

Bu belge, Türkiye Cumhuriyeti Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge imzalarının doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Gayrimenkul Değerleme Raporu

Aliğa / İZMİR



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 09.11.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_11

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



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İÇİNDEKİLER.....	3
1.2.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ.....	5
2.1.	KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ.....	7
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	7
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
2.4.	İŞİN KAPSAMI.....	7
3.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
3.1.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU.....	9
3.1.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	10
3.1.3.	TAPU KAYITLARI.....	12
3.1.4.	TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	12
3.1.5.	PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	12
3.1.6.	Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.1.7.	Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	13
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgi.....	14
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama.....	14
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
3.1.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	17
4.1.1.	Ege Bölgesi.....	17
4.1.2.	İzmir İli.....	18
4.1.3.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	19
4.1.4.	Aliağa İlçesi.....	19
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	20
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	33
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler.....	33
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	33
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	33
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	34
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
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.....	35
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri.....	37
5.1.1.	Maliyet Yöntemi.....	37
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi.....	37
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	37
5.1.4.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	37
5.1.5.	Satılık Dükkan Emsalleri.....	38
5.1.6.	Kiralık Dükkan Emsalleri.....	40
5.1.7.	Satılık Konut Emsalleri.....	41
5.1.8.	Kiralık Konut Emsalleri.....	42
5.1.9.	Emsal Krokisi.....	43
5.1.10.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	44
5.1.11.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	45
5.1.12.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	45
5.1.13.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	46
5.1.14.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	46
5.1.15.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	46
5.1.16.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	46
5.1.17.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	46
6.1.	Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenecek Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	48
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	48
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	48
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.....	48

6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	48
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.....	48
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	49
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	51
7.3.	Beyan.....	52
EKLER	52

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	05.11.2021
Rapor Tarihi	09.11.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_11
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 5637 parsel üzerinde yer alan 9 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARINA AİT BİLGİLER	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 KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:11.10.2021 Sözleşme No:GYO_2021_05
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 26.03.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_01 nolu rapor hazırlanmıştır.
Taşınmazların 09.11.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	11.225.000,-TL (Onmilyonikiyüzyirmibeşbintürklirası)
Taşınmazların 09.11.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	13.245.500,-TL (Onüçmilyonikiyüzkırkbeşbinbeşyüztürklirası)

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul 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)’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 değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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. İŞİN KAPSAMI

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.

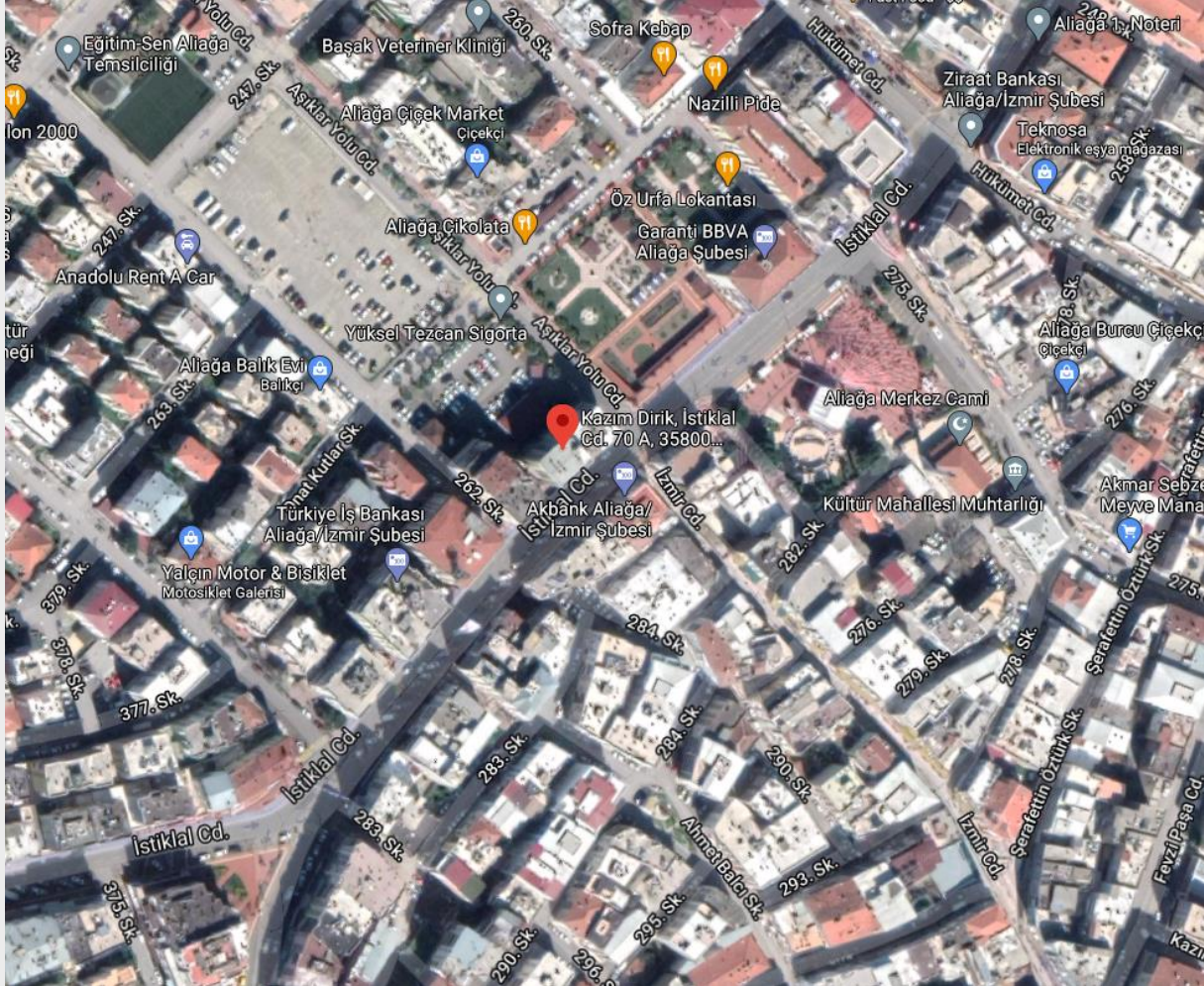
BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli Aliağa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 70, tapuya göre İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, Köycivarı Mevki, 5637 Parselde yer alan 1 adet tripleks dükkan, 8 adet mesken nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar; Aliağa ilçe merkezinde yer almaktadır. Söz konusu bölge; zemin katlarda ticaret alanı (Dükkan, ofis vb.) , üst katlarda konut ve ofis olarak talep görmekte olup gayrimenkul fiyatları açısından Aliağa ortalamasının üstünde yüksek seviyeli bir bölgedir. Taşınmaza yakın konumda Aliağa Hükümet Konağı ve Aliağa Belediyesi gibi röper noktalar yer almaktadır. Ulaşım; Belediye Otobüsleri, şehir içi minibüs gibi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Hürriyet Caddesi ile Fatih Caddesi'nin kesiştiği noktadan Fatih Caddesi üzerinden kuzeybatı yönünde yaklaşık 500 metre ilerlenir ve sağa dönülerek Cumhuriyet Caddesi'ne girilir. Cumhuriyet Caddesi üzerinden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 350 metre ilerlendikten sonra 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.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

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

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

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

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	Tribleks Dükkan	BODRUM+ZEMİN+1.	567/1323	1/1	321	31751	19.01.2021	666

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar için Aliağa tapu müdürlüğüne şirketimiz ve Vakıf GYO tarafından yapılan yazılı başvuru sonucuna rağmen geriye dönük "Üç Yıllık Takyidat Kayıtları" edinilememiştir. Ancak fiili olarak tapu kütüğü incelenmiş olup 5637 parsel nolu taşınmaz 19.01.2021 tarihinde kat irtifakı kurulmak suretiyle 9 adet bağımsız bölüm haline geldiği, ayrıca 19.01.2021 tarih 666 yevmiye no ile tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

Web Tapu sistemi üzerinden 12.10.2021 tarih saat 14:45 'de alınan tapu kayıtlarına göre tüm taşınmazlar üzerinde müştereken 19.01.2021 tarih 666 yevmiye nolu Yönetim Planı: 24.12.2020 beyanı mevcuttur. Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

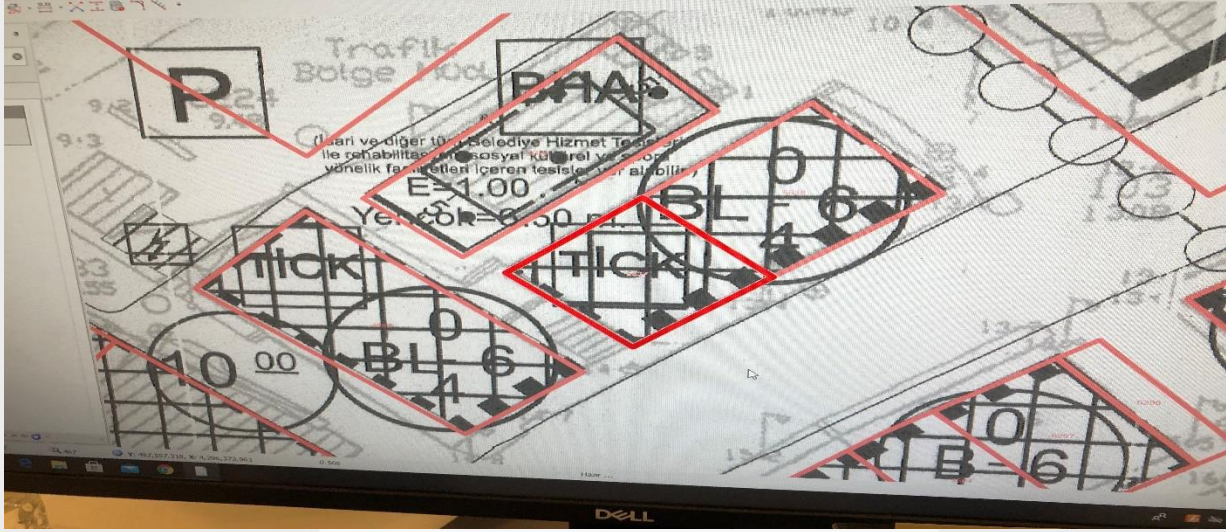
Web Tapu sisteminde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait 29.12.2020 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen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

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

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

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

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 25.10.2021 tarihinde 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 yazılı olarak alınmıştır.



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

Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine engele teşkil eden herhangi bir takyidat veya sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için tapu kütüğü incelenmiş olup taşınmazların bulunduğu parsel daha önce ana taşınmaz niteliğinde iken 5637 parsel nolu taşınmaz 19.01.2021 tarihinde kat irtifakı kurulmak suretiyle 9 adet bağımsız bölüm haline geldiği, ayrıca 19.01.2021 tarih 666 yevmiye no ile tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir. Kat mülkiyeti sonrasında ana taşınmaz mülkiyeti bağımsız bölümler üzerine tescil edilmiş olup herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 09.03.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre; taşınmazların bulunduğu parselin 20.01.1987 yılında onaylanmış, 1/1000 ölçekli Aliağa Uygulama İmar planında Blok nizam 6 kat zemin kat ticari, üst katlar konut olarak planlandığı, 06.12.2019 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Aliağa Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonunda Ticaret-Konut alanı olarak planlandığı bilgisi yazılı olarak alınmıştır. Ayrıca söz konusu parselin bulunduğu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu onaylı nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanarak Aliağa Belediyesi meclisince uygun görülmüş olup 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince onaylanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na gönderilmiştir. Plan çalışmaları tamamlanana kadar yeni inşaat ruhsatı alınamamaktadır. Ancak yapıları taşınmazların bu durumdan etkilenmediği bilgisi alınmıştır.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 09.03.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre; taşınmazların bulunduğu parselin 20.01.1987 yılında onaylanmış, 1/1000 ölçekli Aliağa Uygulama İmar planında Blok nizam 6 kat zemin kat ticari, üst katlar konut olarak planlandığı, 06.12.2019 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Aliağa Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonunda Ticaret-Konut alanı olarak planlandığı bilgisi yazılı olarak alınmıştır. Ayrıca söz konusu parselin bulunduğu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu onaylı nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanarak Aliağa Belediyesi meclisince uygun görülmüş olup 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince onaylanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na gönderilmiştir. Plan çalışmaları tamamlanana kadar yeni inşaat ruhsatı alınamamaktadır. Ancak yapıları taşınmazların bu durumdan etkilenmediği bilgisi alınmıştır..

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 4708 sayı ve 29.06.2001 tarihli "Yapı Denetim Kanunu'ndan" önce inşa edilmiş olması sebebi bu kanun kapsamında değildir.

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

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

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 4.1.1. Ege Bölgesi

EGE BÖLGESİ HARİTASI



Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi 4.sıradadır. Ekili-dikili arazi oranı %24'dür. Ege bölgesinde hayvancılık çok gelişmemiştir. Üstelik yakın dönemde otlakların daralması nedeniyle, hayvan sayısında azalma gözlenmektedir. Kıyı kesimde daha çok kıl keçisi, tiftik keçisi ve koyun, iç kesimlerde sığır ve manda besiciliği yaygındır. Balıkçılık ise eski önemini kaybetmiştir. Özellikle İzmir Körfezi 'nin sularının pis olmasından dolayıdır. Yine eski önemini yitirmiş olmakla birlikte Bodrum kıyılarında sünger avcılığı yapılmaktadır. Aynı zamanda Ege Bölgesi'nde kümes hayvancılığı ve arıcılık da yapılır.

Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alma nedeniyle yüksektir. Ege Bölgesi termik santrallerin en çok olduğu bölgedir. Bu santraller; Manisa-Soma, Muğla-Yatağan, Gökova, Kütahya-Seyitömer, Tunçbilek'te kuruludur.

Termik enerjinin yanı sıra hidroelektrik enerjisi üretimi de yapılır. Demirköprü (Gediz), Kemer ve Adıgüzel (Büyük Menderes) barajları bu bölgededir. Denizli-Sarayköy'de jeotermal santral kuruludur.

Ege Bölgesi, rüzgar enerjisi potansiyeli açısından en zengin bölgeler arasında yer almaktadır. EİE tarafından gerçekleştirilen gözlemler dahilinde bölgenin rüzgar enerjisi potansiyelinin Türkiye genelinde %24 gibi oldukça yüksek bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bölgenin batı ve kuzeybatı sahilleri, özellikle de Karaburun Yarımadası önemli rüzgar enerjisi potansiyeline sahiptir.

Sanayi bakımından Marmara Bölgesi 'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir de bu bölümde yer almaktadır. İzmir sanayisi, fuar ve ihracat limanı ile bölgenin önemli kentidir. İzmir'de Aliağa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı endüstrisi gelişmiştir. Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı, Aydın ve Manisa'da zeytinyağı, Denizli ve Uşak'ta dokuma, Uşak'ta şeker, seramik, kümes hayvancılığı, altın madenciliği ve deri, Afyon Karahisar'da şeker, çimento ve mermer, Uşak, Gördes, Kula, Demirci ve Simav'da halıcılık sektörleri, Aydın da incir işleme fabrikaları vardır. İhracat sıralamasında Denizli, İzmir, Manisa ilk 10 da kendilerine yer bulmaktadır. İşsizlik oranının en düşük olduğu illerin başında Denizli gelir, nüfusuna oranla en fazla sanayi ve ticaret hacmine sahip olması bu durumda etkilidir.

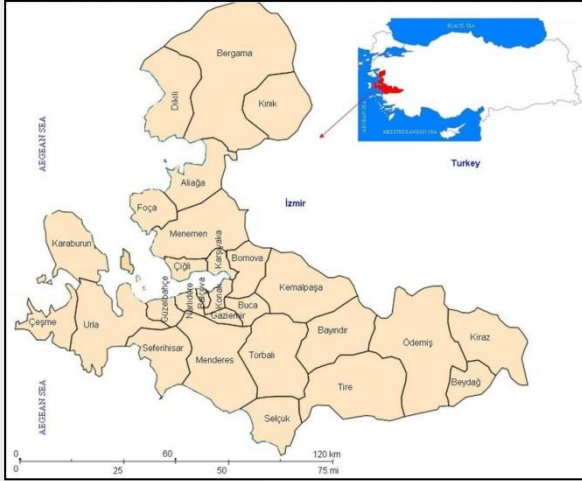
Ege Bölgesi'nde üretilen incir, zeytin vb. gibi ürünlerin sanayileri yapılır. İzmir'de toplanmış olan başlıca sanayi kolları arasında dokumacılık da vardır. Dokumacılık ve tekstil Denizli ve Uşak'ın ilçelerinde oldukça fazladır.

Ege Bölgesi'nin en büyük kenti İzmir'dir. Yüzölçümü ve nüfusuyla en küçük olan Ege Bölgesi kenti Uşak'tır. Marmara ve İç Anadolu bölgelerinden sonra en yoğun nüfus buralardadır. İzmir, Ege bölgesinin yoğun nüfuslu olmasında önemli bir rol oynar.

İl merkezleri baz alındığında Ege Bölgesinde yer alan iller şunlardır. İzmir, Muğla, Manisa, Kütahya, Afyonkarahisar, Denizli, Aydın, Uşak, Ege Bölgesi'nde yer alır.

4.1.2. İzmir İli

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



Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. İzmir'in batısında renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanmaktadır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Efes tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındırmaktadır.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı 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 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.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak

bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

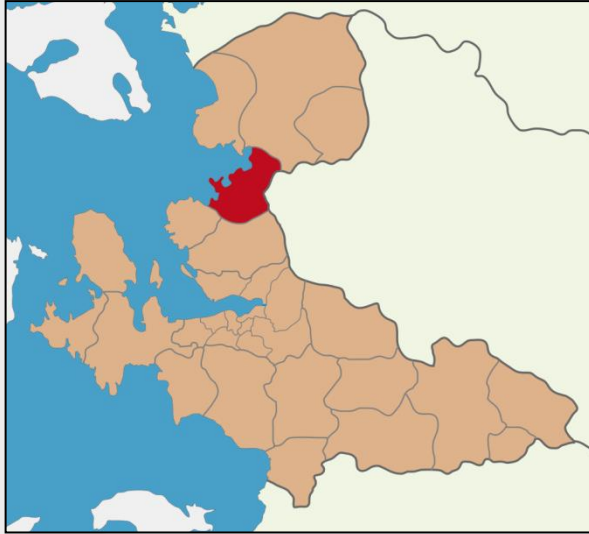
İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

4.1.3. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913

4.1.4. Aliğa İlçesi

Aliğa, 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 Aliğa'nın yüzölçümü 379 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Bergama, güneyinde Foça ve Menemen ilçeleri, doğusunda Manisa ilinin Yunusemre ilçesi, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. İlçe toprakları dağlar, platolar, alçak tepeler ile Güzelhisar Deltası, Güzelhisar Grabeni, kıyı düzlükleri ve alüvyal düzlüklerden oluşur. Hakim litolojik kayalar andezit, bazalt, tuf ve anglomeradır. Karahasan Dağı 854 m, Çirkince Tepe 509 m, Akkemik Dağı 498 m, Karadevrit Tepe 423 m ile önemli yükseltilerdir. Batı Anadolu grabenleri oluşurken tektonizma sonucu kırıklardan volkanik malzeme çıkışı yaşanmıştır. Karahasan Dağı bu sırada oluşan volkanik bir dağdır. Bozdevlit Tepe ve Karadevrit Tepe

Miyosen devrinde oluşmuş volkanik tepelerdir. İlçe topraklarının yaklaşık ortasından, GD-KB yönünde Güzelhisar Grabeni uzanır. Graben içine yerleşen Güzelhisar Çayı Ege Denizi'ne döküldüğü alanda 4,7 km² büyüklüğünde delta oluşturmuştur. Güzelhisar Deltası'nın Aliğa koyu kenarındaki küçük lagün Aliğa Kuş Cennetinin bulunduğu önemli bir sulak alandır. Çay denize dökülmeden önce Karaalan Ovası'nda akar. Tarımda kullanılması gereken 1., 2., 3. ve 4. sınıf araziler ilçe topraklarının %32,1'ini oluşturur. Tarıma uygun olmayan 5. 6. ve 7. sınıf araziler %67,9 oranındadır. Aliğa Yarımadası'nın batı ucunda, Ilica Burun'da tektonik sıcak su kaynağı bulunur. İlçe kıyıları enine tip kıyılarıdır. Pek çok koy ve burundan oluşur. 37 km'si alçak kıyı, 26 km'si yüksek kıyı toplam 63 km uzunluğunda kıyıya sahiptir. Aliğa 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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK *4.Çeyrek sonu verisidir. **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

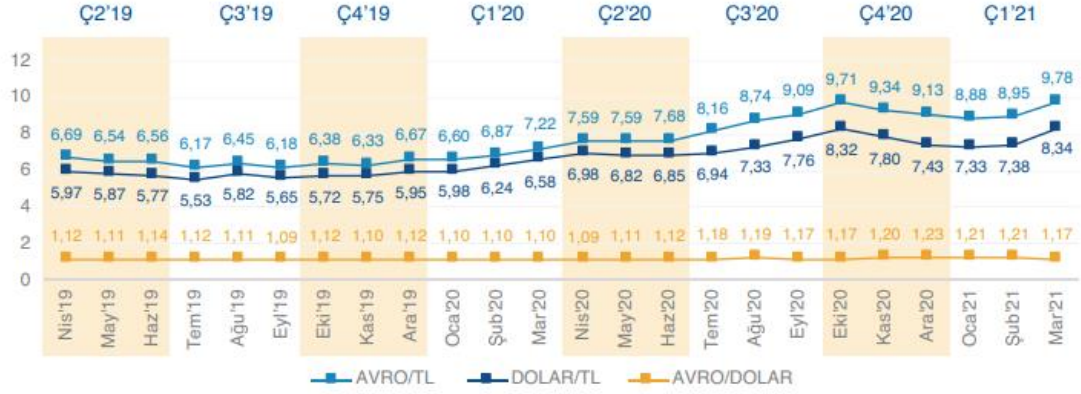


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

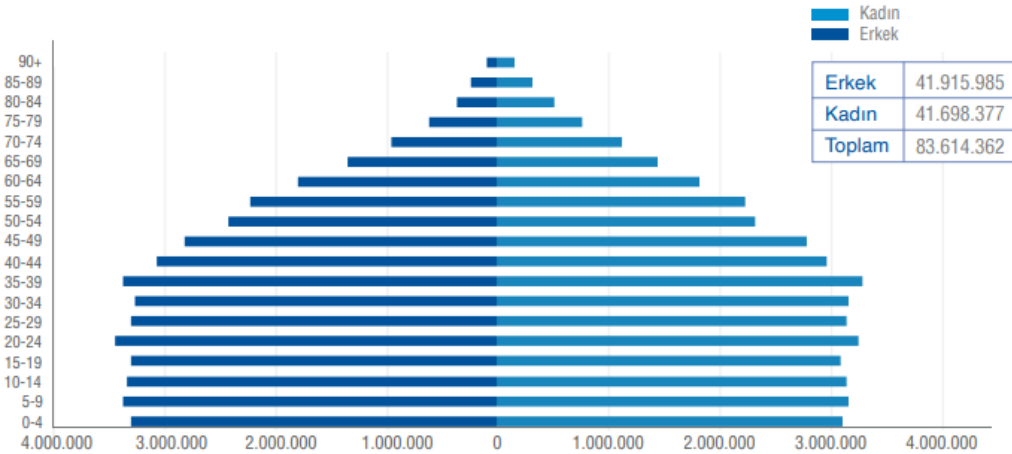
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

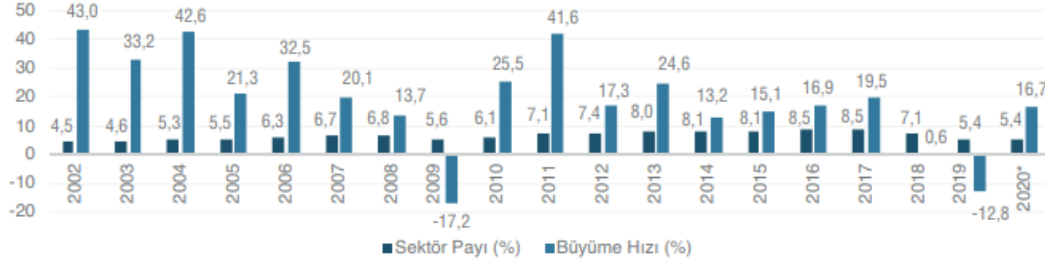


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

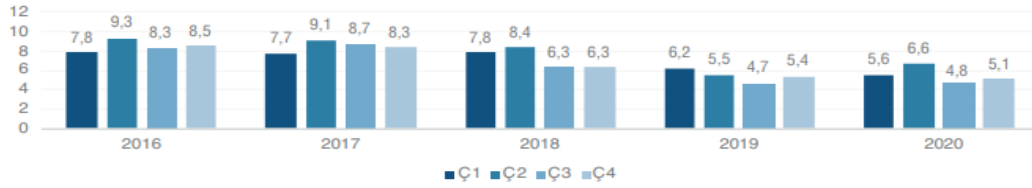


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

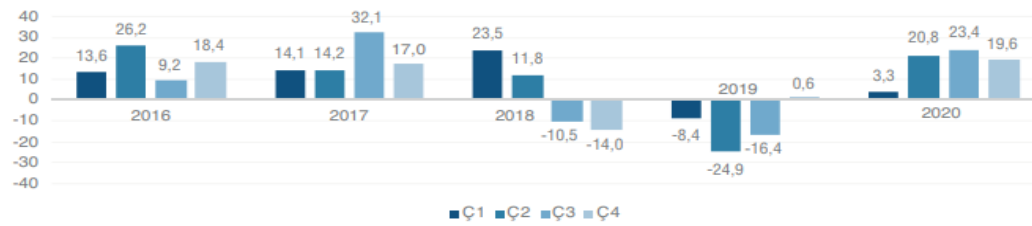
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



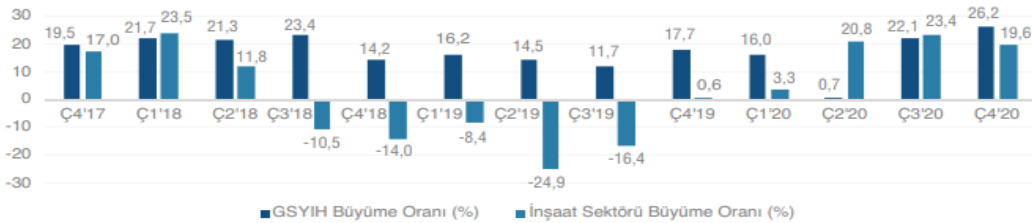
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK
*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

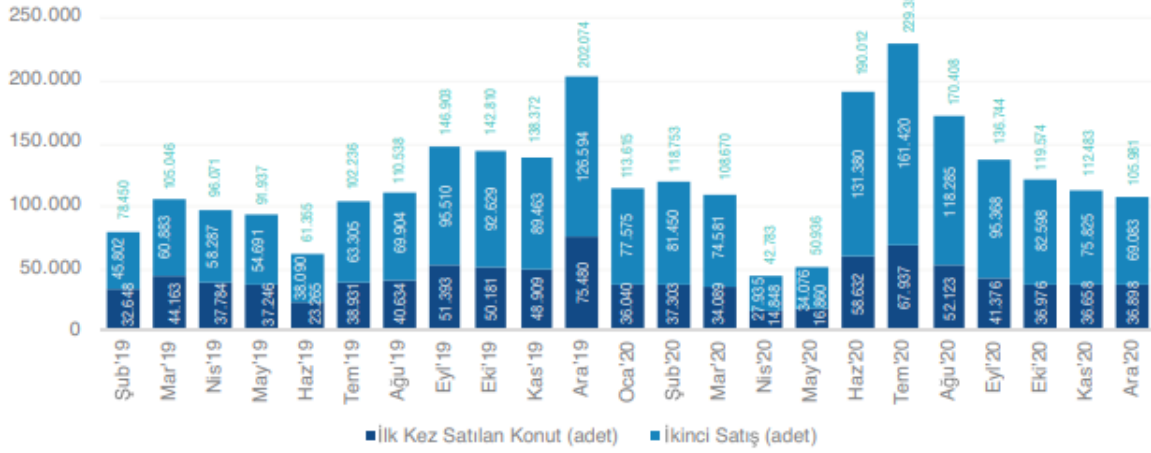
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	206.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
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	306.686	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

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

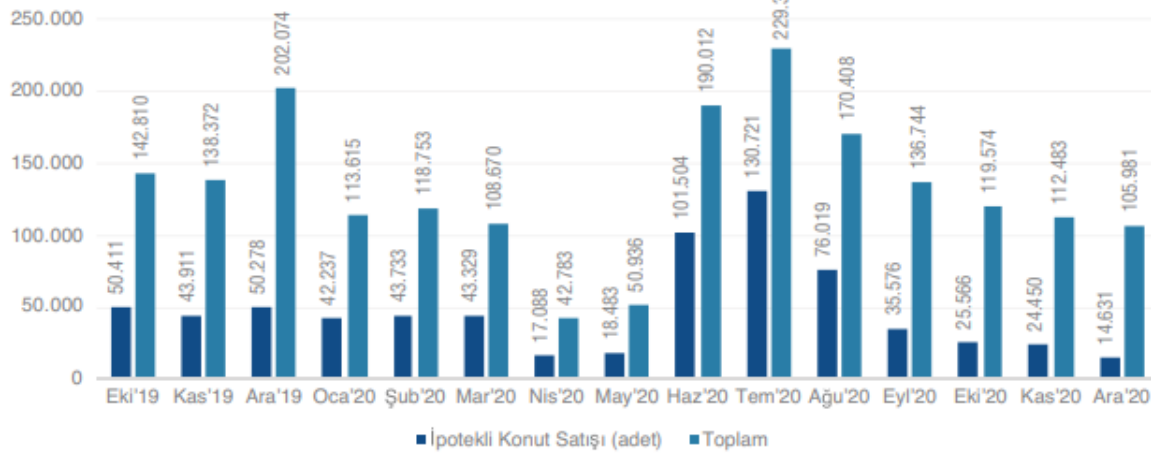


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

İpotekli Konut Satışları

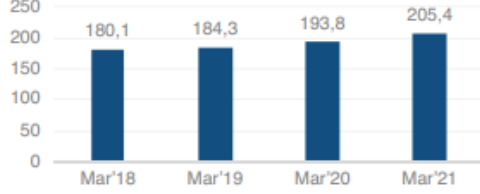


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,30%

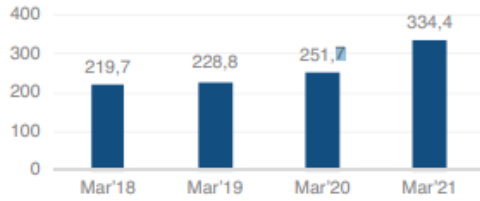
Yıllık Nominal
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

103,80%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,96%

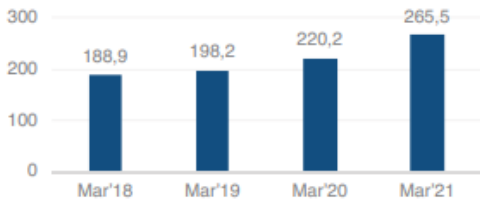
Yıllık Nominal
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

156,20%

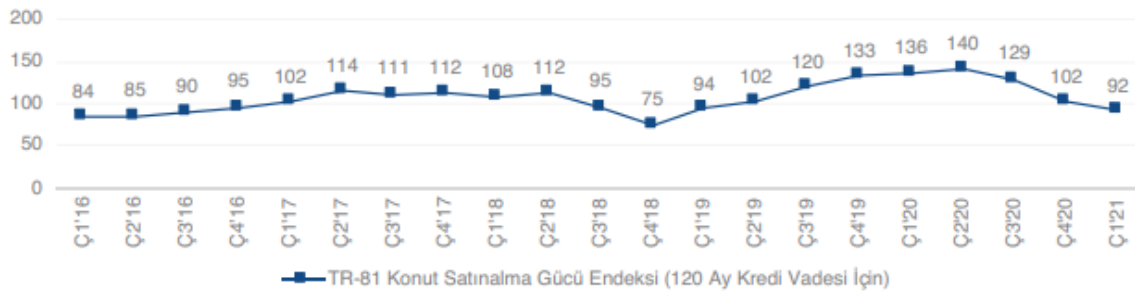
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

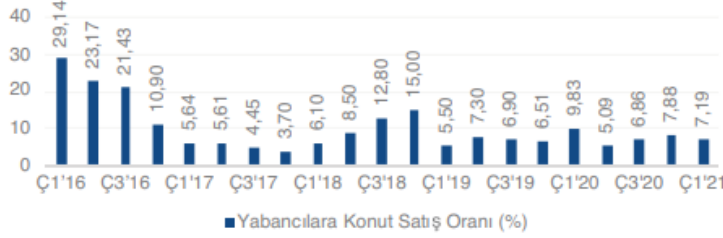
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

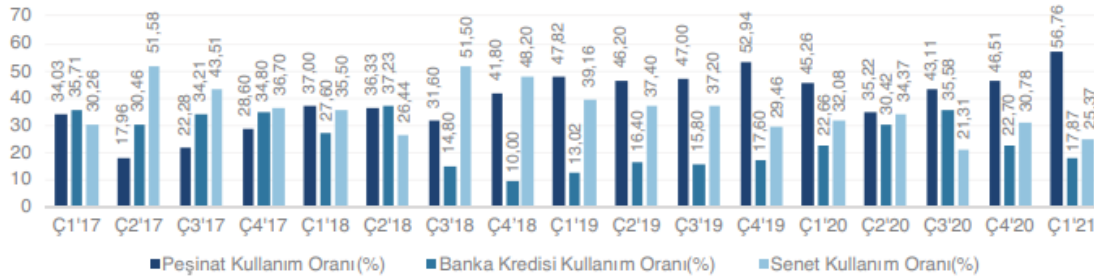
Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

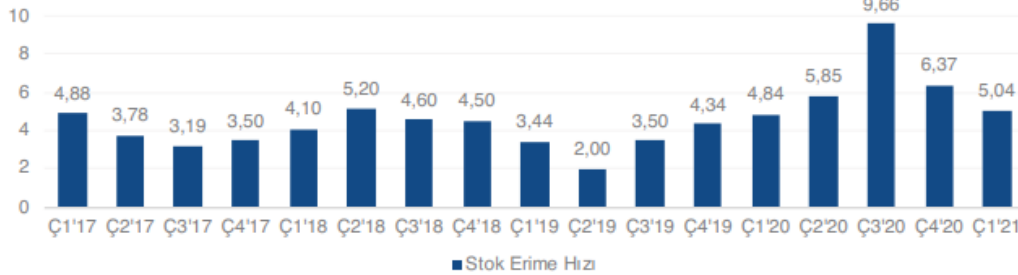
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



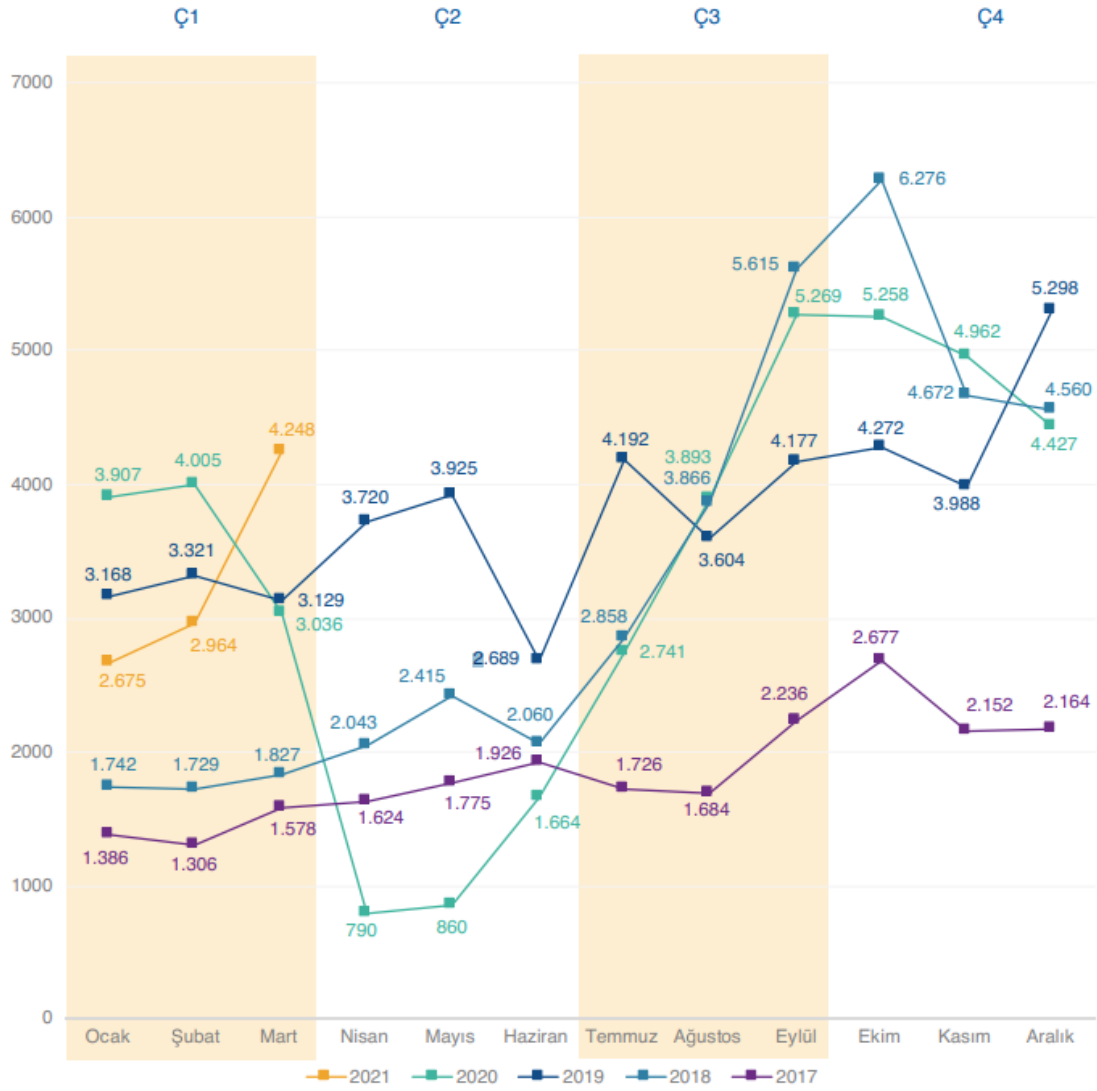
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyüme ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

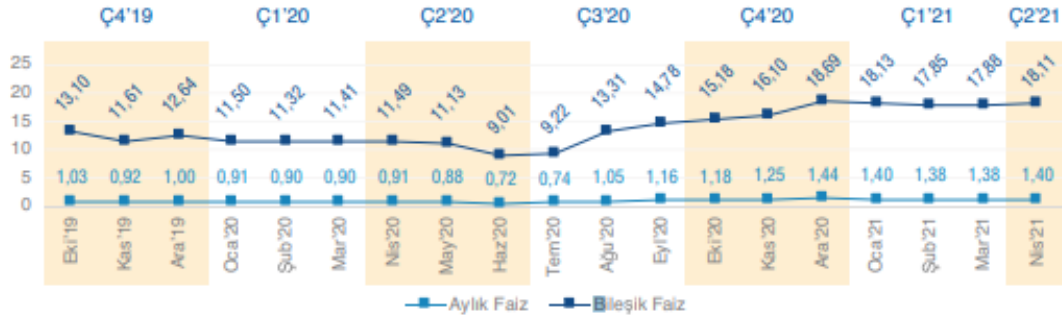
KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

**27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

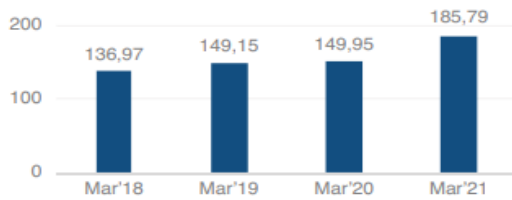
En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
*Ç1'21 sonu verisidir.
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

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

-

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat 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 'Vakıflar Bankası' 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 'Vakıflar Bankası' 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 'Vakıflar Bankası' 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.

Taşınmazların niteliği	Banka Şubesi ve Mesken
Topografik Yapı	Düz
Kanalizasyon	Şebeke
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Telekom Hizmetleri	Şebeke

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

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

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

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

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler 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. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

5.1.5. Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(506) 411-2727
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, daha kötü konumda, zeminde 500 m2, bodrum katta 500 m2, asma katta 500 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 7.500.000.-TL bedel istenmektedir. Bodrum kat zemine 1/4 oranında, asma kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 791 m ² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, dükkan değerinin 6.500.000.-TL ile 8.000.000.-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır.				
Beyan Edilen Alan	791,00 m ²	İstenen Fiyat	7.500.000 TL	İstenen Birim Değer	9.481,67 TL
Tahmini Kullanım Alanı	791,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	7.000.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	8.849,56 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-50%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			14.601,77 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(544) 671-8579
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, zeminde 247 m2, bodrum katta 247 m2, asma katta 247 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 8.500.000.-TL bedel istenmektedir. Bodrum kat zemine 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 431 m ² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, dükkan değerinin 7.000.000.-TL ile 8.000.000.-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır.				
Beyan Edilen Alan	431,00 m ²	İstenen Fiyat	8.500.000 TL	İstenen Birim Değer	19.721,58 TL
Tahmini Kullanım Alanı	431,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	8.000.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	18.561,48 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			21.345,71 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(507) 504-0810
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazın yakın cadde üzerinde, 50 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 675.000.-TL bedel istenmektedir. Taşınmaz daha kötü konumda yaya trafiğinin düşük olduğu bir bölgede yer almaktadır.				
Beyan Edilen Alan	50,00 m ²	İstenen Fiyat	675.000 TL	İstenen Birim Değer	13.500,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	35,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	650.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	18.571,43 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-50%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			27.857,14 TL		

Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(535) 296-5254
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta 260 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için yakın zamanda 6.000.000.-TL teklif edildiği ancak satılmadığı beyan edilmiştir. Taşınmazların yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, dükkan değerinin 7.500.000.-TL ile 8.500.000.-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır.				
Beyan Edilen Alan	260,00 m ²	İstenen Fiyat	6.000.000 TL	İstenen Birim Değer	23.076,92 TL
Tahmini Kullanım Alanı	230,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	5.000.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	21.739,13 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			26.304,35 TL		
Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(507) 504-0810
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak daha kötü konumda, 40 m2 zemin katta kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 580.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	40,00 m ²	İstenen Fiyat	580.000 TL	İstenen Birim Değer	14.500,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	30,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	550.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	18.333,33 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-50%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			27.500,00 TL		

5.1.6. Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(538) 540-1291
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 20 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 9.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	20,00 m ²	İstenen Fiyat	9.000 TL	İstenen Birim Değer	450,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	20,00 m ²	Pazarlıklı kira Fiyatı	6.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	325,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		15%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				165,75 TL	

Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(535) 296-5254
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde , 30 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 9.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	30,00 m ²	İstenen Fiyat	9.000 TL	İstenen Birim Değer	300,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	30,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	7.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	250,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				150,00 TL	

5.1.7. Satılık Konut Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(505) 213-6000
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2+1 plan tipinde 95 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, 4 katlı binanın son katında 20-25 yaşlarında konut için 365.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	95,00 m ²	İstenen Fiyat	365.000 TL	İstenen Birim Değer	3.842,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	75,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	350.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	4.666,66 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi			İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			4.666,66 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(539) 675-7623
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2+1 plan tipinde, 95 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, 5 katlı binanın 2. Katında konumlu 20-25 yaşlarında mesken için 450.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	95,00 m ²	İstenen Fiyat	450.000 TL	İstenen Birim Değer	4.736,84 TL
Tahmini Kullanım Alanı	80,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	420.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	5.250,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			5.250,00 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(535) 296-5254
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan , 2+1 plan tipinde, 105 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, yaklaşık 85 m2 olduğu tahmin edilen, 5 katlı binanın 2. katında 25-30 yaşlarında mesken için 445.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	105,00 m ²	İstenen Fiyat	445.000 TL	İstenen Birim Değer	4.238,09 TL
Tahmini Kullanım Alanı	85,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	420.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	4.941,17 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi			İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			4.941,17 TL		
Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(552) 966-8989
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3+1 plan tipinde, 100 m2 +70 m2 balkon kullanım alanı olduğu beyan edilen, 5 katlı binanın 2. Katında 25-30 yaşlarında mesken için 615.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	170,00 m ²	İstenen Fiyat	615.000 TL	İstenen Birim Değer	3.617,64 TL
Tahmini Kullanım Alanı	140,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	570.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	4.071,42 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			4.071,42 TL		

Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 241-4009
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3+1 plan tipinde, 140 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, 5 katlı binanın 2. Katında 25-30 yaşlarında mesken için 850.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	140,00 m ²	İstenen Fiyat	850.000 TL	İstenen Birim Değer	6.071,42 TL
Tahmini Kullanım Alanı	125,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	700.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	5.600,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			5.600,00 TL		

5.1.8. Kiralık Konut Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 518-2494
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların olduğu bina içerisinde, 2+1 plan tipinde, 99 m2 olduğu beyan edilen, yaklaşık 82 m2 olduğu tahmin edilen, 5 katlı binanın 2. katında mesken için 2.300.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	99,00 m ²	İstenen Fiyat	2.300 TL	İstenen Birim Değer	23,23 TL
Tahmini Kullanım Alanı	82,00 m ²	Pazarlıklı kira Fiyatı	2.200 TL	Pazarlıklı Birim Değer	26,83 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			26,83 TL		

Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(530) 728-0335
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 3+1 plan tipinde, 200 m2 olduğu beyan edilen, yaklaşık 150 m2 olduğu tahmin edilen, 4 katlı binanın 1. katında 25-30 yaşlarında ofis için 3.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	200,00 m ²	İstenen Fiyat	3.000 TL	İstenen Birim Değer	15,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	150,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	2.800 TL	Pazarlıklı Birim Değer	18,67 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			18,67 TL		

Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(539) 675 7623
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 3+1 plan tipinde, 130 m2 olduğu beyan edilen, yaklaşık 110 m2 olduğu tahmin edilen, 5 katlı binanın son katında 20-25 yaşlarında mesken için 2.500.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	130,00 m ²	İstenen Fiyat	2.500 TL	İstenen Birim Değer	19,23 TL
Tahmini Kullanım Alanı	110,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	2.300 TL	Pazarlıklı Birim Değer	20,91 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			20,91 TL		

5.1.9. Emsal Krokisi



SD: Satılık Dükkan
SM: Satılık Mesken
KD: Kiralık Dükkan
KM: Kiralık Mesken

5.1.10. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğu Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 14.602 – 27.857 TL/m² aralığında, konut nitelikli taşınmazların m² birim değerlerinin konum ve büyüklüklerine göre 4.071 TL- 5.600 TL aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazların birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiş olup 9 nolu tripleks dükkanın değerlendirme işleminde bodrum kat 1/4 oranında 1.kat 1/2 oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

B.B. No	Nitelik	B.B. Kat	B.B. Kat Alanı	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
1	Mesken	2	90	4.400,00	396.000,00	395.000,00
2	Mesken	2	82	4.750,00	389.500,00	390.000,00
3	Mesken	3	125	4.400,00	550.000,00	550.000,00
4	Mesken	3	50	5.100,00	255.000,00	255.000,00
5	Mesken	4	125	4.400,00	550.000,00	550.000,00
6	Mesken	4	50	5.100,00	255.000,00	255.000,00
7	Mesken	5	90	4.300,00	387.000,00	385.000,00
8	Mesken	5	82	4.750,00	389.500,00	390.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153	6.500,00	994.500,00	6.885.000,00
		Zemin	164	26.000,00	4.264.000,00	
		1.Kat	125	13.000,00	1.625.000,00	
GENEL TOPLAMLAR			1.136,00		10.055.500,00	10.055.000,00

5.1.11. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat dükkan birim kira değerlerinin 150 TL-165 TL/m² aralığında, konut nitelikli taşınmazlar için ise 19 TL-27 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerlendirme konusu 9 nolu dükkanın zemin kat birim kira değeri 121 TL, bodrum kat birim kira değeri 30 TL, 1.kat birim kira değeri 60 TL/m² olarak baz alınmıştır. 9 nolu tripleks dükkanın değerlendirme işleminde bodrum kat 1/4 oranında 1.kat 1/2 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- 22 yıl aralığında olduğu, mesken nitelikli taşınmazların 22-25 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan nitelikli taşınmaz için kapitalizasyon oranı %5, mesken nitelikli taşınmazlar için %5 olarak baz alınmıştır.

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı %	Net Bugünkü Değer TL	Nihai Değeri (TL)
1	Mesken	2	90	21	1.920	23.040	5%	460.800	460.000,00
2	Mesken	2	82	21	1.722	20.664	5%	413.280	415.000,00
3	Mesken	3	125	23	2.910	34.920	5%	698.400	700.000,00
4	Mesken	3	50	29	1.450	17.400	5%	348.000	350.000,00
5	Mesken	4	125	23	2.910	34.920	5%	698.400	700.000,00
6	Mesken	4	50	29	1.450	17.400	5%	348.000	350.000,00
7	Mesken	5	90	23	2.100	25.200	5%	504.000	505.000,00
8	Mesken	5	82	25	2.010	24.120	5%	482.400	480.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153	30	4.590	55.080	5%	1.101.600	8.410.000,00
		Zemin	164	140	22.960	275.520	5%	5.510.400	
		1.Kat	125	60	7.500	90.000	5%	1.800.000	
TOPLAMLAR			1.136		51.522,00	618.264,00		12.365.280	12.370.000,00

5.1.12. Takdir Edilen Kira Değerleri

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira değeri (TL)
1	Mesken	2	90	21	1.920	23.040
2	Mesken	2	82	21	1.722	20.664
3	Mesken	3	125	23	2.910	34.920
4	Mesken	3	50	29	1.450	17.400
5	Mesken	4	125	23	2.910	34.920
6	Mesken	4	50	29	1.450	17.400
7	Mesken	5	90	23	2.100	25.200
8	Mesken	5	82	25	2.010	24.120
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153	30	4.590	55.080
		Zemin	164	140	22.960	275.520
		1.Kat	125	60	7.500	90.000
TOPLAMLAR			1.136		51.522,00	618.264,00

5.1.13. 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 belgeleri alınmış, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.1.14. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümün değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.1.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

5.1.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Metodlarının 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 taşınmazların nihai değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1	Mesken	395.000	460.000	430.000
2	Mesken	390.000	415.000	405.000
3	Mesken	550.000	700.000	625.000
4	Mesken	255.000	350.000	305.000
5	Mesken	550.000	700.000	625.000
6	Mesken	255.000	350.000	305.000
7	Mesken	385.000	505.000	445.000
8	Mesken	390.000	480.000	435.000
9	Tribleks Dükkan	6.885.000	8.410.000	7.650.000
GENEL TOPLAMLAR		10.055.000	12.370.000	11.225.000

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescilleri 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 taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkilememektedir.

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 taşınmazlar 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 Resmi Gazete’ de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

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,

Aynı 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.” denilmekte olup, konu taşınmazların takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiş olup GYO portföyüne ‘bina’ niteliğinde bağımsız bölüm şeklinde ve “Gayrimenkul” olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 0 ada, 5637 nolu parsel üzerinde bulunan 9 adet bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

B.B. No	Nitelik	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
1	Mesken	430.000	507.400
2	Mesken	405.000	477.900
3	Mesken	625.000	737.500
4	Mesken	305.000	359.900
5	Mesken	625.000	737.500
6	Mesken	305.000	359.900
7	Mesken	445.000	525.100
8	Mesken	435.000	513.300
9	Tripleks Dükkan	7.650.000	9.027.000
GENEL TOPLAMLAR		11.225.000	13.245.500

Rapor içerisinde bilgiler verilen 1 adet tripleks dükkan ve 8 adet mesken nitelikli taşınmazların;

- KDV hariç toplam peşin satış değeri 11.225.000,-TL
(Onmilyonikiyüzyirmibeşbintürklirası)
- KDV dahil toplam peşin satış değeri 13.245.500,-TL
(Onüçmilyonikiyüzkırkbeşbinbeşyüztürklirası)

Onur ERDEM
Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:411461

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKCÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

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

EKLER

Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler(Proje, ruhsat, iskan vb.)

Tapu Belgeleri

Takyidat Belgeleri

Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri