

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İZMİR İLİ, ALIĞA İLÇESİ, ALIĞA MAHALLESİ,
5637 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU
KARGİR BANKA BİNASININ DEĞERLEME RAPORU

ARALIK 2020

2020_GalataProje_108



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	8
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ	8
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	10
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	10
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
4.8	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	10
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	11
4.10	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	11
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	12
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	12
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	12
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	13
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	13
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	16
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	18
5.4	BÖLGE VERİLERİ	21
5.4.1	İzmir İli	21
5.4.2	Aliağa İlçesi	22
6	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	23
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	23
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	26
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	26
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	26
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	27
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	27
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	27
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	28
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	28
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	28
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	28
7.3.2	Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	32
7.4	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	35
7.5	MALİYET YAKLAŞIMI	36
7.6	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	36
7.7	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	36

7.8	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ.....	36
8	<u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	37
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	37
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	38
8.3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
8.4	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	38
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI DAHİLİNDE PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	39
8.7	GAYRİMENKUL ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	39
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	40
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	40
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	43

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Tarihi	:	24.12.2020	
Rapor Bitiş Tarihi	:	29.12.2020	
Rapor Tarihi	:	30.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_108	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Taşınmazın 30.12.2020 Tarihli Piyasa Satış Değeri (KDV Hariç)	:	7.146.700,-TL (Yedimilyonyüzkırkaltıbinyediyüz-TürkLirası)	
Taşınmazın 30.12.2020 Tarihli Piyasa Satış Değeri (KDV Dahil)	:	8.433.106,-TL (Sekizmilyondörtüyüzotuzüçbinyüzaltı-TürkLirası)	
Taşınmazın 30.12.2020 Tarihli Piyasa Kira Değeri (KDV Hariç)	:	40.855.-TL/Ay (Kırkbinsekizyüzzellibeş-TürkLirası)	
Taşınmazın 30.12.2020 Tarihli Piyasa Kira Değeri (KDV Dahil)	:	48.209.-TL/Ay (Kırksekizbinikiyüzdokuz-TürkLirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galataderleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANIYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	İzmir ili, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 5637 parsel Numaralı "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" Vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 24.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Kapsamı	:	İzmir ili, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 5637 parsel Numaralı "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" Vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 24.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

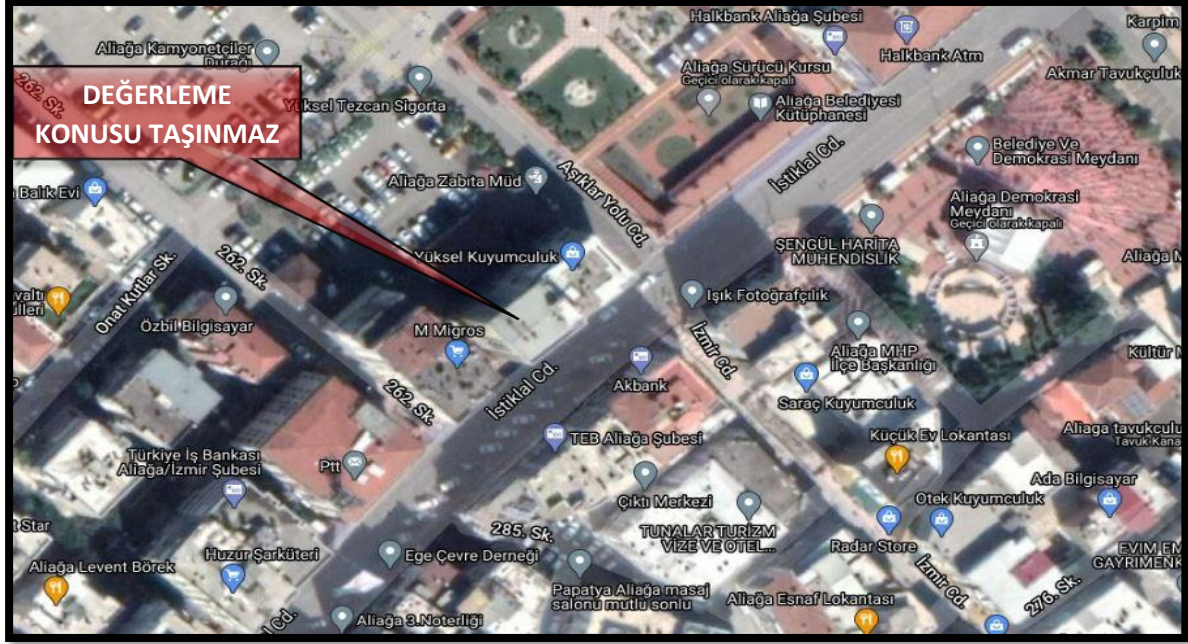
RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Malik	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	24.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.6442 TL esas alınmıştır.
€/TL	24.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.3256 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazın açık adresi; Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No:70 Aliağa/İZMİR



Değerleme konusu gayrimenkul İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Köyü, Köycivarı Mevki, 5637 parsel numarası ile kayıtlı 189,00 m² yüzölçümlü parsel üzerinde bulunan "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" vasıflı taşınmazdır.

Söz konusu taşınmaz Aliağa İlçesi'nin merkezinde konumlu olup, yakın çevresinde zemin katları iş yeri, üst katları konut veya ofis olarak kullanılan binalar bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana ulaşım akslarından İstiklal Caddesi'ne cepheli konumda olup söz konusu caddede ticari hareketlilik oldukça yoğundur.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Hükümet Konağı, Aliağa Belediyesi, Aliağa Merkez Cami, Aydı Ramazan Parkı, banka şubeleri ve zemin katları işyeri üst katları kısmen ofis, kısmen konut olarak kullanılan yapılar yer almaktadır.

Taşınmaz, İzmir merkeze yaklaşık 64,00 km mesafede, Çevre yoluna yaklaşık 500 m mesafede yer almaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Demokrasi Meydanı	~ 0,08 km.
İzmir –Çanakkale Yoluna	~ 0,05 km.
İzmir Merkezi	~ 64,00 km
Adnan Menderes Havaalanı	~ 91,60 km.

4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ	
İli	: İzmir
İlçesi	: Aliğa
Mahallesi/Köyü	: Aliğa
Pafta No	: 50
Ada No	: -
Parsel No	: 5637
Yüzölçümü	: 189.00 m ²
Niteliği	: Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı
Cilt / Sayfa No	: 59 / 5722
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	: 31.01.2011 / 627
Malik	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

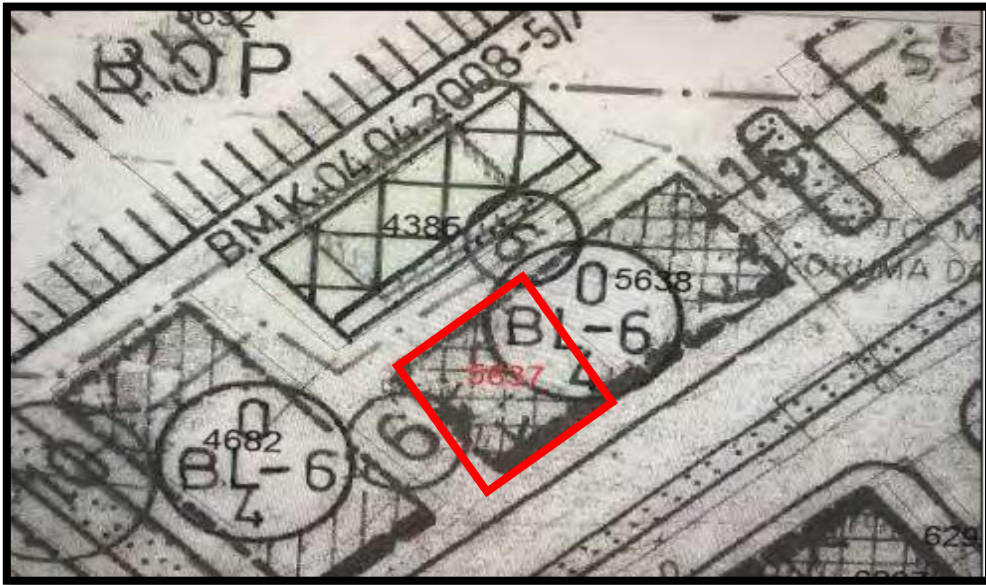
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Söz konusu kayıtların ilgili tapu dairelerinden temini konusunda firmamız ve mülk sahibi şirket tarafından yapılan yazılı başvurular ve sözlü görüşmelere rağmen, geriye dönük "Üç Yıllık Takyidat Kayıtları" edinilememiştir. TAKBİS bilgi sistemi üzerinden alınan 30.12.2020 tarih saat 15.41'de alınan onaylı Tapu Takyidat Belgesi'ne göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir şerh, beyan ya da ipotek bulunmamaktadır. Takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Aliğa Belediyesi'nden alınan 24.12.2020 tarihli ve E-33523596-115.02.01-13953 sayılı resmi imar durum belgesinden edinilen bilgiye göre; değerlemeye konu parsel,

- ✓ Aliğa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede 5637 parsel, 20.01.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Blok Nizam, 6 Kat yapılaşma şartlarına sahip olup "Ticaret Alanı" nda kalmaktadır.
- ✓ Zemin kat ticari üst katlar konut yapılaşma şartına sahiptir.



Evrak Tarih ve Sayısı: 24.12.2020-13953



T.C.
ALIAĞA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-33523596-115.02.01-13953
Konu : Aliğa 5637 parsel İmar Durum Hk.

24.12.2020

VAKIF GYO

İlgi : 24.12.2020 tarihli ve 20404 sayılı dilekçeniz.

İlgi sayılı dilekçenizde bahse konu ilçemiz Kazım Dirik Mahallesi 5637 numaralı parsel, 1/1000 ölçekli Aliğa Uygulama İmar planında Blok Nizam zemin kat ticari üst katlar konut olmak üzere, 6 kat olarak planlıdır.

Bilgilerinize rica ederim.

Davut PARALI
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

24-12-2020

BELEDİYE BAŞKANI
ELEKTRONİK İMZA

Belge Doğrulama Kodu :BELM3AY95 Pin Kodu :11891

Adres:Kültür Mah. Lozan Cad. No:47 Aliğa İZMİR
Telefon:0232 399 00 00 Faks:0232 616 37 19
e-Posta:imar@aliaga.bel.tr Web:www.aliaga.bel.tr
Kep Adresi:aliagatbd@h01.kcp.tr

Belge Takip Adresi :

https://ebyz.aliaga.bel.tr/en/Vision/Validate_Doc.aspx?V=BELM3AY95

Bilgi için: Murat GÜREL



-İMAR DURUM YAZISI-

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Aliağa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, Rapora konu 5637 no.lu parsel üzerinde bulunan yapıya ait yapı ruhsat bilgileri, yapı kullanma izin belgeleri ve onaylı mimari proje bilgileri temin edilmiş, bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Belge	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı/ Grubu	Kat Bilgisi		
								Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat
Ruhsat	19.4.1989	Cilt: 2	Yeni Yapı	Daire	8	756,00	3/B	1	6	7
		Sahife No: 12		Banka	1	378,00				
		Dosya No: 9		Bodrum	1	189,00				
TOPLAM					9	1.323,00				

Belge	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı/ Grubu	Kat Bilgisi		
								Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat
İskan	8.8.1990	Cilt: 6	Binanın Tamamı 1	Banka + Lojman	8	756,00	3/B	1	6	7
		Sahife No: 6			1	378,00				
		Dosya No: 89/9			1	189,00				
TOPLAM					9	1.323,00				

4.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Aliağa Belediyesi imar arşivinde yapılan dosya incelemesinde değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin düzenlenmiş durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti gibi herhangi bir karara rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin TAKBİS sistemi üzerinden alınan tapu kaydı belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz 31.01.2011 tarih ve 627 yevmiye numarası ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiş olup, son üç yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 4708 sayı ve 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi ile bu kanundan muaftır.

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

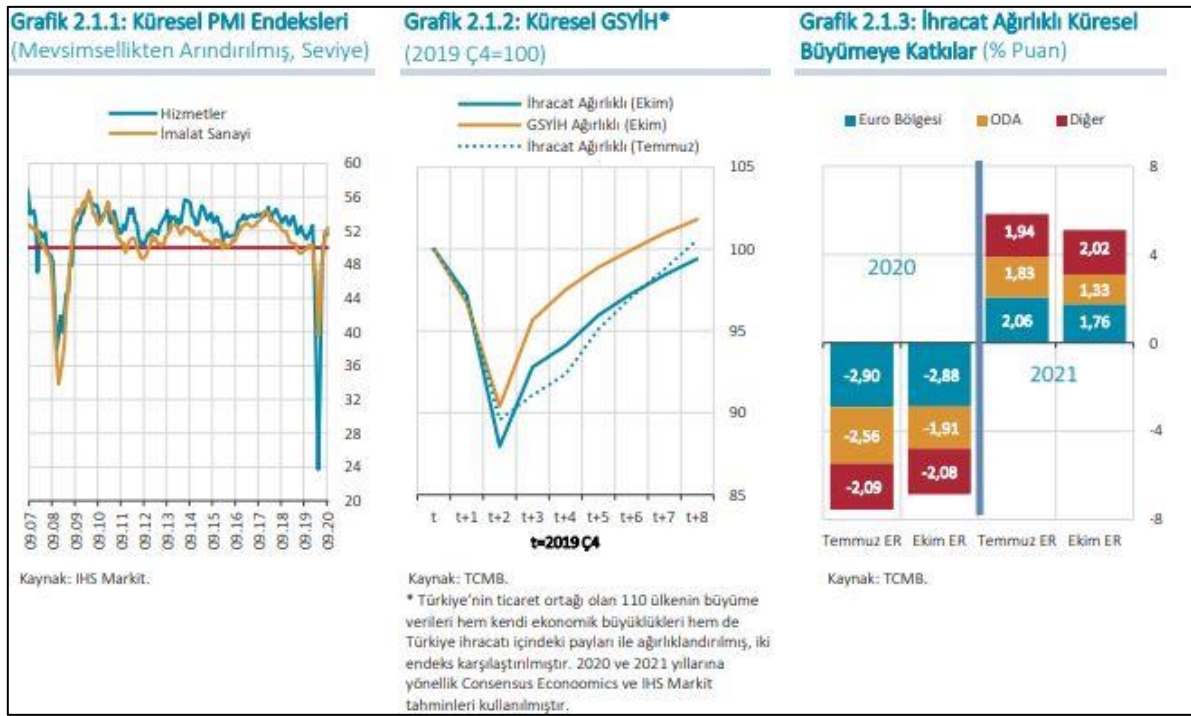
Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.

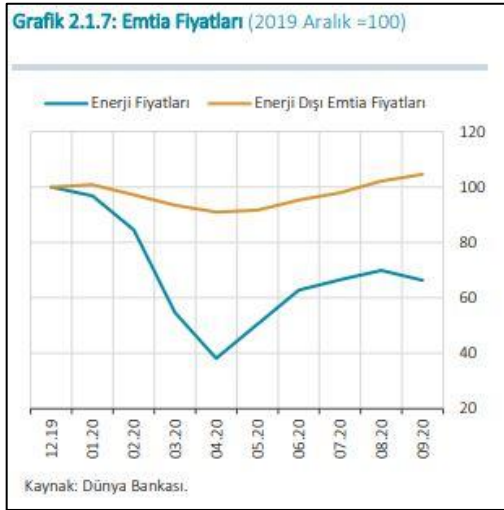


Küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum



Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.¹ Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı

artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.¹

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan "Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020" verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

³ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.⁵

⁴<https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionid=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?iD=33605>

⁵https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

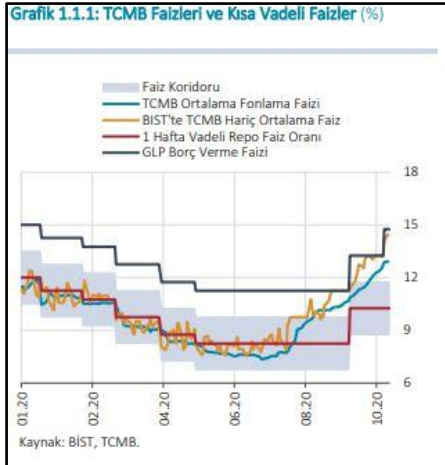
Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

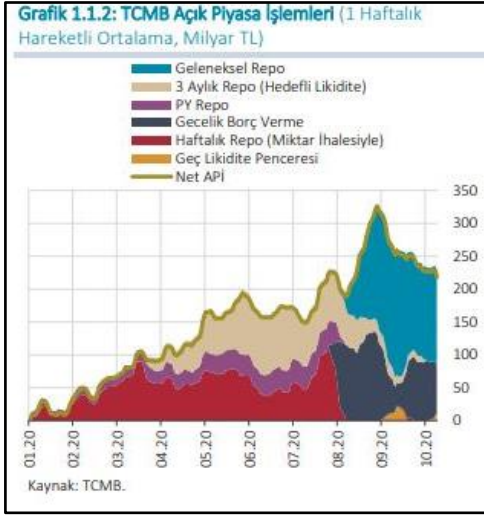
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
**Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler



TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.



Ağustos ayında, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (API) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

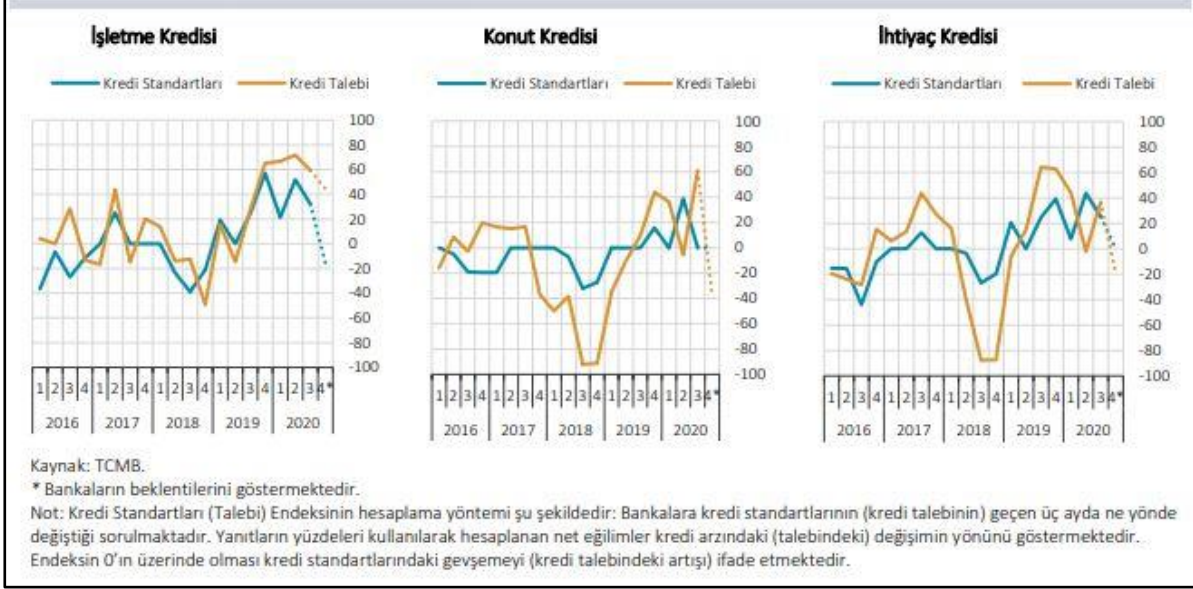
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaştırma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaştırma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

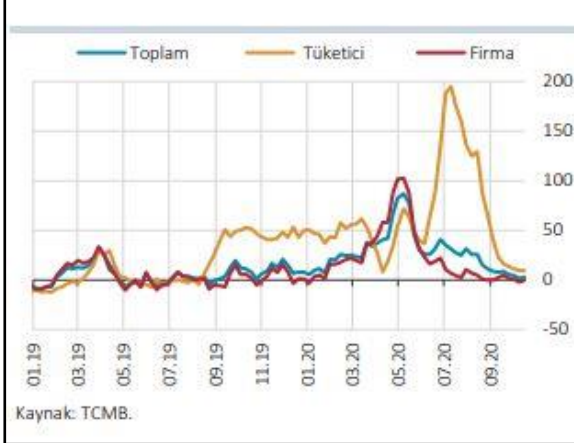
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.

Grafik 2.2.15: Kredi Standartları ve Kredi Talebi

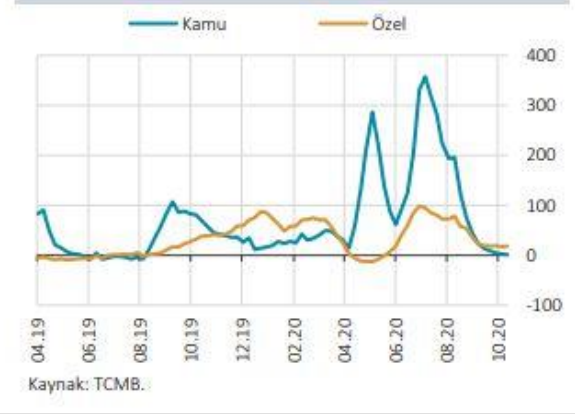


Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)



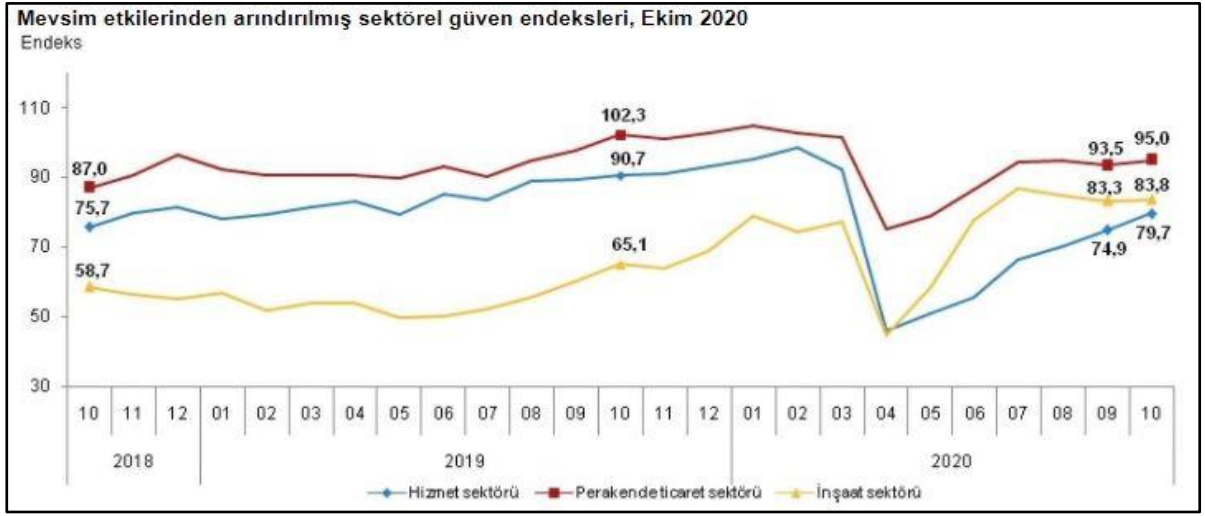
5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

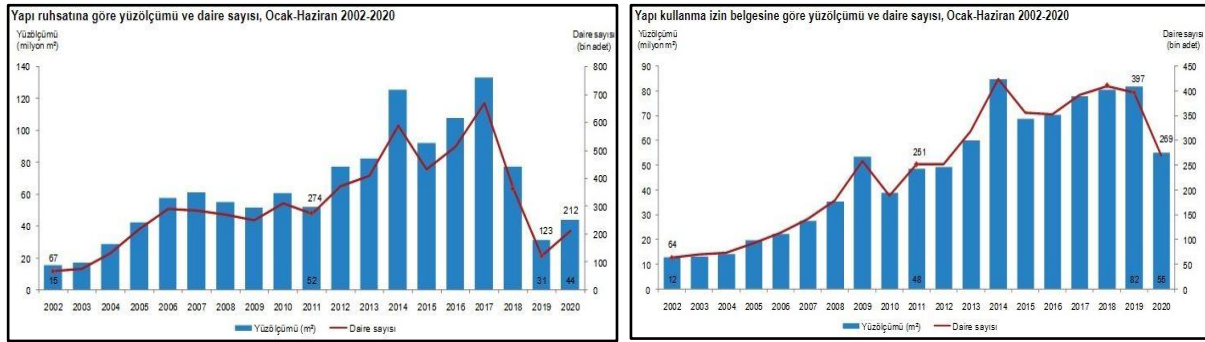
İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

⁷ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

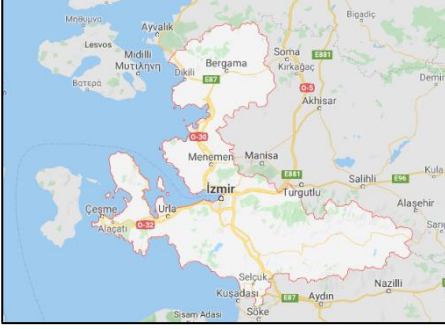
Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izlemiştir.⁹

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2019 itibariyle 4.367.251 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 367'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Antik Çağ'ın en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480

İzmir nüfusu Bir önceki yıla göre 46.732 artmıştır. **İzmir nüfusu 2019** yılına göre **4.367.251**'dir. Bu nüfus, **2.174.319** erkek ve **2.192.932** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%49,79** erkek, **%50,21** kadındır.

Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 364 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 364/km² dir.

5.4.2 Aliğa İlçesi



İzmir'in kuzeyinde, Çandarlı Körfezi'nin kıyısında konumlanan Aliğa'nın yüzölçümü 379 km²'dir.[1] 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. Bozdevrit 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[2] 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, Ilıca 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. Çandarlı Körfezi'nde kıyıya yakın küçük adalar bulunur: Akkuş Adası, Bozburun Adalar, İkiz Adalar.

Türkiye'deki tek resmi gemi söküm bölgesi Aliğa'da bulunmaktadır. Gemi söküm tesisleri kapasite açısından 1986'da Tayland ve Güney Kore'den sonra 3. olmuştur. Günümüzde tonaj açısından Çin, Hindistan, Bangladeş, Pakistan, ABD'den sonra dünya altıncısıdır[4]. Gemi söküm tesisleri demir-çelik ve haddehanelere hurda demir üretirler.

Aliğa günümüzde önemli bir ticaret potansiyeline sahip liman kentidir. Kıyıda bulunan koylar doğal liman özelliği gösterir. Aliğa koyu, Nemrut Koyu, Aliğa Yarımadasında büyük gemilerin yanaşabileceği iskeleler bulunur.

Aliğa ilçe topraklarının; %44,1'i tarım toprakları, %19,9'u çayır-mera, %21'i fundalık-orman, %14,9'u tarım dışı kullanılan alandır. Tarım ürünlerinden pamuk, zeytin, mısır ve üzüm önemlidir. Tarım alanlarının %47,7'sinde tarla ürünleri yetiştirilir. Tarla alanlarının %39,6'sında zeytin yetiştirilir. %21 olan fundalık ve orman arazisinin, %14,7'si fundalık, ancak %6,3'ü ormandır.

Aliğa, yöresi insanlar tarafından Neolitik çağdan itibaren yerleşme ve tarım amacıyla kullanılmaktadır. 1960'lı yıllardan sonra sanayi gelişmeye başlamıştır. 1935-1970 arasında %92 artan nüfus, 1970-2011 arasında %306 artmıştır. 1960 yılından sonra İzmir ilçelerinden merkez nüfus artışı en fazla Aliğa'da gerçekleşmiştir. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Aliğa İlçesinin 2019 yılı nüfusu 96.974 kişidir.

6 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

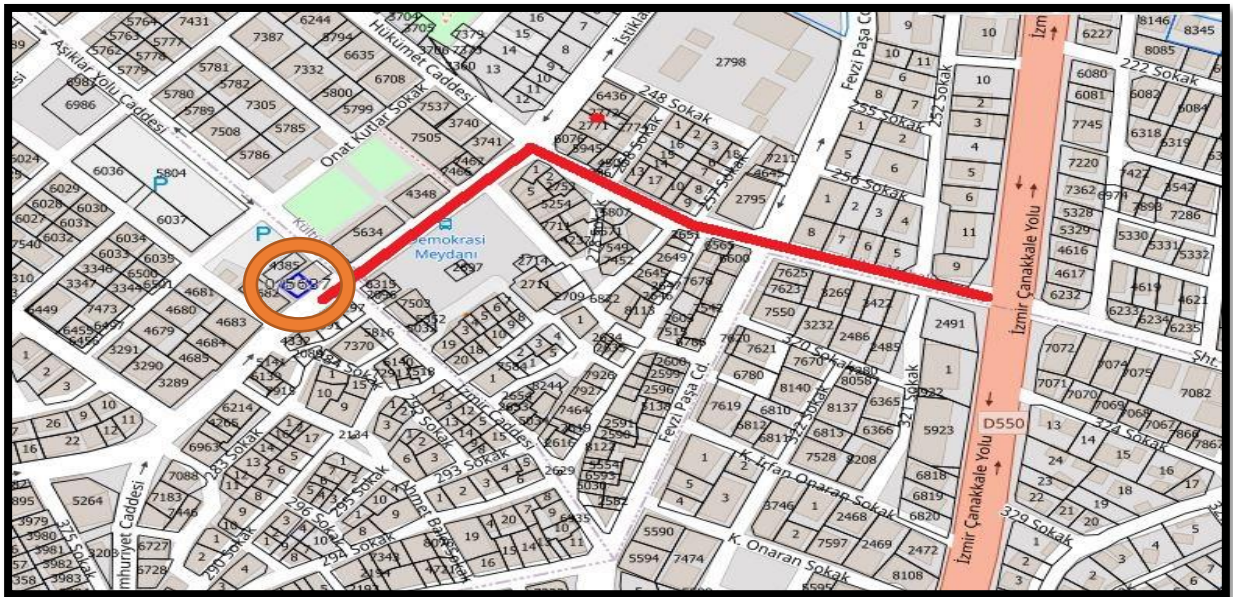
Taşınmazın açık adresi: Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No:70 Aliğa Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Fatih Şubesi, Aliğa/İZMİR

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı İstiklal Caddesi ilçenin önemli caddelerinden biri olup caddenin üzerinde ve bağlandığı caddelerde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Cadde güney yönünde Fatih Caddesi, kuzey yönünde ise Hükümet caddesi ile birleşmektedir. Bu caddeler üzerinde Aliğa Hükümet Binası, Aliğa Belediyesi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.

Taşınmaz Aliğa İlçesi'nin merkezinde konumlu olup, yakın çevresinde zemin katları iş yeri, üst katları konut veya ofis olarak kullanılan binalar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu İstiklal Caddesi'nde yaya sirkülasyonunun fazla olması sebebiyle cadde cepheli binalarda çok sayıda banka ve iş yeri bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkule özel araç ile ulaşım problemi bulunmamakla beraber günün belli saatlerinde yoğunluk olan ve otopark sıkıntısı yaşanan bir bölgedir. Bölgenin toplu taşıma ile ulaşım imkanları oldukça iyi olup, değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu İstiklal Caddesi'nden çok sayıda otobüs geçmektedir.

Ulaşım Haritası



Bölgeye ulaşım karayolu ve Aliğa İzban Raylı Sistemi ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; İzmir –Çanakkale yolundan Hükümet Caddesi'ne girilip devam edildiğinde ışıklardan sol tarafta İstiklal caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz sağ kolda konumlandırılır.

6.2 Gayrimenkulün Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul tapuda Aliğa ilçesi, Aliğa Mahallesi, 5637 parsel numarasında kayıtlı olan, 189,00 m² yüzölçümlü “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” nitelikli gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz doğu tarafında 14,4 m İstiklal Caddesi'ne, kuzey ve güneyde 13 m komşu parsellere, batı cephesinde 14,4 m otopark alanına cephelidir. Bina parselin tüm alanını kaplayacak şekilde inşa edilmiş ve yamuk şeklinde bir şekle sahiptir.



Proje Hakkında Bilgiler:

Değerleme konusu ana gayrimenkul olan bina komşu parseller ile bitişik nizamlı olarak, betonarme tarzında (3-B yapı sınıfında) olarak inşa edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapı mevcut durumda yerinde yapılan incelemelere ve 19.04.1989 onay tarihli mimari projesine göre 1 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır ve “Vakıfbank” banka şubesi ve lojmanları olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın onaylı projesine göre kesiti aşağıdaki gibidir.



5637 PARSEL (VAKIFBANK ALIĞA ŞUBESİ)				
KAT	MİMARİ PROJE İNŞAAT ALANI(m ²)	KULLANILAN BRÜT ALAN (m ²)	Kullanım Durumu	İç Dekorasyon Özellikleri
Bodrum K.	189	155	Kasa, jeneratör/ elektrik odası, WC mahalleri	Zemin seramik, duvarlar saten boya
Zemin K.	184	166	Camekanlı banka girişleri, Bireysel Müşteri Temsilcileri, yol cephesinde ATM alanı	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
1. Kat	145	127	Kredi servisi, müdür odası, Arşiv	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
2.Kat	189	171	D1: 91 m ² (2 oda, salon, mutfak, banyo/wc, hol ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.) D2: 80 m ² (2 oda, mutfak, banyo/wc, hol ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.) Ortak Alan:18 m ²	Dairelerde salon ve oda zeminleri ahşap rabıta, mutfak, hol ve balkon zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar plastik boyalıdır. Islak hacimlerinden zeminleri ve duvarları seramik kaplıdır. İç kapıları ahşap, giriş kapıları çelik, pencere ve balkon kapıları alüminyum doğramadır. Mutfakta ahşap dolaplar ve tezgâh bulunmaktadır
3.Kat	189	171	D1: 123 m ² (3 oda, salon, mutfak, banyo/wc, hol ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.) D2: 48 m ² (oda, salon+mutfak, banyo/wc, hol ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.) Ortak Alan:18 m ²	
4.Kat	189	171	D1: 123 m ² (3 oda, salon, mutfak, banyo/wc, hol ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.) D2: 48 m ² (oda, salon+mutfak, banyo/wc, hol ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.) Ortak Alan:18 m ²	
5.Kat	189	171	D1: 91 m ² (2 oda, salon, mutfak, banyo/wc, hol ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.) D2: 80 m ² (2 oda, mutfak, banyo/wc, hol ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.) Ortak Alan:18 m ²	
TOPLAM	1.274	1.132		

Mimari Proje brüt alanı, galeri boşlukları, merdiven boşluğu vb içermektedir. Bu alanlar düşülmüş proje alanı 1.225,-m² olarak belirlenmiştir. Hesaplamalarda projeden ölçülen toplam inşaat alanı kullanılmıştır.

Konu taşınmaz yerinde yapılan incelemelerine göre yasal belgeleri ile uyumludur.

6.3 Gayrimenkul ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Aliğa Belediye Başkanlığı İmar Arşivinde 19.04.1989 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Mimari projeye göre değerlendirme konusu taşınmaz brüt alan, konum ve binanın dış cephe hatları olarak mimari projesi ile uyumludur.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 19.04.1989 onay tarihli ve 2-12-9 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 08.08.1990 onay tarihli ve 6-6-89/9 numaralı 1.323 m² alan için düzenlenmiş yapı kullanma izni belgesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazın Fatih ilçesinin merkezinde ticari açıdan hareketli bir cadde üzerinde yer alması,
- + Yakınında çok sayıda başka banka şubelerinin bulunmasının yarattığı sinerjiye sahip olması,
- + Toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının iyi durumda olması,
- + Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
- + Yaya ve araç trafiği açısından yoğun bir cadde üzerinde yer alması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede günün belli saatlerinde trafiğin yoğun olması,
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede otopark alanı sıkıntısının bulunması ve binanın otoparkının bulunmaması,

zayıf yanlarıdır.

❖ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgede Çandarlı Liman Projesinin olması
- Yeni yapılan İzmir-Bergama otoyolunun açılmış olması

Sahip olduğu fırsatlardır.

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- ! Dünya çapında yaygın olan Covid 19'un gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiliyor olması
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Ülke geneline gayrimenkulün yatırım olarak kabul edilmesine olan ilginin düşmesi,

taşınmazı tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya Iskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu mevcutta banka şubesi olarak kullanılan binanın değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bunun için değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık ve kiralık bina emsalleri incelenmiştir.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede değer tespiti yapabilmek için bölgede yer alan satılık ve kiralık bina emsalleri araştırılmış ve araştırılan emsal bilgileri/konumları aşağıda sunulmuştur.

Satışa Konu Dükkanlar

SATIŞA KONU DÜKKANLAR					
No	İstenen Satış Fiyat, TL	Pazarlıklı Satış Fiyat, TL	Kullanım Alanı (M ²)	M ² Birim Değer, TL	Açıklama
1	4.050.000	3.037.500	95	31.974	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 60 m ² bodrum, 60 m ² zemin 60 m ² 1.kat olmak üzere toplam 120 m ² alanlı işyeri 4.050.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 13.000 TL kira getirisi vardır. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %25 pazarlık payı düşülmüştür. Bodrum kat 1/4, 1. Kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir. Taşınmazın kullanım alanını küçük olması kısmen daha iyi konumlu olması birim değerini olumlu yönde etkilemektedir.
2	2.325.000	1.743.750	50	34.875	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 50 m ² işyeri 2.325.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kullanım alanını küçük olması kısmen daha iyi konumlu olması birim değerini olumlu yönde etkilemektedir. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %25 pazarlık payı düşülmüştür.
3	5.400.000	4.320.000	250	17.280	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içerisinde 200 m ² bodrum 200 m ² zemin katlı Migros Mağazası olarak kullanılan kısmen konum dezavantajlı dükkan için 5.400.000 TL istenmektedir. Bodrum kat ¼ oranında zemine indirgenmiştir. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %20 pazarlık payı düşülmüştür.
4	875.000	700.000	40	17.500	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede cadde üzerinde 40 m ² işyeri 875.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kullanım alanını küçük olması birim değerini olumlu yönde etkilemektedir. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %20 pazarlık payı düşülmüştür. Taşınmaz ticari hareketliliğin daha düşük olduğu cadde üzerindedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu gayrimenkule benzer özelliklere sahip, bölgede bulunan satışa konu çok katlı binalar emsal olarak yukarıda yazılmış ve bölgede hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır.

Yukarıda detayları verilen satışa konu örneklerin irdelenmesi sonucunda;

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde binaların en fazla 6 kat seviyesinde olduğu,
- ✓ Cadde üzerinde ticari kullanımın yaygın olduğu,
- ✓ Komple binada ya da çok katlı dükkan şeklinde perakende firmalarının bulunduğu,
- ✓ Binaların üst katlarında ise genellikle konut kullanımının yaygın olduğu
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgedeki dükkan birim m² satış değerlerinin 17.280 – 34.875,-TL/m² aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede genellikle gayrimenkul satışlarında %20-25 aralığında iskonto oranının uygulandığı,
- ✓ Satışa konu gayrimenkullerin çok katlı olması sebebi ile asansörünün olması değer açısından pozitif etki yaratmakta olduğu,
- ✓ Satışa konu gayrimenkullerin brüt alanları üzerinden pazarlandığı, brüt alanı yüksek olan gayrimenkullerin satış bedellerinin daha yüksek olduğu

bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazın örnek mülkler ile alan ve konumuna göre farklılaştığı belirlenmiş ve aşağıdaki uyumlaştırma tablosu hazırlanarak m² birim değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

DÜKKAN UYUMLANDIRMA (SATILIK)					
KRİTERLER	*ALAN, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
ALAN (m ²)	184,00	95	50	250	40
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		4.050.000	2.325.000	5.400.000	875.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /ay)		42.632	46.500	21.600	21.875
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-25%	-25%	-20%	-20%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-4%	-5%	10%	-5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-30%	-25%	0%	10%
SATIŞ KABİLİYETİ		-10%	-10%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		13.216	16.275	17.280	16.406
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ² /ay)		15.794			

*Dükkan zemin kat alanıdır.

Değerleme konusu taşınmaz ve örnek mülklerin kat ayrışmaları yapılmış ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülmüştür. Binalarda en kıymetli olan zemin katlarının, binanın asansörlü olup olmaması göz önüne alınarak diğer katlara ayrışmaları yapıldığında zemin katlar için gayrimenkulün konumuna, kat büyüklüğüne göre değişiklikler tespit edilmiştir.

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün zemin katında yer alan dükkanın m² birim satış değeri **-15.800, -TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Satışa Konu Konutlar/Ofisler

SATIŞA KONU OFİS/KONUT					
No	İstenen Satış Fiyat, TL	Pazarlıklı Satış Fiyat, TL	Kullanım Alanı (M ²)	M ² Birim Değer, TL	Açıklama
5	500.000	450.000	153	2.941	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 4. Kat 4+1 180 m ² olduğu beyan edilen 153 m ² olduğu düşünülen mesken için 500.000 TL istenmektedir. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %10 pazarlık payı düşülmüştür. Mesken alanının %15 fazla beyan edildiği düşünülmektedir.
6	340.000	305.000	85	3.588	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 4. Kat 2+1 95 m ² olduğu beyan edilen 85 m ² olduğu düşünülen mesken için 340.000 TL istenmektedir. Satış rakamı üzerinden ve alanından yaklaşık %10 pay düşülmüştür. Mesken alanının %15 fazla beyan edildiği düşünülmektedir.
7	275.000	260.000	93	2.796	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 3. Kat 2+1 110 m ² olduğu beyan edilen 93 m ² olduğu düşünülen mesken için 275.000 TL istenmektedir. Satış rakamı üzerinden ve alanından yaklaşık %5 pay düşülmüştür. Mesken alanının %15 fazla beyan edildiği düşünülmektedir.
8	430.000	365.000	95	3.842	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 2. Kat 2+1 105 m ² olduğu beyan edilen 95 m ² olduğu düşünülen mesken için 430.000 TL istenmektedir. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %15 pay düşülmüştür. Mesken alanının %10 fazla beyan edildiği düşünülmektedir. Taşınmaz bakımlıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu gayrimenkule benzer özelliklere sahip, bölgede bulunan satışa konu çok katlı binaların üst katlarında yer alan konut veya ofis emsalleri yukarıda yazılmış ve bölgede hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır.

Yukarıda detayları verilen satışa konu örneklerin irdelenmesi sonucunda;

- ✓ Binaların üst katlarında ise genellikle konut kullanımlarının yaygın olduğu
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgedeki konut/ofis birim m² satış değerlerinin **2.796 – 3.842,-TL/m²** aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede genellikle gayrimenkul satışlarında %10-15 aralığında iskonto oranının uygulandığı,
- ✓ Satışa konu gayrimenkullerin çok katlı olması sebebi ile asansörünün olması değer açısından pozitif etki yaratmakta olduğu,
- ✓ Satışa konu gayrimenkullerin brüt alanları üzerinden pazarlandığı, brüt alanı yüksek olan gayrimenkullerin satış bedellerinin daha yüksek olduğu

bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazın örnek mülkler ile alan ve konumuna göre farklılaştığı belirlenmiş ve aşağıdaki uyumlaştırma tablosu hazırlanarak m² birim değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

KONUT/OFİS UYUMLANDIRMA (SATILIK)					
KRİTERLER	ALAN, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
ALAN (m ²)	189	153	85	93	95
İSTENEN KİRA FİYATI (TL)		500.000	340.000	275.000	430.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /ay)		3.268	4.000	2.957	4.526
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-10%	-10%	-5%	-15%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-5%	-15%	-15%	-15%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		2%	0%	4%	-25%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		2.843	3.000	2.484	2.037
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ² /ay)		2.591			

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün üst katlarında yer alan konut/ofislerin m² birim satış değeri **2.600,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.



Sonuç olarak, değerlendirme konusu gayrimenkulün

- ✓ Dükkan alanının
 - **Zemin kat** m² birim satış değeri **15.800,-TL/m²**,
 - **Bodrum kat** m² birim satış değeri zemin katın ¼'ü olarak alınmış olup, **3.950,-TL/m²**
 - **1. Kat** m² birim satış değeri zemin katın 2/3'ü olarak alınmış olup, **10.533,-TL/m²**
- ✓ **Normal katlarda yer alan konut/ofis** m² birim satış değeri ise **2.600,-TL/m²**

olarak belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULÜN DEĞERİ					
KAT	NİTELİK	KULLANILAN BRÜT ALAN (m ²)	MİMARİ PROJE İNŞAAT ALANI(m ²)	MİMARİ PROJE BRÜT ALAN m ² BİRİM DEĞERİ, TL	TAŞINMAZ DEĞERİ, TL
1. Bodrum Kat	Dükkan	155	189	3.950	746.550
Zemin Kat	Dükkan	166	184	15.800	2.907.200
1. Kat	Dükkan	127	145	10.533	1.527.350
2. Kat	Konut/Ofis	171	189	2.600	491.400
3. Kat	Konut/Ofis	171	189	2.600	491.400
4. Kat	Konut/Ofis	171	189	2.600	491.400
5. Kat	Konut/Ofis	171	189	2.600	491.400
		1.132	1.274		7.146.700

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu "**Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı**"nın piyasa satış değeri **~7.146.700,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge çevresinde yer alan kiralık ve kiralanmış gayrimenkullere ilişkin bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde bilgiler edinilmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALIK DÜKKANLAR					
No	İstenen Kira Fiyat, TL	Pazarlıklı Kira Fiyat, TL	Kullanım Alanı (M ²)	M ² Birim Değer, TL	Açıklama
1	20.000	19.000	180	106	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 150 m ² zemin 150 m ² bodrum kat olmak üzere toplam 300 m ² alanlı işyeri 20.000 TL/AY bedelle kiralıktır. Kira rakamı üzerinden yaklaşık %5 pazarlık payı düşülmüştür. Bodrum kat ¼ oranında zemine indirgenmiştir.
2	6.500	6.175	105	59	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 117 m ² alanlı işyeri 6.500 TL/AY bedelle kiralıktır. Kira rakamı üzerinden yaklaşık %10 pazarlık payı düşülmüştür. Dükkan alanının %5 fazla beyan edildiği düşünülmekte olup 105 m ² olarak hesaba dahil edilmiştir. Konum dezavantajlıdır.

3	15.000	14.250	225	63	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede Hükümet caddesi üzerinde 250 m ² alanlı işyeri 15.000 TL/AY bedelle kiralıktır. Kira rakamı üzerinden yaklaşık %5 pazarlık payı düşülmüştür. Dükkan alanının %10 fazla beyan edildiği düşünülmekte olup 225 m ² olarak hesaba dahil edilmiştir. Konum dezavantajlıdır.
4	4.500	4.050	45	89	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede 30 m ² zemin alanlı, 23 m ² asma kat alanlı toplam 53,-m ² kapalı alanlı işyeri 4.500 TL/AY bedelle kiralıktır. Kira rakamı üzerinden yaklaşık %5 pazarlık payı düşülmüştür. Konum dezavantajlıdır. Asma kat 2/3 oranında zemine indirgenmiştir.

Yukarıda detayları verilen kiralık örneklerin irdelenmesi sonucunda;

- ✓ Bölgede komple bina kiralamalarının bulunduğu ve komple binalarda çok katlı mağazaların bulunduğu ya da değerlemeye konu bağımsız bölüm gibi banka şubelerinin bulunduğu,
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgedeki dükkanların aylık birim m² kira değerlerinin **59-106,-TL/m²** aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede genellikle gayrimenkul kiralama işlemlerinde yaklaşık %5-10 aralığında iskonto uygulandığı.
- ✓ Kiralamaya konu gayrimenkullerin çok katlı olması sebebi ile asansörünün olması değer açısından pozitif etki yaratmakta olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Konu taşınmazın örnek mülkler ile alan ve konumuna göre farklılaştığı belirlenmiş ve aşağıdaki uyumlaştırma tablosu hazırlanarak m² birim değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

DÜKKAN UYUMLANDIRMA (KİRALIK)					
KRİTERLER	*ALAN, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
ALAN (m ²)	184,00	180	105	225	45
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		20.000	6.500	15.000	4.500
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /ay)		111	62	67	99
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-5%	-5%	-5%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		0%	-2%	10%	-5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	15%	20%	20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		106	67	83	104
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ² /ay)		90			

*Dükkanın zemin kat alanıdır.

Değerleme konusu taşınmaz ve emsallerin kat ayrışmaları yapılmış ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülmüştür. Binalarda en kıymetli olan zemin katlarının, binanın asansörlü olup olmaması göz önüne alınarak diğer katlara ayrışmaları yapıldığında zemin katlar için gayrimenkulün konumuna, kat büyüklüğüne göre daha değerli olduğu tespit edilmiştir.

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulde konumlu dükkanın zemin katında m² birim kira değeri **90,-TL/m²/ay** olarak belirlenmiştir.

KİRALIK OFİS/KONUT					
No	İstenen Satış Fiyat, TL	Pazarlıklı Satış Fiyat, TL	Kullanım Alanı (M ²)	M ² Birim Değer, TL	Açıklama
4	2.000	1.700	81	21	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 1. Kat 2+1 90 m ² olduğu beyan edilen 81 m ² olduğu düşünülen mesken için 2.000 TL/AY kira istenmektedir. Kira rakamı üzerinden yaklaşık %15 pazarlık payı düşülmüştür. Mesken alanının %10 fazla beyan edildiği düşünülmektedir.
5	1.000	900	76	12	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 4. Kat 2+1 90 m ² olduğu beyan edilen 85 m ² olduğu düşünülen mesken için 1.000 TL istenmektedir. Kira rakamı üzerinden ve alanından yaklaşık %10 pay düşülmüştür. Mesken alanının %15 fazla beyan edildiği düşünülmektedir. Taşınmaz bakımsızdır.
6	1.200	1.080	93	12	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde 1. Kat 2+1 110 m ² olduğu beyan edilen 93 m ² olduğu düşünülen mesken için 1.200 TL/AY kira istenmektedir. Kira rakamı üzerinden yaklaşık %10 pazarlık payı düşülmüştür. Mesken alanının %10 fazla beyan edildiği düşünülmektedir.

Yukarıda detayları verilen kiralık örneklerin irdelenmesi sonucunda;

- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgedeki üst katlarda yer alan konut/ofislerin aylık birim m² kira değerlerinin **12-21,-TL/m²** aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede genellikle gayrimenkul kiralama işlemlerinde yaklaşık %5-15 aralığında ıskonto uygulandığı.
- ✓ Kiralamaya konu gayrimenkullerin çok katlı olması sebebi ile asansörünün olması değer açısından pozitif etki yaratmakta olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Konu taşınmazın örnek mülkler ile alan ve konumuna göre farklılaştığı belirlenmiş ve aşağıdaki uyumlaştırma tablosu hazırlanarak m² birim değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

OFİS/KONUT UYUMLANDIRMA (KİRALIK)				
KRİTERLER	ALAN, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
ALAN (m ²)	189,00	81	76	93
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		2.000	1.000	1.200
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /ay)		25	13	13
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-15%	-10%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-10%	-10%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		19	14	14
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²/ay)		15		

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün üst katlarında yer alan konut/ofislerin m² birim kira değeri **15, -TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün

- ✓ Dükkan alanının
 - **Zemin kat** m² birim kira değeri **90, -TL/m²**,
 - **Bodrum kat** m² birim kira değeri zemin katın ¼'ü olarak alınmış olup, **23,-TL/m²**
 - **1. Kat** m² birim kira değeri zemin katın 2/3'ü olarak alınmış olup, **60,-TL/m²**
- ✓ **Normal katlarda yer alan konut/ofis** m² birim kira değeri ise **15, -TL/m²**

olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKULÜN AYLIK/YILLIK KİRA DEĞERİ						
KAT	NİTELİK	KULLANILAN BRÜT ALAN (m ²)	BRÜT ALAN(m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL	AYLIK KİRA DEĞERİ, TL	YILLIK KİRA DEĞERİ, TL
1. Bodrum Kat	Dükkan	155	189	23	4.255	51.060
Zemin Kat	Dükkan	166	184	90	16.560	198.720
1. Kat	Dükkan	127	145	60	8.700	104.400
2. Kat	Konut/Ofis	171	189	15	2.835	34.020
3. Kat	Konut/Ofis	171	189	15	2.835	34.020
4. Kat	Konut/Ofis	171	189	15	2.835	34.020
5. Kat	Konut/Ofis	171	189	15	2.835	34.020
YUVARLANMIŞ KİRA DEĞERİ		1.132	1.274		40.855	490.260

Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler doğrultusunda bölgenin ticari gayrimenkuller açısından değerli bir bölge olması sebebi ile gayrimenkule benzer nitelikli ticari taşınmazların geri dönüş sürelerinin 15 ile 18 yıl aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede emlak komisyoncularından alınan bilgi ve emsaller doğrultusunda kapitalizasyon oranı 18 yıl geri dönüş süresi baz alınarak %6,00 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda kullanılmıştır.

DİREKT KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMI						
KAT	NİTELİK	KULLANILAN BRÜT ALAN (m ²)	TAŞINMAZ BRÜT ALAN(m ²)	YILLIK NET KİRA DEĞERİ, TL	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TAŞINMAZ DEĞERİ, TL
1. Bodrum Kat	Dükkan	155	189	51.060	6,00%	851.000
Zemin Kat	Dükkan	166	184	198.720	6,00%	3.312.000
1. Kat	Dükkan	127	145	104.400	6,00%	1.740.000
2. Kat	Konut/Ofis	171	189	34.020	6,00%	567.000
3. Kat	Konut/Ofis	171	189	34.020	6,00%	567.000
4. Kat	Konut/Ofis	171	189	34.020	6,00%	567.000
5. Kat	Konut/Ofis	171	189	34.020	6,00%	567.000
YUVARLANMIŞ DEĞER		1.132	1.274	490.260		8.171.000

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu "Kargir Banka Binası"nın piyasa satış değeri **8.171.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.4 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu parsel üzerinde cins tashihli bir yapı bulunduğu için bu çalışmada "Proje Geliştirme Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

7.5 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu parsel üzerinde cins tashihli bir yapı bulunmaktadır. Maliyet Yaklaşımı sonucu belirlenen değer doğru sonuçlar vermeyeceği düşüncesi ile bu çalışmada “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

7.6 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve en iyi kullanımının mevcut durumdaki “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası Ve Lojmanı” niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

7.7 Gayrimenkulün Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu taşınmaz için bölgede ve konu proje içerisinde kiralamaya sunulmuş örnekler araştırılmış olup, raporun ilgili bölümlerinde detayları verilmiştir. Belirlenen örnekler konu taşınmaz ile alan, konum, kat vb. göre uyumlaştırılarak;

- ✓ Dükkan alanının
 - **Zemin kat** m² birim kira değeri **90, -TL/m²**,
 - **Bodrum kat** m² birim kira değeri zemin katın ¼’ü olarak alınmış olup, **23,-TL/m²**
 - **1. Kat** m² birim kira değeri zemin katın 2/3’ü olarak alınmış olup, **60,-TL/m²**
- ✓ **Normal katlarda yer alan konut/ofis** m² birim kira değeri ise **15, -TL/m²**

olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Belirlenen m² kira bedeli doğrultusunda konu taşınmazın aylık ve yıllık kira bedelleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak sunulmuştur.

GAYRİMENKULÜN AYLIK/YILLIK KİRA DEĞERİ						
KAT	NİTELİK	KULLANILAN BRÜT ALAN (m ²)	BRÜT ALAN(m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL	AYLIK KİRA DEĞERİ, TL	YILLIK KİRA DEĞERİ, TL
1. Bodrum Kat	Dükkan	155	189	23	4.255	51.060
Zemin Kat	Dükkan	166	184	90	16.560	198.720
1. Kat	Dükkan	127	145	60	8.700	104.400
2. Kat	Konut/Ofis	171	189	15	2.835	34.020
3. Kat	Konut/Ofis	171	189	15	2.835	34.020
4. Kat	Konut/Ofis	171	189	15	2.835	34.020
5. Kat	Konut/Ofis	171	189	15	2.835	34.020
YUVARLANMIŞ KİRA DEĞERİ		1.132	1.274		40.855	490.260

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın

- ✓ Toplam aylık kira bedeli ise **40.855,-TL/AY**
- ✓ Toplam yıllık kira bedeli ise **490.260,-TL/AY**

Olarak belirlenmiştir.

Bilgi amaçlı olarak bodrum + zemin + 1. Normal katında yer alan banka şubesi olarak kullanılan kısmının toplam aylık kira bedeli **29.515,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.8 Gayrimenkulün Müşterek veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” vasıflı olup kat irtifakı kurulmadığı tespit edildiği için tek bir gayrimenkule değer tespiti yapılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu mevcutta banka şubesi olarak kullanılan binanın değer tespitinde binanın mevcutta kullanılır durumda olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

UDS’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Değerleme çalışmasında, 5637 parsel numaralı “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” nitelikli gayrimenkul değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve “Direk Kapitalizasyon yaklaşımı” kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bölgede yer alan konu taşınmazların konumlandığı gayrimenkule benzer satışa konu emsaller incelenmiş olup, m² satış değerleri belirlenmiştir.

Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı için yine bölge emlak danışmanları ile görüşülmüş ve taşınmazların bulunduğu projedeki birim kira değeri tespit edilmiştir. Yine yapılan görüşmeler ile gayrimenkule benzer nitelikli taşınmazların geri dönüş süresi ~16,6 yıl olarak tespit edilmiştir. Bu veriler ışığında

taşınmazın kira değeri takdir edilmiş olup bu değer geri dönüş süresi ile çarpılarak Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına göre taşınmazların toplam değerine ulaşılmıştır.

ÖZET TABLO	Taşınmaz Değeri,	Aylık Kira Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7.146.700	40.855
Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	8.171.000	-

Sonuç olarak;5637 parselde yer alan “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” nitelikli gayrimenkulün;

- ✓ “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda belirlenen değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen değerlerin bölge örneklerinin yeterli ve tutarlı olması nedeni ile piyasa değerini doğru yansıtacağı,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa satış değeri **7.146.700,-TL**
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa kira değeri; **40.855,-TL/ay**

Olarak belirlenmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) in “EKLER” bölümünde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” başlıklı düzenlemenin “3.Bölüm – a, b, c, d, e, f maddeleri” ile “ 6.Bölüm – c, ç, d maddeleri” nde tapu kayıtları, alım-satım işlemleri, vb tüm kayıtların temin edilmesi gerekliliği belirtilmektedir.

Söz konusu kayıtların ilgili tapu dairelerinden temini konusunda firmamız ve mülk sahibi şirket tarafından yapılan yazılı başvurular ve sözlü görüşmelere rağmen, geriye dönük “Üç Yıllık Takyidat Kayıtları” edinilememiştir. Güncel takyidat kayıtlarında değerlemeye konu taşınmazın GYO portföyünde yer almasında **herhangi bir sakınca olmadığı** kanaatine varılmıştır.

8.3 Gayrimenkul ile İlgili Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak düzenlenmiştir.

8.4 Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere konu taşınmaz üzerinde gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyen herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Fonları Dahilinde Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul 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 taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında **bir sakınca olmadığı** belirlenmiş olup GYO portföyüne depolu dükkan niteliğinde bağımsız bölüm şeklinde ve “Gayrimenkul” olarak alınabileceği,

Belirlenmiştir.

8.6 Gayrimenkulün Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” vasıflı olup, değerlendirme günü itibari ile üzerinde faal durumda bulunan banka şubesi bulunmaktadır.

8.7 Gayrimenkul 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.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İş bu rapor; tapuda İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 5637 parselde kayıtlı “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel piyasa satış değerinin belirlenmesine yönelik değerlendirme raporudur.

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak bölgeye hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmış, satılık ve kiralık gayrimenkul değerlendirilerek gayrimenkullerin değerleri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılarak hesaplanmıştır.

ÖZET TABLO	Taşınmaz Değeri,	Aylık Kira Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7.146.700	40.855
Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	8.171.000	-

Sonuç olarak;5637 parselde yer alan “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” nitelikli gayrimenkulün;

- ✓ “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda belirlenen değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen değer bölge örneklerinin yeterli ve tutarlı olması nedeni ile piyasa değerini doğru yansıtacağı,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa satış değeri **7.146.700,-TL**
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa kira değeri; **40.855,-TL/ay**

Olarak belirlenmiştir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; tapuda İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 5637 parselde kayıtlı “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel pazar satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak bölgeye hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmış, satılık ve kiralık gayrimenkul değerlendirilerek gayrimenkullerin değerleri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılarak hesaplanmıştır.

➤ **Değerleme konusu “Kâgir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” vasıflı gayrimenkulün;**

- **KDV hariç** toplam piyasa **satış** değeri **7.146.700,-TL**
- **KDV dahil** toplam piyasa **satış** değeri **8.433.106,-TL**

- **KDV hariç** toplam piyasa **kira** değeri **40.855,-TL /Ay**
- **KDV dahil** toplam piyasa **kira** değeri **48.209,-TL /Ay**

Olarak belirlenmiştir.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU
Şehir Plancısı
SPK Lisans No: **407238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Projeye Ait Görseller
2. Yapı Ruhsatı
3. Yapı Kullanma İzni Belgesi
4. İmar Durum Yazısı
5. Takyidat
6. Lisanslar
7. Tecrübe Belgeleri
8. Özgeçmişler