

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

ARGE 15.YIL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Aliğa / İZMİR



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 26.03.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_01

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 İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	13
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	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 Sözleşmeleri 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 İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.1.1.	Ege Bölgesi.....	16
4.1.2.	İzmir İli	17
4.1.3.	Nüfus ve Demografik Yapı	18
4.1.4.	Aliağa İlçesi.....	18
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	30
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	30
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	31
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	32
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
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.....	32
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	34
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	34
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	34
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	34
5.1.4.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	34
5.1.5.	Satılık Dükkan Emsalleri	35
5.1.6.	Kiralık Dükkan Emsalleri	37
5.1.7.	Satılık Konut Emsalleri	38
5.1.8.	Kiralık Konut Emsalleri	39
5.1.9.	Emsal Krokisi	40
5.1.10.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	41
5.1.11.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	42
5.1.12.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	42
5.1.13.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	43
5.1.14.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	43
5.1.15.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	43
5.1.16.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	43
5.1.17.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
6.1.	Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	45
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
6.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
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.....	45

6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi.....	45
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.....	45
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	46
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48
7.2.	Nihai Değer Takdiri	48
7.3.	Beyan	49
EKLER	49

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	22.03.2021
Rapor Tarihi	26.03.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_01
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 Atakan Tunç ÜLKEM Harita Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407718
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:26.02.2021 Sözleşme No:GYO_2021_01
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 hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Taşınmazların 26.03.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	8.465.000,-TL (Sekizmilyondörtüzyaltmışbeşbintürklirası)
Taşınmazların 26.03.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	9.988.700,-TL (Dokuzmilyondokuzyüzdokuzyüzseksensekizbinyediyüztürklirası)
Taşınmazların 26.03.2021 Tarihli Toplam Kira Değeri (KDV Hariç)	42.795,-TL (Kırkikibinyediyüzdoksanbeştürklirası)
Taşınmazların 26.03.2021 Tarihli Toplam Kira Değeri (KDV Dahil)	50.498,-TL (Ellibindörtüzdoksansekiztürklirası)

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)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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, 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.

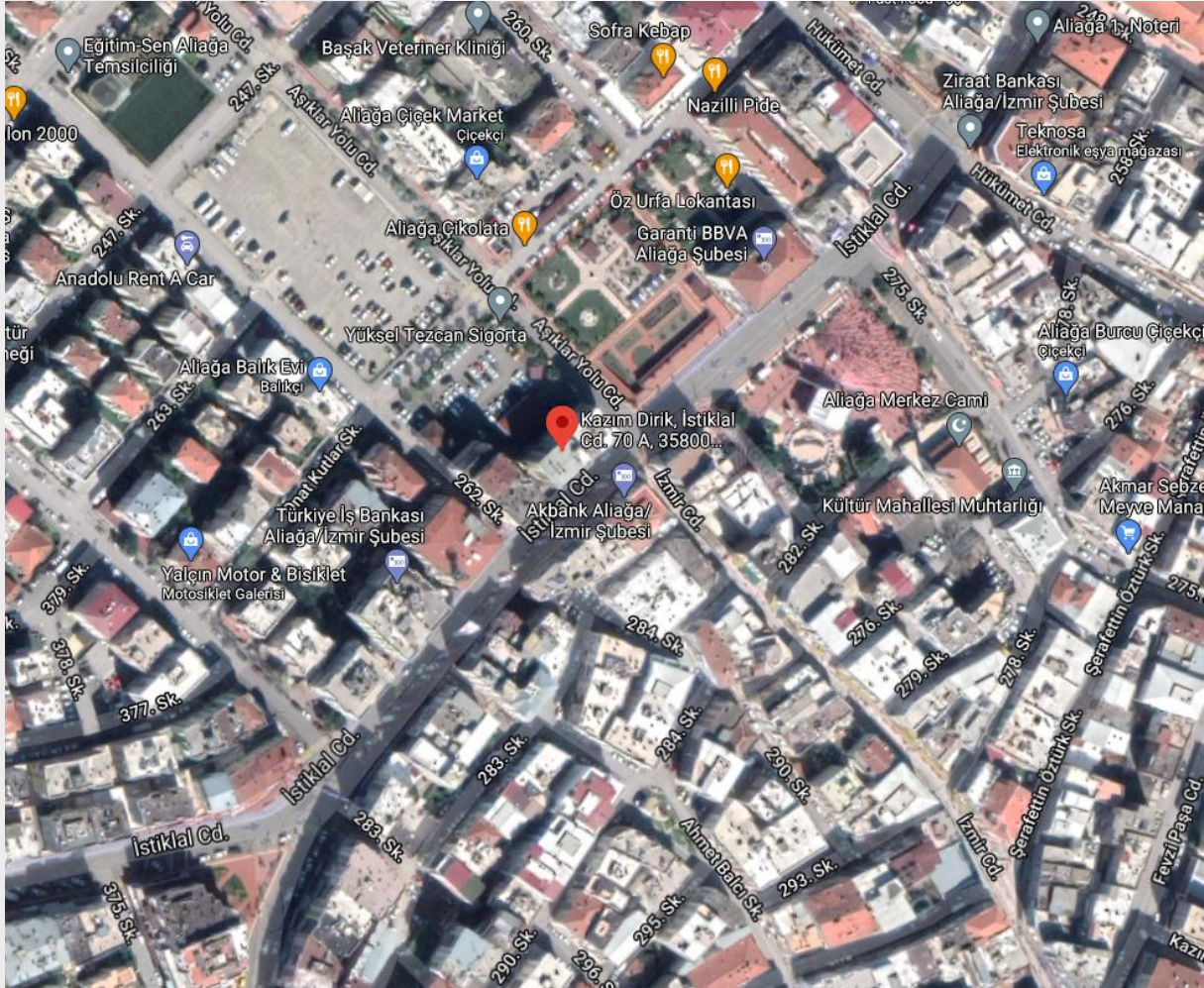
BÖLÜM 3

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 ve odalarda ahşap parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrikiye olarak duş küvet, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap 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 ve odalarda ahşap parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrikiye olarak duş küvet, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap 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 ve odalarda ahşap parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş küvet, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap 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 ve odalarda ahşap parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş küvet, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap 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	Tripleks 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 08.03.2021 tarih saat 15:29'da 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

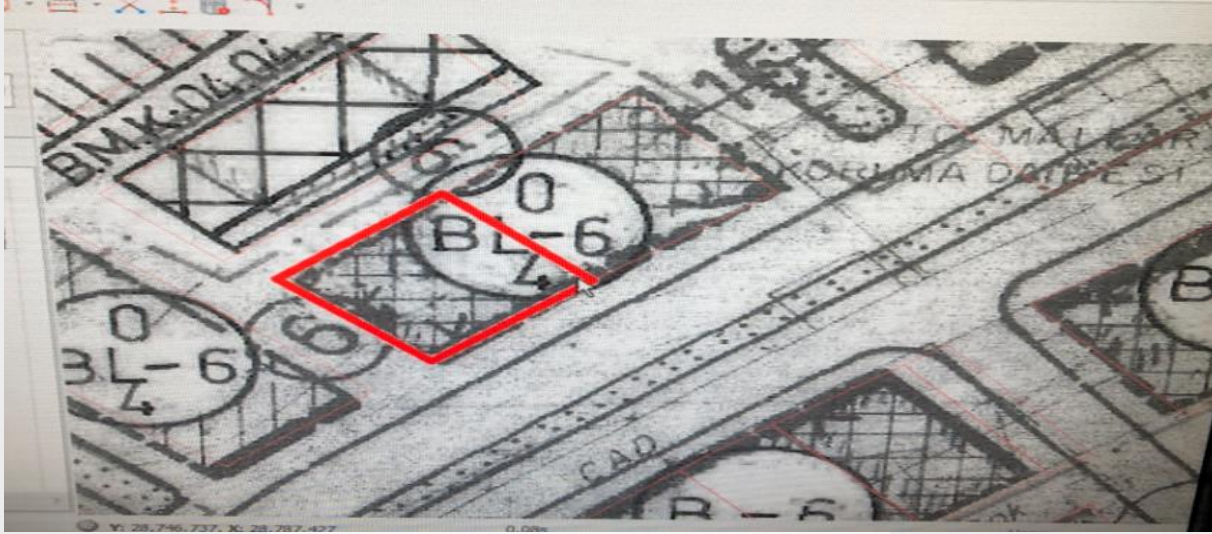
Web Tapu sisteminde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirilmesi yapılan taşınmazlara ait 29.12.2020 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlendirilmesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme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

Aliağa İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirilmesi 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 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 yapı taşınmazların bu durumdan etkilenmediği bilgisi alınmıştır. Yazılı imar durum bilgi belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.



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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 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 sayılı 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.

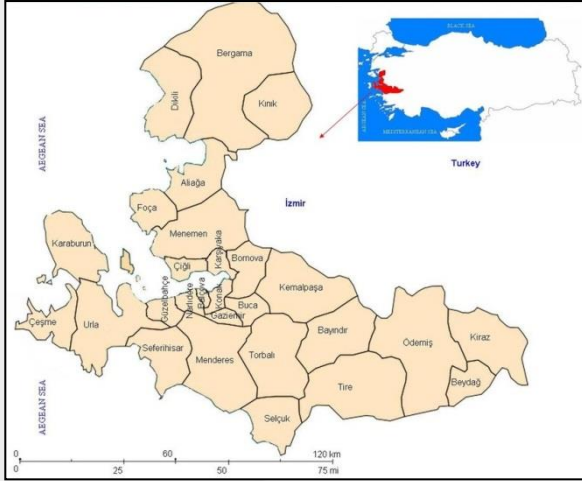
Ege Bölgesi'nde üretilen incir, zeytin vb. gibi ürünlerin sanayileri yapılır. İzmir'de toplanmış olan başlıca sanayi kolları arasında dokumacılık da vardır. Dokumacılık ve tekstil Denizli ve Uşak'ın ilçelerinde oldukça fazladır.

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.

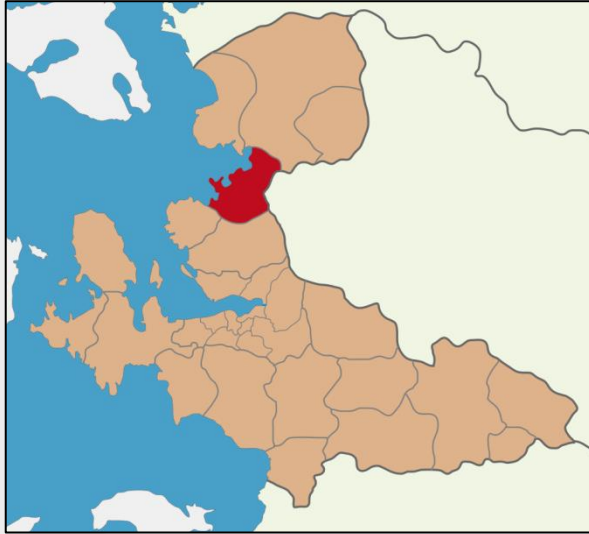
İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

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. Aliağa İlçesi

Aliağa, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Bergama, güneyinde Foça ve Menemen ilçeleri, doğusunda Manisa ili, batısında Ege Denizi bulunmaktadır.



İzmir'in kuzeyinde, Çandarlı Körfezi'nin kıyısında konumlanan Aliağa'nın yüzölçümü 379 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Bergama, güneyinde Foça ve Menemen ilçeleri, doğusunda Manisa ilinin Yunusemre ilçesi, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. 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, Karadevilit 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 Karadevilit 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 Aliağa koyu kenarındaki küçük lagün Aliağa 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. Aliağa 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. Aliağa nüfusu 2020 yılına göre 101.242. Bu nüfus, 55.293 erkek ve 45.949 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %54,61 erkek, %45,39 kadındır.

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

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

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	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

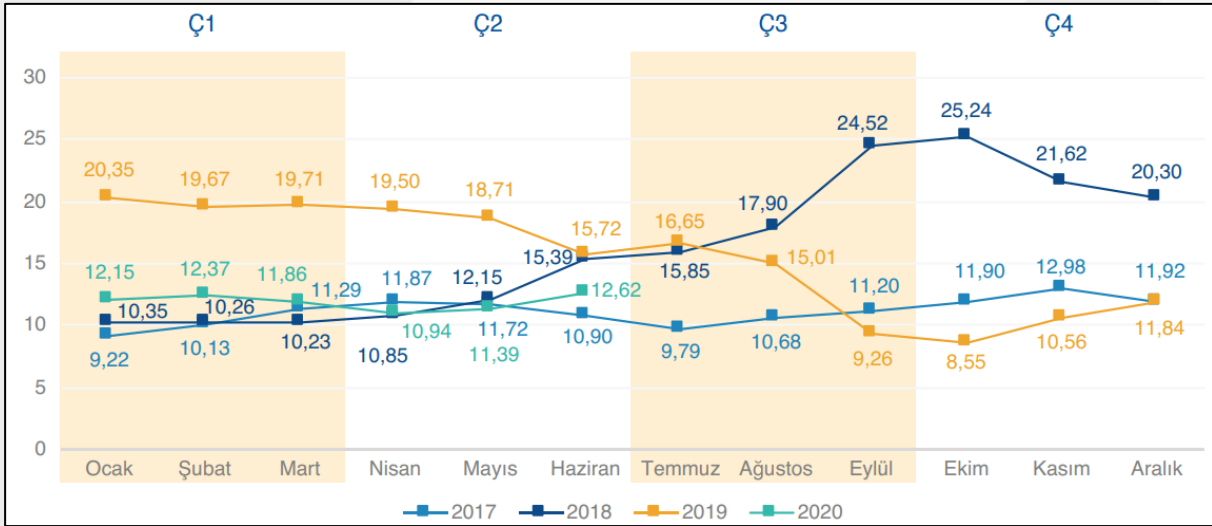
GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı. Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK-GYODER

*2020 1.Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

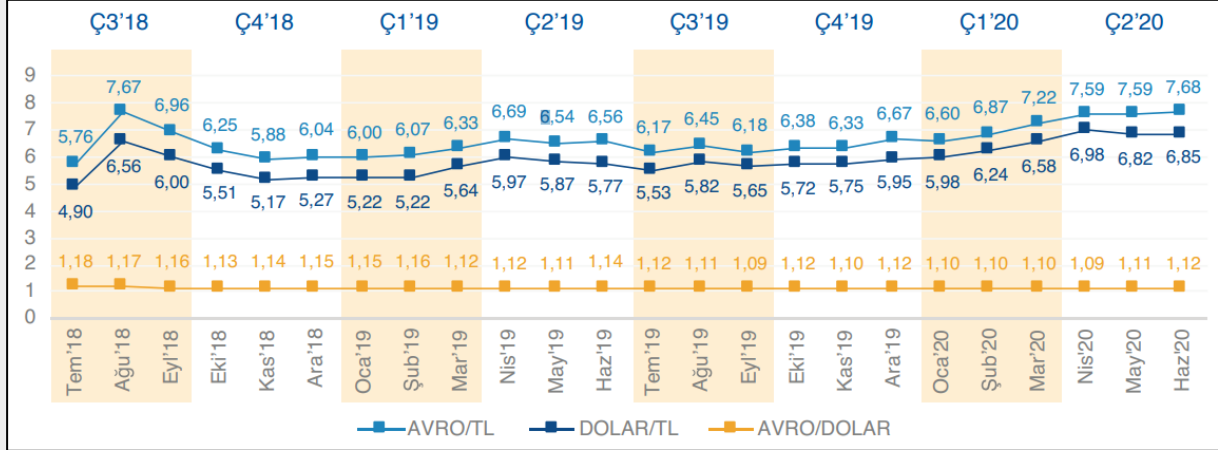
Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK-GYODER

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 1. çeyreğini 6,58 ile kapatan dolar 2020 Haziran ayında 6,85'e, 7,22 ile kapatan Avro ise 2020 Haziran ayında 7,68'e yükseldi.
Kaynak: TCMB-GYODER

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır

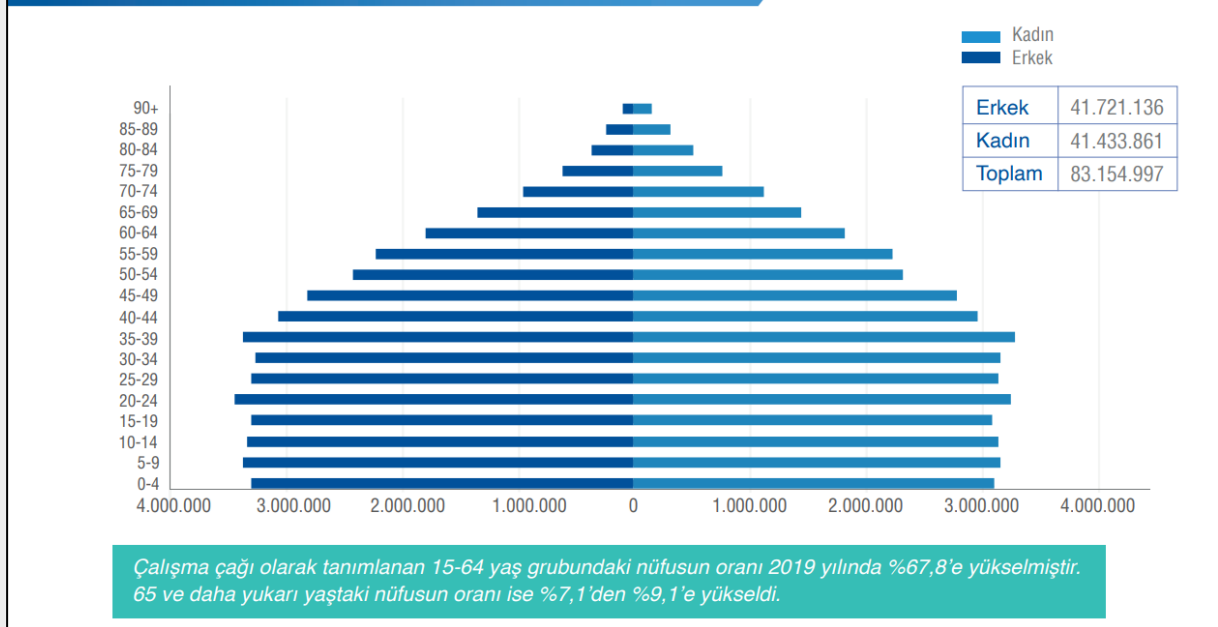
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2015	2016	2017	2018	2019
İstanbul	14.657	14.804	15.029	15.068	15.519
Ankara	5.271	5.347	5.445	5.504	5.639
İzmir	4.168	4.224	4.279	4.321	4.367
Bursa	2.843	2.901	2.936	2.995	3.056
Antalya	2.288	2.329	2.364	2.426	2.512

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaşmıştır. Büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini işaret etmektedir.

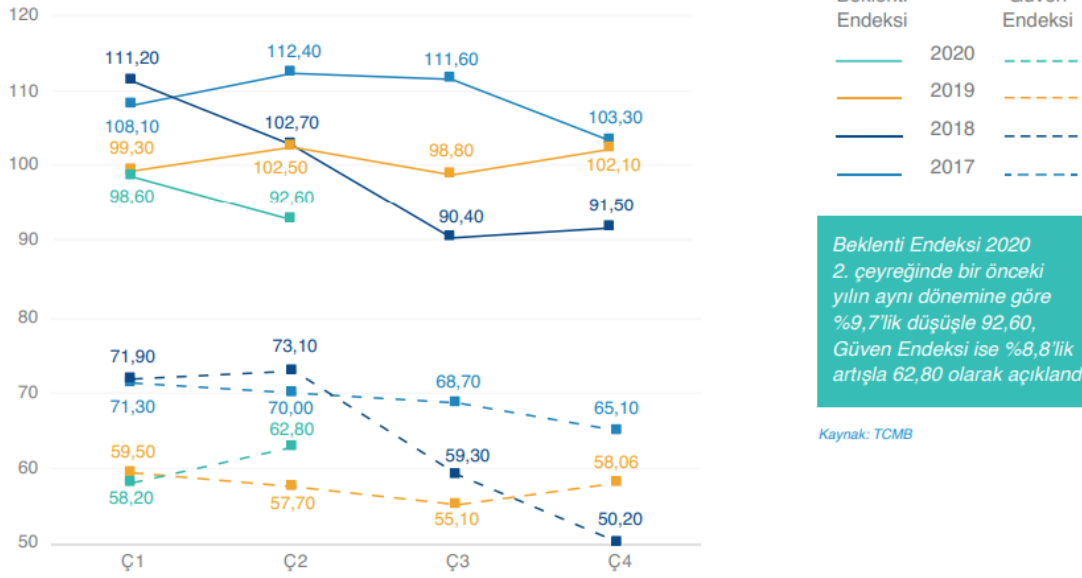
Kaynak: TÜİK-GYODER

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2019



Kaynak: TÜİK-GYODER

Beklenti ve Güven Endeksleri



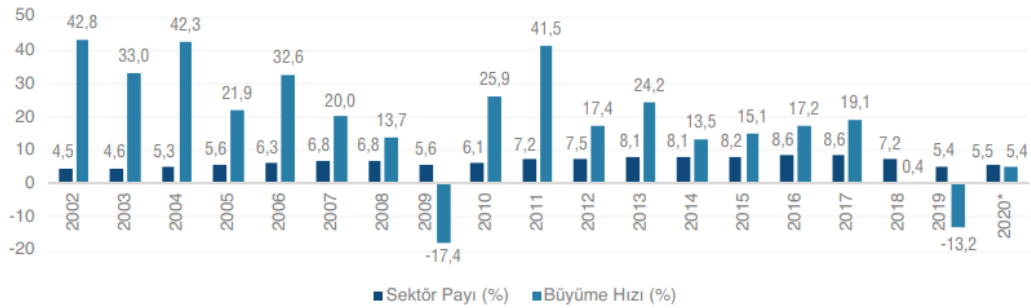
Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,7'lik düşüşle 92,60, Güven Endeksi ise %8,8'lik artışla 62,80 olarak açıklandı.

Kaynak: TCMB

Kaynak: TÜİK-GYODER

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'dan yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibarıyla %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2 artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyar TL oldu.

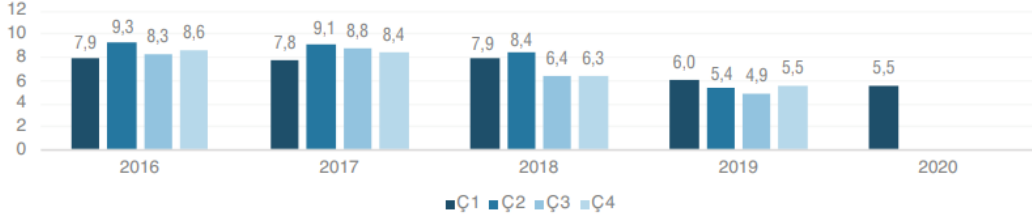
Kaynak: TÜİK-GYODER

*2020 yılı 1. çeyrek sonu verisidir.

**2013 yılı ve öncesi rakamlarda güncelleme yapılmıştır

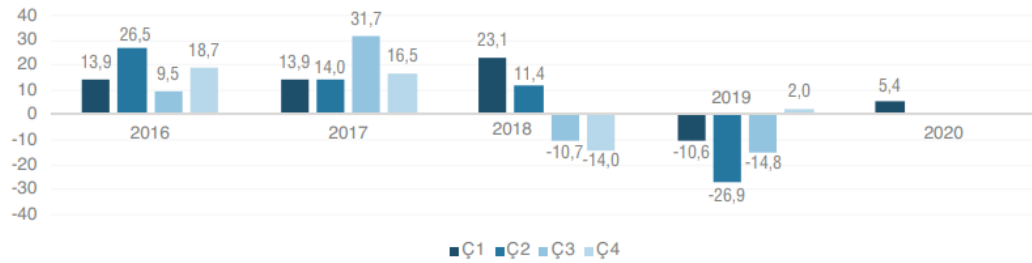
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür. 2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir. Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

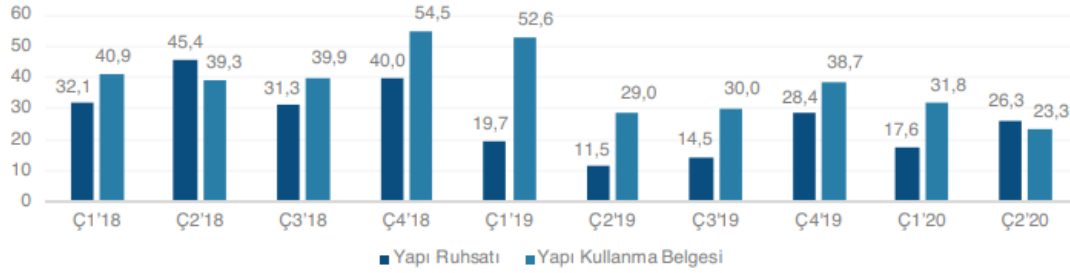
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2013	24.803.909	-
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yılın ilk 6 ayında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5, yüz ölçümü yüzde 40,8, değeri yüzde 54,8 ve daire sayısı yüzde 72,9 arttı.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinde bina sayısı yılın ilk yansında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 35,6, yüz ölçümü yüzde 32,5, değeri yüzde 27,2, daire sayısı da yüzde 32,1 azaldı.

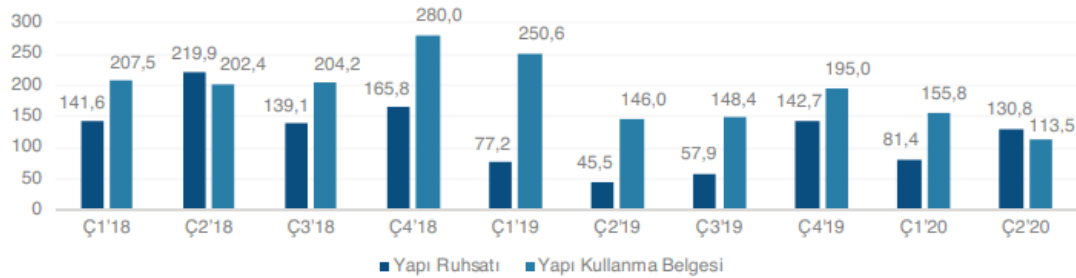
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Konut

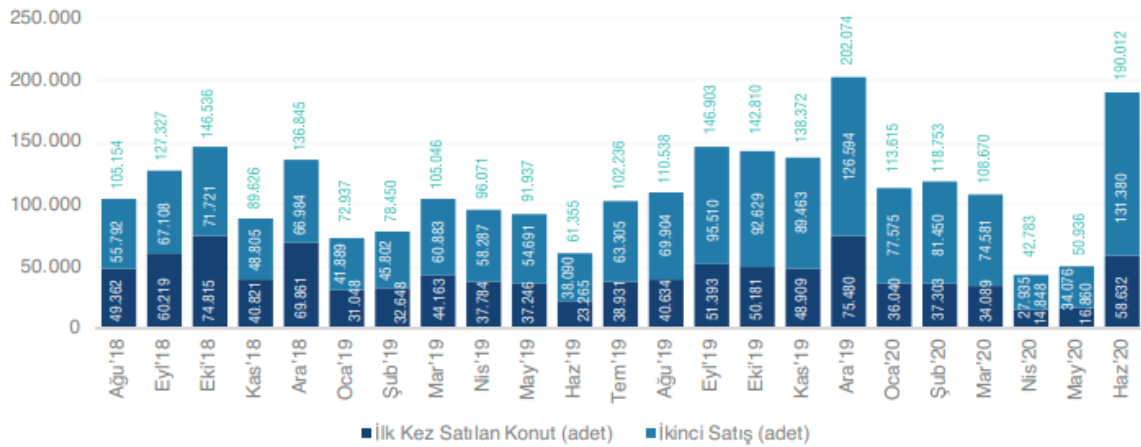
Türkiye genelinde konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 209,7 artarak 190.012 olmuştur.

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	208.706	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	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3

Kaynak: TÜİK-GYODER

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

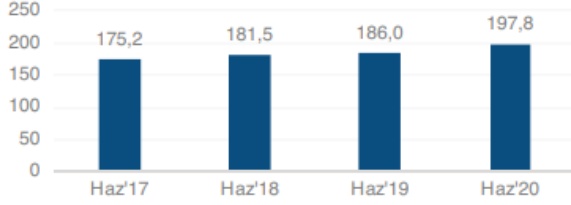


Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 olmuştur. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 olmuştur.

Kaynak: TÜİK-GYODER

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

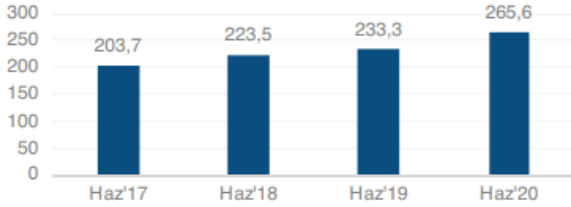
REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri: 2020 Haziran	Aylık Nominal Değişim (%)
197,8	1,12%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
6,34%	97,80%

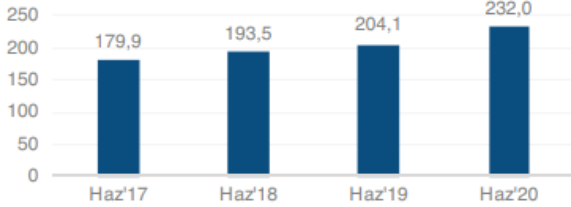
REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri: 2020 Haziran	Aylık Nominal Değişim (%)
265,6	1,96%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
13,84%	165,60%

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



Endeks Değeri: 2020 Haziran	Aylık Nominal Değişim (%)
232,0	1,89%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
13,67%	132,00%

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2020 Haziran ayında, bir önceki aya göre %1,12, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,34 oranında fiyat artışı gerçekleştirmiştir.

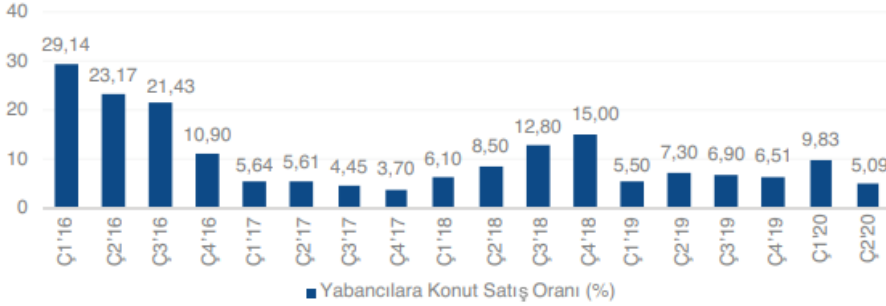
Kaynak: REIDIN

*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)

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

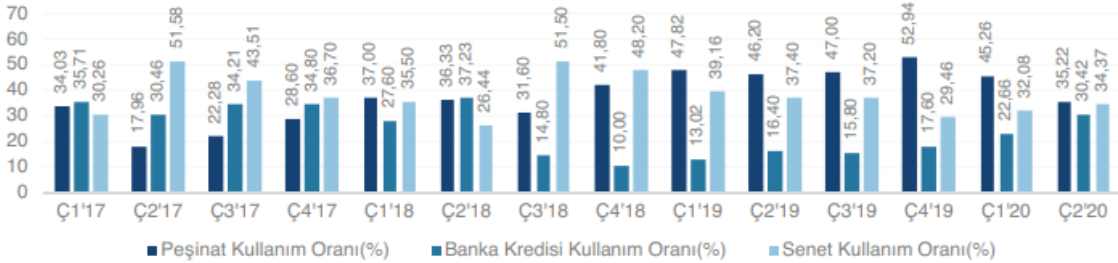
Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

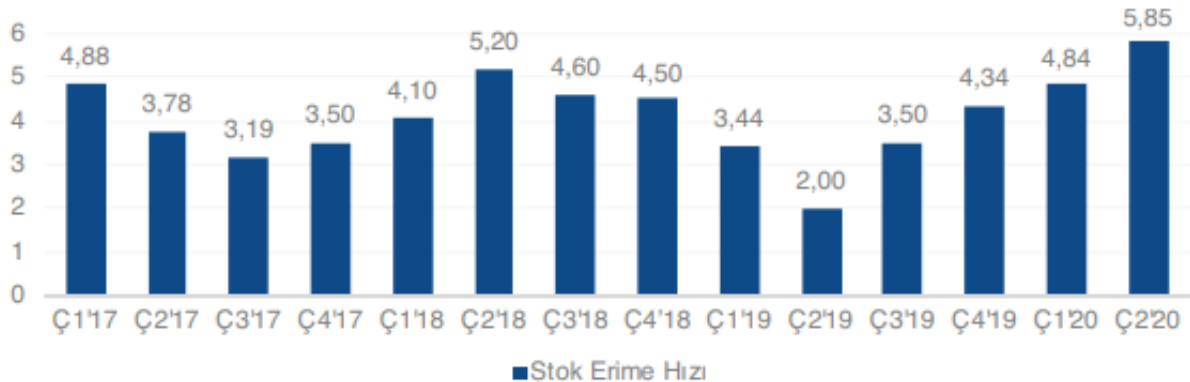
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2020 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2020 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,85 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %5,09'u yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2020 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2020 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,85 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %5,09'u yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2020 yılı 2. çeyrek sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Manisa oldu. Yabancıların 2019 ve 2020 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2020 yılı 2. çeyrek sonunda 2019 yılı aynı dönemine göre toplam hisseye isabet eden yüz ölçümü bazında %8,8 azalış, işlem sayısında ise %15,1 oranında bir azalış görülmektedir.

Ç2'20 Sıralaması (Ç2'19 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç2'20		Ç2'19	
		Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti	Toplam Hisseye İsbet Eden Yüz Ölçümü (m ²)	Toplam Kişi Adeti
1(1)	Manisa	972.901	65	599.764	48
2(3) ↑	Konya	667.616	86	553.602	112
3(2) ↓	İstanbul	412.825	8.035	589.497	9.000
4(4)	Antalya	286.584	3.370	389.426	4.427
5(-)	Tekirdağ	195.206	83	42.397	183
6(-)	Edirne	176.700	68	15.403	81
7(9) ↑	Sakarya	134.260	313	188.996	477
8(7) ↓	Muğla	111.437	370	231.839	583
9(10) ↑	Ankara	110.609	1.189	117.956	1.190
10(-)	Denizli	101.824	62	9.021	23
- (2)	Karaman	120.369	27	341.936	8
- (4)	Eskişehir	16.243	135	279.806	142
- (6)	Çanakkale	120.369	27	206.932	5
	Diğer	615.135	3.624	865.134	4.273
	Toplam	4.042.079	17.454	4.431.709	20.552

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.
*Rakamlar 2.çeyrek sonu verisidir.

2020 yılı 2. çeyrek sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Manisa oldu. Yabancıların 2019 ve 2020 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2020 yılı 2. çeyrek sonunda 2019 yılı aynı dönemine göre toplam hisseye isabet eden yüz ölçümü bazında %8,8 azalış, işlem sayısında ise %15,1 oranında bir azalış görülmektedir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmasına karşın, sağlıklı çalışma alanları çözümlerinin gerekliliği gereği arzın yeniden sınıflandırılması gerekecektir. İkinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 41.255 m² olarak gerçekleşirken, yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 132.118 m² olmuştur. İkinci çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre özellikle pandemi etkisinin bir yansıması olarak düşüş gösterirken sırasıyla %54,6 ve %14,7 oranlarında azalma gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, ikinci çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %76 gibi büyük bir çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, yılın ilk yarısında yenileme anlaşmaları kaydedilen toplam kiralama faaliyetlerinin %8,5'i şeklindedir.

İkinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %50,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe göre iki katından fazla bir oranda artış göstermiştir. %37,1'i Anadolu yakasında, %12,7'si bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında kaydedilmiştir. Bununla birlikte, ilk yarının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %24 olarak kaydedilmiştir.

Sağlık ve güvenlik konularının ilk sıraya yerleştiği çalışma alanlarında sosyal mesafe önlemleri doğrultusunda yatırımcı ve kullanıcıların ortaya koyacakları işbirliği beraberinde, "yeni normal" kavramı ofis pazarının hızla "yeniden şekillenen" bir forma dönüşmesine öncülük ederken, temel yaklaşım esneklik üzerine olacaktır. Bu doğrultuda başlıca çıkarımlar, sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu üzerine kurulacaktır. Şirketler, sosyal mesafe kurallarının bir sonucu olarak ofislere kimin ve neden geri dönmesi üzerine yoğunlaşacak olup çalışma alanı deneyimini esnekliğin ve belirli bir seviyede herhangi bir yerden çalışma seçeneğinin yönlendirilmesiyle evrilecektir. Bununla birlikte, uzaktan çalışma uygulamalarından kademeli olarak ofislere dönüş işbirliği, belirli bir seviyede evden çalışmanın devamlılığı, uydu ofis seçenekleri tarafından benimsenecektir. Ek olarak, çalışma alanlarının geleceği sağlıklı çalışma alanı ortamlarına yönelik yeterli teknik altyapı gerekliliği üzerine hızla evrilecek olup, ofis bina arzı yeniden sınıflandırılacaktır. Pandemiye bağlı olarak, kiralama işlemleri ikinci çeyrekte yavaşlama göstermesine karşın yılın ilk yarısında artış göstermiştir. Öte yandan, beklenen talebin yılın ikinci yarısında ivmelenmesi beklenmektedir ancak döviz kurundaki belirgin dalgalanma kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir olup, bu yönde mal sahibi üzerindeki baskı artacaktır. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde artan satılık gayrimenkullerin fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir.

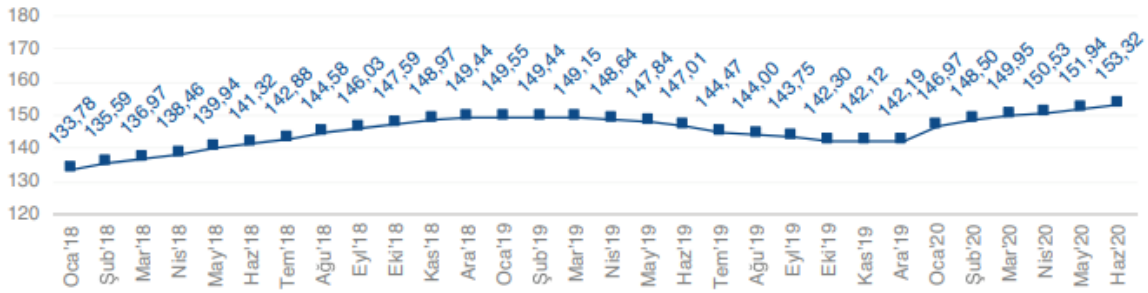
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.497	6.414	6.397
İzmir	5.175	5.313	5.119
Bursa	3.813	3.931	3.656
Antalya	3.869	4.020	3.330
Ankara	3.861	3.892	3.762
Kocaeli	3.487	3.661	3.282
Adana	3.199	3.850	2.667

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Üst katlarda yer alan meskenlerin kısmen bakımsız olması

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 ve odalarda ahşap parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrikiye olarak duş küvet, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap 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 ve odalarda ahşap parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrikiye olarak duş küvet, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap 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 ve odalarda ahşap parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş küvet, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap 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 ve odalarda ahşap parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup granit tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş küvet, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap 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 değerlendirilmesinde 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	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 660-4300
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, zeminde 280 m2, bodrum katta 180 m2, asma katta 140 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 7.500.000.-TL bedel istenmektedir. Bodrum kat zemine 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 395 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	395,00 m ²	İstenen Fiyat	7.500.000 TL	İstenen Birim Değer	18.987,34 TL
Tahmini Kullanım Alanı	395,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	6.750.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	17.088,61 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			22.556,96 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 266-4815
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, zeminde 40 m2, bodrum katta 40 m2, asma katta 40 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 4.000.000.-TL bedel istenmektedir. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede istenen bedelin yüksek olduğu ve pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır. Bodrum kat zemine 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 70 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	70,00 m ²	İstenen Fiyat	4.000.000 TL	İstenen Birim Değer	57.142,86 TL
Tahmini Kullanım Alanı	70,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	2.800.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	40.000,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			28.800,00 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(551) 860-0924
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, 17 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 400.000.-TL bedel istenmektedir. Taşınmazın 1.500.-TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.				
Beyan Edilen Alan	17,00 m ²	İstenen Fiyat	400.000 TL	İstenen Birim Değer	23.529,41 TL
Tahmini Kullanım Alanı	17,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	380.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	22.352,94 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			20.117,65 TL		

Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 397-3248
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak daha kötü konumda, 130 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, yaklaşık 90 m2 olduğu tahmin edilen işyeri için 950.000.-TL bedel istenmektedir. Değerleme konusu dükkanın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde dükkan m2 birim değerinin 25.000.-TL/m2 ile 30.000.-TL/m2 arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.				
Beyan Edilen Alan	130,00 m ²	İstenen Fiyat	950.000 TL	İstenen Birim Değer	7.307,69 TL
Tahmini Kullanım Alanı	90,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	855.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	9.500,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-50%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				19.950,00 TL	
Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(507) 504-0810
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak daha kötü konumda, 34 m2 zemin katta, 16 m2 ön bahçede kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 620.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	50,00 m ²	İstenen Fiyat	620.000 TL	İstenen Birim Değer	12.400,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	50,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	558.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	11.160,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-50%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				23.436,00 TL	

5.1.6. Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 397-3248
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 200 m2 zemin katta, 200 m2 bodrum katta kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 27.000.-TL/ay +KDV kira bedeli istenmektedir. Bodrum kat zemine 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 250 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	250,00 m ²	İstenen Fiyat	27.000 TL	İstenen Birim Değer	108,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	250,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	24.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	98,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				118,58 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 , 140 m2 zeminde, 100 m2 asma katta, 80 m2 1. katta kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 28.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir. Asma kat zemine 1/2, 1.kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 216 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	216,00 m ²	İstenen Fiyat	28.000 TL	İstenen Birim Değer	129,63 TL
Tahmini Kullanım Alanı	216,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	25.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	115,74 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				127,31 TL	
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 397-3248
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın cadde olan Cumhuriyet Caddesi üzerinde, 270 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 200 m ² olduğu tahmin edilen işyeri için 11.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	270,00 m ²	İstenen Fiyat	11.000 TL	İstenen Birim Değer	40,74 TL
Tahmini Kullanım Alanı	200,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	10.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	50,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-50%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				105,00 TL	

5.1.7. Satılık Konut Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(532) 450-1758
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3+1 plan tipinde (iç mekanda değişiklik yapılarak 2+1 e çevrilmiş) 130 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen konut için 460.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	130,00 m ²	İstenen Fiyat	460.000 TL	İstenen Birim Değer	3.538,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	120,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	400.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	3.333,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			3.166,35 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(532) 323-7512
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1+1 plan tipinde, 55 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, 6 katlı binanın 1. Katında konumlu ofis için 420.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	55,00 m ²	İstenen Fiyat	420.000 TL	İstenen Birim Değer	7.636,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	55,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	350.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	6.363,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			6.363,00 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 483-1592
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan , 3+1 plan tipinde, 135 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, yaklaşık 110 m2 olduğu tahmin edilen, 5 katlı binanın son katında 20-25 yaşlarında mesken için 253.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	135,00 m ²	İstenen Fiyat	253.000 TL	İstenen Birim Değer	1.874,07 TL
Tahmini Kullanım Alanı	110,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	240.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	2.181,82 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-10%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			2.520,00 TL		
Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(555) 234-8661
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3+1 plan tipinde, 115 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, 5 katlı binanın 4. Katında 20-25 yaşlarında kısmi tadilatlı mesken için 380.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	115,00 m ²	İstenen Fiyat	380.000 TL	İstenen Birim Değer	3.304,35 TL
Tahmini Kullanım Alanı	115,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	342.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	2.973,91 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-10%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			3.271,30 TL		

Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Mesken	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 266-4815
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3+1 plan tipinde, 120 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, 4 katlı binanın 3. Katında 25-30 yaşlarında mesken için 320.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	120,00 m ²	İstenen Fiyat	320.000 TL	İstenen Birim Değer	2.666,67 TL
Tahmini Kullanım Alanı	110,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	288.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	2.618,18 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-15%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			3.010,91 TL		

5.1.8. Kiralık Konut Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(535) 203-4417
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 3+1 plan tipinde, 130 m2 olduğu beyan edilen, yaklaşık 115 m2 olduğu tahmin edilen, 4 katlı binanın 3. katında 15-20 yaşlarında mesken için 1.900.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	130,00 m ²	İstenen Fiyat	1.900 TL	İstenen Birim Değer	14,62 TL
Tahmini Kullanım Alanı	115,00 m ²	Pazarlıklı kira Fiyatı	1.800 TL	Pazarlıklı Birim Değer	15,65 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			15,65 TL		

Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(535) 296-5254
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 3+1 plan tipinde, 180 m2 olduğu beyan edilen, yaklaşık 140 m2 olduğu tahmin edilen, 4 katlı binanın son katında 25-30 yaşlarında teraslı mesken için 2.700.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	180,00 m ²	İstenen Fiyat	2.700 TL	İstenen Birim Değer	15,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	140,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	2.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	17,86 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			17,86 TL		

Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Mesken (Kiralık)	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(530) 432-0886
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 2+1 plan tipinde, 120 m2 olduğu beyan edilen, yaklaşık 100 m2 olduğu tahmin edilen, 5 katlı binanın 3. katında 20-25 yaşlarında asansörlü mesken için 1.500.-TL/ay kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	120,00 m ²	İstenen Fiyat	1.500 TL	İstenen Birim Değer	12,50 TL
Tahmini Kullanım Alanı	100,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	1.400 TL	Pazarlıklı Birim Değer	14,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-30%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			18,20 TL		

5.1.9. Emsal Krokisi



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 değerin 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 19.950 – 28.800 TL/m² aralığında, konut nitelikli taşınmazların m² birim değerlerinin konum ve büyüklüklerine göre 2.500 TL-6.500 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 1/5 oranında 1.kat 1/3 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	3.650,00	328.500,00	330.000,00
2	Mesken	2	82	3.850,00	315.700,00	315.000,00
3	Mesken	3	125	3.600,00	450.000,00	450.000,00
4	Mesken	3	50	4.750,00	237.500,00	240.000,00
5	Mesken	4	125	3.500,00	437.500,00	440.000,00
6	Mesken	4	50	4.750,00	237.500,00	240.000,00
7	Mesken	5	90	3.650,00	328.500,00	330.000,00
8	Mesken	5	82	3.850,00	315.700,00	315.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153	4.600,00	703.800,00	5.435.000,00
		Zemin	164	23.000,00	3.772.000,00	
		1.Kat	125	7.666,67	958.333,33	
GENEL TOPLAMLAR			1.136,00		8.085.033,33	8.095.000,00

5.1.11. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat dükkan birim kira değerlerinin 105 TL-127 TL/m² aralığında, konut nitelikli taşınmazlar için ise 16 TL-18 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerlendirme konusu 9 nolu dükkanın zemin kat birim kira değeri 128 TL, bodrum kat birim kira değeri 26 TL, 1.kat birim kira değeri 43 TL/m² olarak baz alınmıştır. 9 nolu tripleks dükkanın değerlendirme işleminde bodrum kat 1/4 oranında 1.kat 1/3 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 15 - 18 yıl aralığında olduğu, mesken nitelikli taşınmazların 22-25 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan nitelikli taşınmaz için kapitalizasyon oranı %6, 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	18	1.620	19.440	5%	388.800	390.000,00
2	Mesken	2	82	18	1.476	17.712	5%	354.240	355.000,00
3	Mesken	3	125	18	2.250	27.000	5%	540.000	540.000,00
4	Mesken	3	50	18	900	10.800	5%	216.000	215.000,00
5	Mesken	4	125	18	2.250	27.000	5%	540.000	540.000,00
6	Mesken	4	50	18	900	10.800	5%	216.000	215.000,00
7	Mesken	5	90	18	1.620	19.440	5%	388.800	390.000,00
8	Mesken	5	82	18	1.476	17.712	5%	354.240	355.000,00
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153	26	3.978	47.736	6%	763.776	5.820.000,00
		Zemin	164	128	20.992	251.904	6%	4.030.464	
		1.Kat	125	43	5.333	64.000	6%	1.024.000	
TOPLAMLAR			1.136		42.795,33	513.544,00		8.816.320	8.820.000,00

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	18	1.620	19.440
2	Mesken	2	82	18	1.476	17.712
3	Mesken	3	125	18	2.250	27.000
4	Mesken	3	50	18	900	10.800
5	Mesken	4	125	18	2.250	27.000
6	Mesken	4	50	18	900	10.800
7	Mesken	5	90	18	1.620	19.440
8	Mesken	5	82	18	1.476	17.712
9	Tripleks Dükkan	Bodrum	153	26	3.978	47.736
		Zemin	164	128	20.992	251.904
		1.Kat	125	43	5.333	64.000
TOPLAMLAR			1.136		42.795,33	513.544,00

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 kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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

Değerleme konusu 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	330.000	390.000	360.000
2	Mesken	315.000	355.000	335.000
3	Mesken	450.000	540.000	495.000
4	Mesken	240.000	215.000	230.000
5	Mesken	440.000	540.000	490.000
6	Mesken	240.000	215.000	230.000
7	Mesken	330.000	390.000	360.000
8	Mesken	315.000	355.000	335.000
9	Tribleks Dükkan	5.435.000	5.820.000	5.630.000
GENEL TOPLAMLAR		8.095.000	8.820.000	8.465.000

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 özelliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa 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)	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Dahil Aylık Kira Değeri (TL)
1	Mesken	360.000	424.800	1.620	1.912
2	Mesken	335.000	395.300	1.476	1.742
3	Mesken	495.000	584.100	2.250	2.655
4	Mesken	230.000	271.400	900	1.062
5	Mesken	490.000	578.200	2.250	2.655
6	Mesken	230.000	271.400	900	1.062
7	Mesken	360.000	424.800	1.620	1.912
8	Mesken	335.000	395.300	1.476	1.742
9	Tripleks Dükkan	5.630.000	6.643.400	30.303	35.758
GENEL TOPLAMLAR		8.465.000	9.988.700	42.795	50.498

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

- KDV hariç toplam peşin satış değeri 8.465.000,-TL (Sekizmilyondörtüzyaltmışbeşbintürlirası)
- KDV dahil toplam peşin satış değeri 9.988.700,-TL (Dokuzmilyondokuzyüzdokuzyüzsensekizbinyediyüztürlirası)
- KDV hariç toplam peşin kira değeri 42.795,-TL (Kırkibinyediyüzdoksanbeştürlirası)
- KDV dahil toplam peşin kira değeri 50.498,-TL (Ellibindörtüzdoksansekiztürlirası)

olarak belirlenmiştir.

Onur ERDEM
Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:411461

Atakan Tunç ÜLKEM
Harita Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407718

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

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