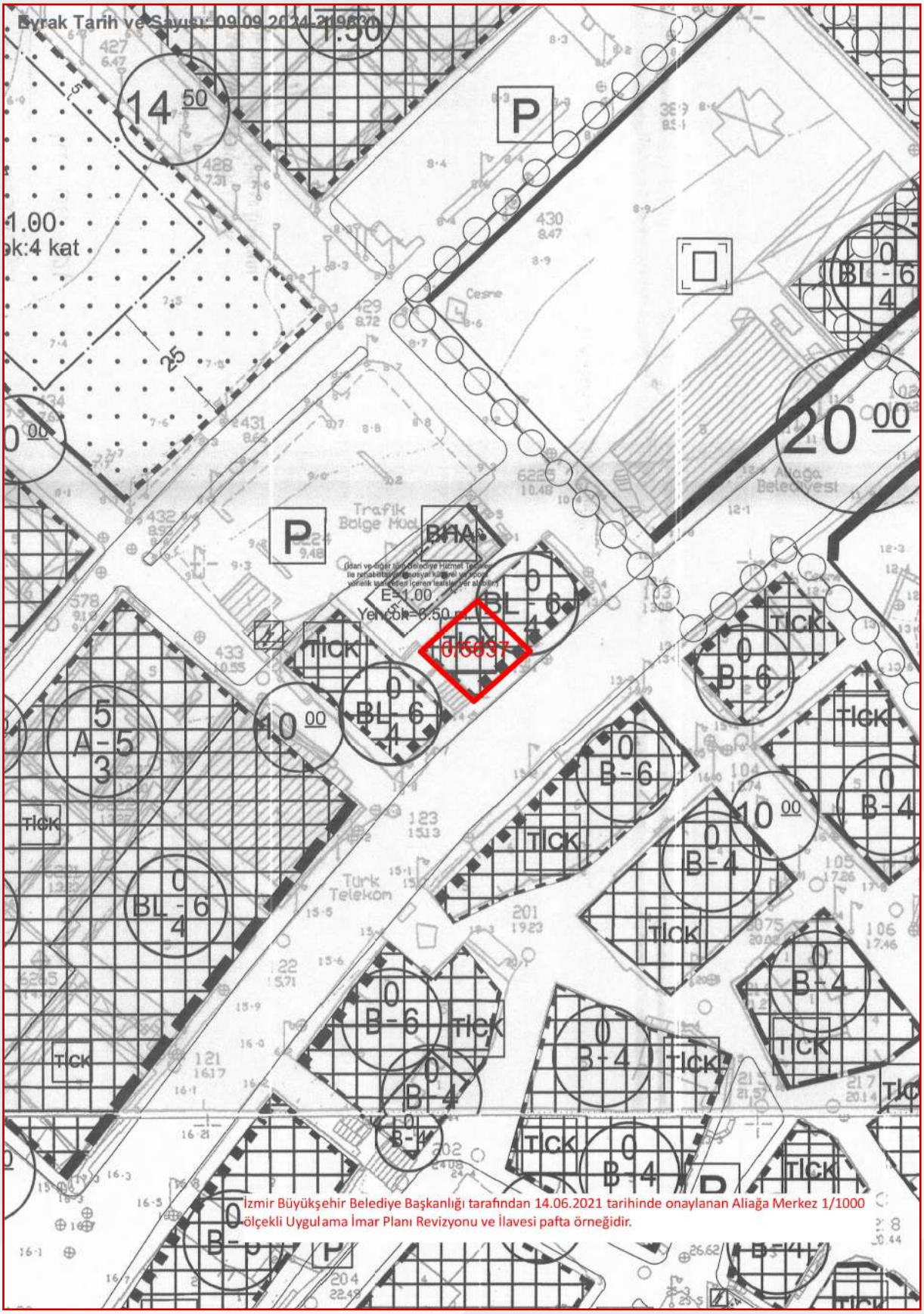
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSC4L4VSTZ Pin Kodu :37213 Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/aliaga-belediyesi-ebys

Adres:Kültür Mah. Lozan Cad. No:47 Aliağa / İZMİR
Telefon:0232 399 00 00 Faks:0232 616 3719
e-Posta:planproje@aliaga.bel.tr Web:www.aliaga.bel.tr
Kep Adresi:aliagabld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özlemnur ÖZTÜRK
Unvanı: Şehir Plancısı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Evrak Tarih ve Sayısı: 09.09.2024-219831

doğrultusunda uygulama yapılır.

-**İstiklal Caddesinden** cephe alan Blok Nizam 6 kat ticaret yapı nizamlı adalar ve **Hükümet Caddesinden** cephe alan Blok Nizam 5 kat ticaret yapı nizamlı adalarda;

Zemin katlarda ön, yan ve arka bahçe mesafesi bırakılmadan, parselin tamamına, üst katlarda ise ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine göre yapılaşılacaktır.

2.2.2. TİCARET - KONUT ALANI (TİCK): Ticaret ve Konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

-Bu alanlarda zemin katta ticaret üst katlarda konut kullanımı olacaktır.

-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılaşacaktır.

-Çanakkale yoluna cepheli ticaret-konut alanlarında ticaret kullanımı, Çanakkale yoluna bakan cephede Çanakkale yol kotuna denk gelen bağımsız bölümde yer alacaktır.

-**İstiklal Caddesinden** cephe alan Blok Nizam 6 kat ticaret-konut yapı nizamlı adalar ve **Hükümet Caddesinden** cephe alan Blok Nizam 5 kat ticaret-konut yapı nizamlı adalarda;

Zemin katlarda; Sadece ticaret kullanımı olmak koşulu ile ön, yan ve arka bahçe mesafesi bırakılmadan, parselin tamamına,

Üst katlarda ise; Konut kullanımı olmak koşulu ile ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine göre yapılaşılacaktır.

-**Yenimahalle, Zübeyde Hanım Caddesi**, 25 metre genişliğindeki yoldan cephe alan Blok Nizam 4 kat ticaret-konut yapı nizamlı adalarda;

Zemin katlarda; Sadece ticaret kullanımı olmak koşulu ile ön ve yan bahçe mesafesi bırakılmadan, arka bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde kitle belirlenecektir.

Üst katlarda ise; Konut kullanımı olmak koşulu ile ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 3 metre olacak şekilde kitle belirlenecektir.

-Fevzipaşa Caddesinden cephe alan, Blok Nizam 6 kat ticaret-konut yapı nizamlı adalar, planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan alanda yapılaşacaktır.

2.2.3. TİCARET - TURİZM ALANI (TİCT): Ticaret ve Turizm kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; otel, pansiyon ve diğer konaklama tesisleri, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, lokanta, restoran, düğün salonu, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmet sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

-Bu alanlarda ticaret kullanımı inşaat alanının en fazla %30'unu kapsayabilir.

-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılaşacaktır.

Bu paftada yapılan değişiklikler için ..... sayıda Mühür basılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 14.06.2021 tarihinde onaylanan Aliağa Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi plan notu pafta örneğidir.

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 04.10.2024 tarih saat 14:56'da alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

T.C. Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve Plan ve Proje Müdürlüğü E-85087588-115.99-219831 sayılı yazısına 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.

3.9. 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 (m²)	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 değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, ayni 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 Ion 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, 16ºC (Bergama) ile 17ºC (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1ºC (Torbalı) ile minimum -13ºC (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır. 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.

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 Yunusemre ilçesi, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. 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.

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

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
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	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

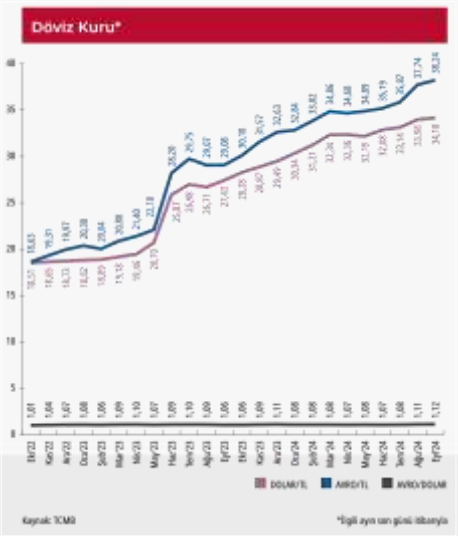
Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

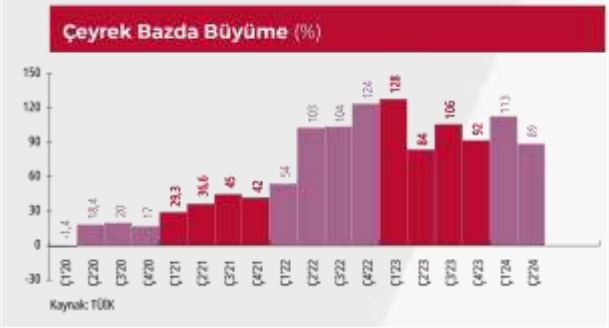
Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed’in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.



Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.



Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

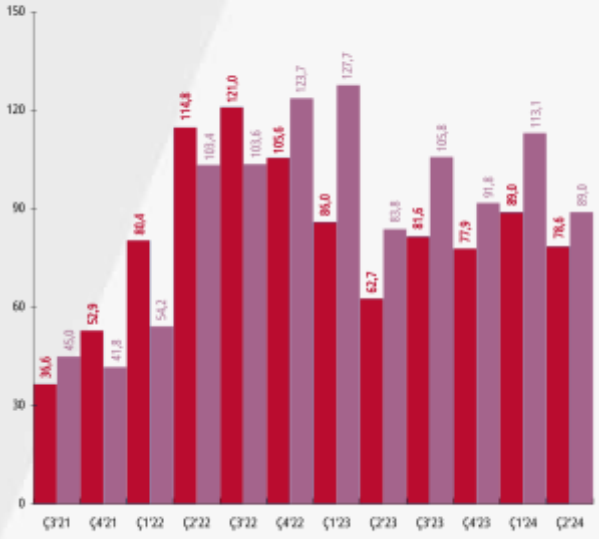
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

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



Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

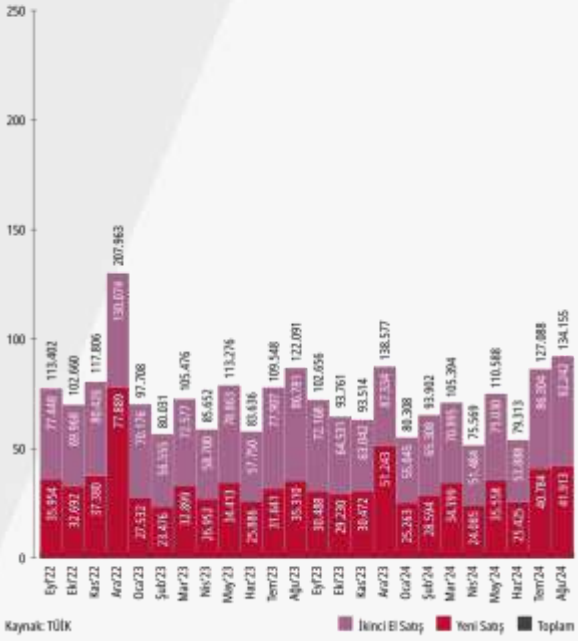
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

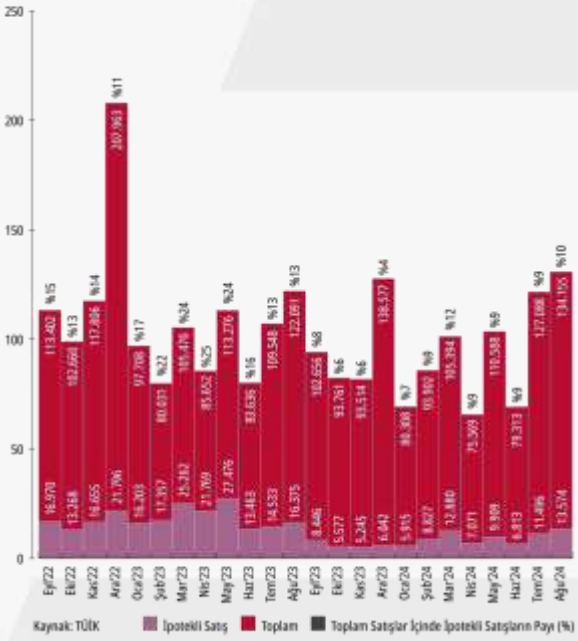
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

Aylık Konut Satışı (Adet)



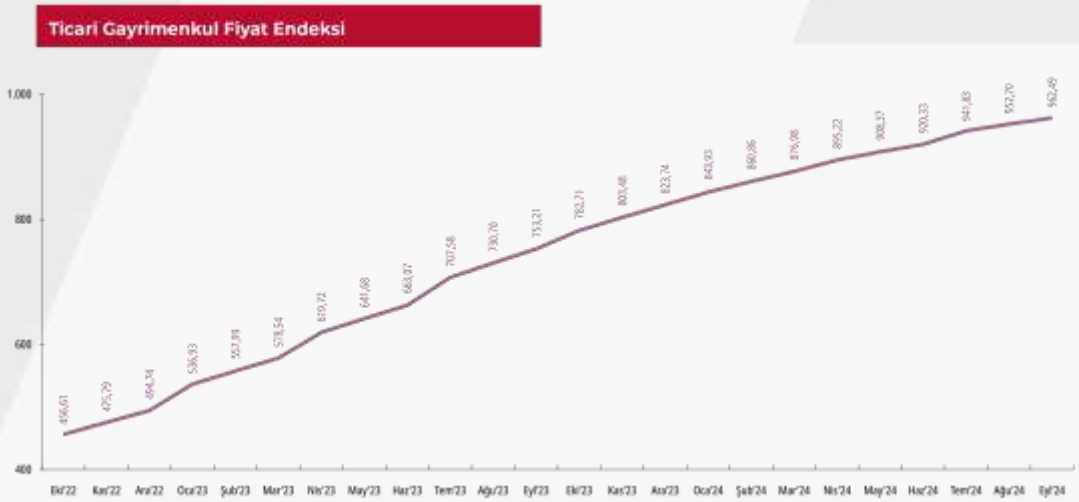
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



TİCARİ GAYRİMENKULLERİN PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m2 olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m2 , bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

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) kulanım 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) kulanım 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) kulanım 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 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 Projeyle 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 no.lu bağımsız bölüm banka şubesi olarak kullanılmakta olup diğer bağımsız bölümler mesken nitelikli olup mahallen boş durumdadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklere 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 değerleme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin tercih edilmesinde gerekçe değerleme 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 - Adres**	**Kat**	**İndirgenmiş Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, zemin katta, 50,00 m² kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz sahibi tarafından 6.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (531) 506 92 58	Zemin Kat	50,00 m²	6.500.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, zemin katta, 45,00 m² kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 7.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 655 55 50	Zemin Kat	45,00 m²	7.500.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, zemin katta, 108,00 m² kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 18.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 515 51 01	Zemin Kat	108,00 m²	18.500.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, zemin katta, 120,00 m² kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz sahibi tarafından 16.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (532) 40 21 90	Zemin Kat	120,00 m²	16.000.000,00 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 **130.000 TL/m² - 171.296 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	50,00	45,00	108,00	120,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	6.500.000,00	7.500.000,00	18.500.000,00	16.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	130.000,00	166.666,67	171.296,30	133.333,33
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-15%	-15%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	104.000,00	125.000,00	128.472,22	106.666,67
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**116.034,72**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **116.034,72 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ						
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres**	**Tip**	**Kat**	**Öngörülen Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Konu taşınmaza yakın konumda 4. normal katta yer alan 210,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tertipli, mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 6.900.000,00 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 832 38 63	4+1	4	210,00 m²	6.900.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 140,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tertipli, mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 4.950.000,00 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 35 55	3+1	3	140,00 m²	4.950.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumda 4. normal katta yer alan 225,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tertipli, mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 7.500.000,00 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 71 35	4+1	4	225,00 m²	7.500.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 190,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tertipli, mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 6.600.000,00 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 052 03 10	4+1	3	190,00 m²	6.600.000,00 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 **32.857 TL/m² – 35.357 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	210,00	140,00	225,00	190,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	6.900.000,00	4.950.000,00	7.500.000,00	6.600.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	32.857,14	35.357,14	33.333,33	34.736,84
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	0%	10%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	34.500,00	33.589,29	35.000,00	34.736,84
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**34.456,53**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık konut birim m² değeri **34.456,53 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğunda Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerleme 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 değerleme 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	31.010,88	2.790.979,09	2.790.000,00
2	Mesken	2. Kat	82,00	31.476,04	2.581.035,44	2.580.000,00
3	Mesken	3. Kat	125,00	31.010,88	3.876.359,84	3.875.000,00
4	Mesken	3. Kat	50,00	34.456,53	1.722.826,60	1.725.000,00
5	Mesken	4. Kat	125,00	31.010,88	3.876.359,84	3.875.000,00
6	Mesken	4. Kat	50,00	34.456,53	1.722.826,60	1.725.000,00
7	Mesken	5. Kat	90,00	31.010,88	2.790.979,09	2.790.000,00
8	Mesken	5. Kat	82,00	31.476,04	2.581.035,44	2.580.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	29.008,68	4.438.328,13	30.720.000,00
		Zemin	164,00	116.034,72	19.029.694,44	
		1. Kat	125,00	58.017,36	7.252.170,14	
GENEL TOPLAMLAR			**1.136,00**		**52.662.594,65**	**52.660.000,00**

5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Konumu ve Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres**	**Kat**	**İndirgenmiş Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, zemin katta, 40,00 m² kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 16.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (543) 575 04 35	Zemin Kat	40,00 m²	16.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, zemin katta, 100,00 m² kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 35.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 616 35 35	Zemin Kat	100,00 m²	35.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, zemin katta, 110,00 m² kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 35.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 515 51 01	Zemin Kat	110,00 m²	35.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, zemin katta, 100,00 m² kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 37.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 833 56 94	Zemin Kat	100,00 m²	37.000,00 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² kira birim değerlerinin **318,18 TL/Ay/m² - 400,00 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	40,00	100,00	110,00	100,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	16.000,00	35.000,00	35.000,00	37.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	400,00	350,00	318,18	370,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	20%	20%	20%	20%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	20%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	540,00	472,50	429,55	499,50
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**485,39**

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değeri **485,39 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK KONUT ÖRNEKLERİ						
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum - Telefon - Adres**	**Tip**	**Kat**	**Öngörülen Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 280,00,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 5+1 tertipli, mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 80.000,00 TL/Ay fiyatla kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (539) 675 76 23	5+1	3	280,00 m²	80.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumda 2. normal katta yer alan 120,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tertipli, mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 30.000,00 TL/Ay fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (546) 253 23 53	3+1	2	120,00 m²	30.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumda 1. normal katta yer alan 80,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tertipli, mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 18.000,00 TL/Ay fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (539) 675 76 23	2+1	1	80,00 m²	18.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaza yakın konumda 5. normal katta yer alan 110,00 m² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tertipli, mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 27.000,00 TL/Ay fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 505 52 35	3+1	5	110,00 m²	27.000,00 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 **225,00 TL/Ay/m² – 285,71 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	280,00	120,00	80,00	110,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	80.000,00	30.000,00	18.000,00	27.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	285,71	250,00	225,00	245,45
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	257,14	237,50	213,75	233,18
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**235,39**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık konut birim m² değeri **235,39 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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	211,85	19.067	228.803	4,50%	5.084.503	5.085.000	5.085.000,00
2	Mesken	2. Kat	82,00	215,03	17.633	211.592	4,50%	4.702.036	4.700.000	4.700.000,00
3	Mesken	3. Kat	125,00	211,85	26.482	317.781	4,50%	7.061.810	7.060.000	7.060.000,00
4	Mesken	3. Kat	50,00	235,39	11.770	141.236	4,50%	3.138.582	3.140.000	3.140.000,00
5	Mesken	4. Kat	125,00	211,85	26.482	317.781	4,50%	7.061.810	7.060.000	7.060.000,00
6	Mesken	4. Kat	50,00	235,39	11.770	141.236	4,50%	3.138.582	3.140.000	3.140.000,00
7	Mesken	5. Kat	90,00	211,85	19.067	228.803	4,50%	5.084.503	5.085.000	5.085.000,00
8	Mesken	5. Kat	82,00	215,03	17.633	211.592	4,50%	4.702.036	4.700.000	4.700.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	121,35	18.566	222.792	5,50%	4.050.770	4.050.000	28.040.000,00
		Zemin	164,00	485,39	79.603	955.240	5,50%	17.368.007	17.370.000	
		1. Kat	125,00	242,69	30.337	364.040	5,50%	6.618.905	6.620.000	
GENEL TOPLAM			1.136,00		278.408,00	3.340.896,00		68.011.544,00		68.010.000,00

5.3.4. Emsal Krokisi

Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

Satılık Mesken Emsal Krokisi

Kiralık Mesken 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	211,85	19.067	228.803
2	Mesken	2. Kat	82,00	215,03	17.633	211.592
3	Mesken	3. Kat	125,00	211,85	26.482	317.781
4	Mesken	3. Kat	50,00	235,39	11.770	141.236
5	Mesken	4. Kat	125,00	211,85	26.482	317.781
6	Mesken	4. Kat	50,00	235,39	11.770	141.236
7	Mesken	5. Kat	90,00	211,85	19.067	228.803
8	Mesken	5. Kat	82,00	215,03	17.633	211.592
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153,00	121,35	18.566	222.792
		Zemin	164,00	485,39	79.603	955.240
		1. Kat	125,00	242,69	30.337	364.040
GENEL TOPLAM			1.136,00		278.408,00	3.340.896,00

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**	2.790.000,00	5.085.000,00	3.940.000,00
2	**Mesken**	2.580.000,00	4.700.000,00	3.640.000,00
3	**Mesken**	3.875.000,00	7.060.000,00	5.470.000,00
4	**Mesken**	1.725.000,00	3.140.000,00	2.435.000,00
5	**Mesken**	3.875.000,00	7.060.000,00	5.470.000,00
6	**Mesken**	1.725.000,00	3.140.000,00	2.435.000,00
7	**Mesken**	2.790.000,00	5.085.000,00	3.940.000,00
8	**Mesken**	2.580.000,00	4.700.000,00	3.640.000,00
9	**Tripleks Dükkan**	30.720.000,00	28.040.000,00	29.380.000,00
GENEL TOPLAM		**52.660.000,00**	**68.010.000,00**	**60.350.000,00**

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 kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.
Değerleme tarihi itibariyle 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 tescili söz konusu olduğundan her bağımsız bölümün uyumlaştırma sonrası nihai değeri takdir edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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**	2.790.000,00	5.085.000,00	3.940.000,00
2	**Mesken**	2.580.000,00	4.700.000,00	3.640.000,00
3	**Mesken**	3.875.000,00	7.060.000,00	5.470.000,00
4	**Mesken**	1.725.000,00	3.140.000,00	2.435.000,00
5	**Mesken**	3.875.000,00	7.060.000,00	5.470.000,00
6	**Mesken**	1.725.000,00	3.140.000,00	2.435.000,00
7	**Mesken**	2.790.000,00	5.085.000,00	3.940.000,00
8	**Mesken**	2.580.000,00	4.700.000,00	3.640.000,00
9	**Tripleks Dükkan**	30.720.000,00	28.040.000,00	29.380.000,00
GENEL TOPLAM		**52.660.000,00**	**68.010.000,00**	**60.350.000,00**

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 değerleme 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 fıkrada 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." İbaresi 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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)
	60.350.000,00
	Altmış Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	72.420.000,00
	Yetmiş İki Milyon Dört Yüz Yirmi Bin Türk Lirası
0 / 5637	**KDV Hariç Dükkan Toplam Kira Değeri (TL/Ay)**
	128.506,00
	Yüz Yirmi Sekiz Bin Beş Yüz Altı Türk Lirası
	KDV Dahil Dükkan Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
	154.207,00
	Yüz Elli Dört Bin İki Yüz Yedi 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 değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme 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**