



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**İZMİR ALİAĞA
ALİAĞA KÖYÜ
5637 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN TAŞINMAZA İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**



19.11-356
ARALIK, 2019

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Köyü, Köycivarı Mevki, 5637 parselde yer alan "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" vasıflı taşınmazın, SPK mevzuatı gereği güncel pazar değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	19.11-356
RAPOR TARİHİ	25.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	0/5637	189,00	59/5722	Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı
MEVCUT KULLANIM	Banka Şubesi ve Lojman			
İMAR DURUMU	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	-	5637	Ticaret	Blok Nizam, 6 Kat

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	6.545.000,00 ₺
Gayrimenkulün Değeri (KDV Dahil/%18)	7.723.100,00 ₺
Gayrimenkulün Aylık Kira Değeri	42.000,00 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	16
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	23
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Bölge Analizi	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	29
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	32
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	33
5.5 İmar Durum Bilgileri	34
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	40
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	41
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	41
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	43
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	44
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	44
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	44
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	44
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	44
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	44

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	45
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	45
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	45
6.3 Emsal Araştırması	45
6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	45
6.3.2 Çevrede Satılık İşyeri Emsal Araştırması	46
6.3.3 Çevrede Satılık Ofis - Konut Emsal Araştırması.....	48
6.3.4 Çevrede Kiralık İş Yeri Emsal Araştırması.....	49
6.3.5 Çevrede Kiralık Ofis-Konut Emsal Araştırması.....	50
6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	51
6.5 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri.....	53
6.6 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri	54
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	55
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	55
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	55
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	55
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	56
8. SONUÇ	57
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	57
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	57
RAPOR EKLERİ:	57

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

25.12.2019

1.2 Rapor Numarası

19.11-356

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından İzmir İli, Aliaga İlçesi, Aliaga Köyü, 5637 parselde yer alan “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” vasıflı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

23.12.2019

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi Cengiz KURT ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2019 tarihinde imzalanan 2019/221 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	27.12.2018	-	-
Rapor Numarası	18.10-01-321	-	-
	18.10-01-321-R	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cengiz KURT	-	-
	Hasan Serhat BERKLİ	-	-
	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	6.207.000,00 ₺	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 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 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Köyü, 5637 parselde yer alan "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" vasıflı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda kira değeri çalışması yapılmıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(nın) değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- 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:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- 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 dahilinde 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği

yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.

- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018, 2019 ve 2020 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

Kaynak:

IMF 2019 Ekim ayı Görünüm Raporu

OECD 2019 Kasım ayı Görünüm Raporu

Dünya Bankası 2019 Haziran ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına göre büyüme oranlarında düşüş beklenmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						
	Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,1	3,9	3,0	5,1	3,6
	2019	0,9	1,9	1,2	0,7	1,1
	2020	2,5	4,1	2,7	4,3	3,2
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	0,4	2,1	1,6	1,1	1,2
	2020	2,2	3,4	1,2	4,3	2,7

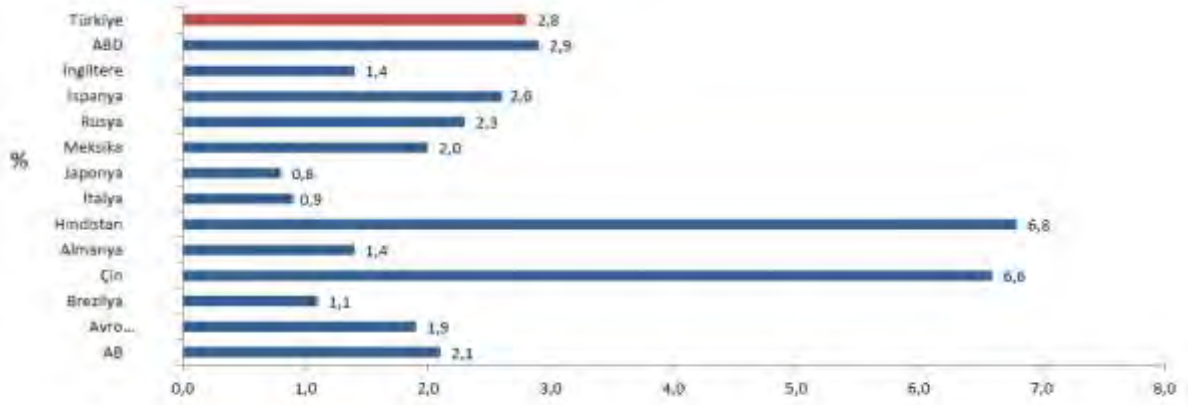
*IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.

Kaynak: IMF (Ekim 2019), DTÖ (Ekim 2019)

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) tahminlerine göre, dünya ticaret hacmindeki büyüme hızının 2019 yılında yavaşlayarak %3'den %1,2 'ye ineceği, 2020 yılında ise %2,7 seviyesine çıkacağı öngörülmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

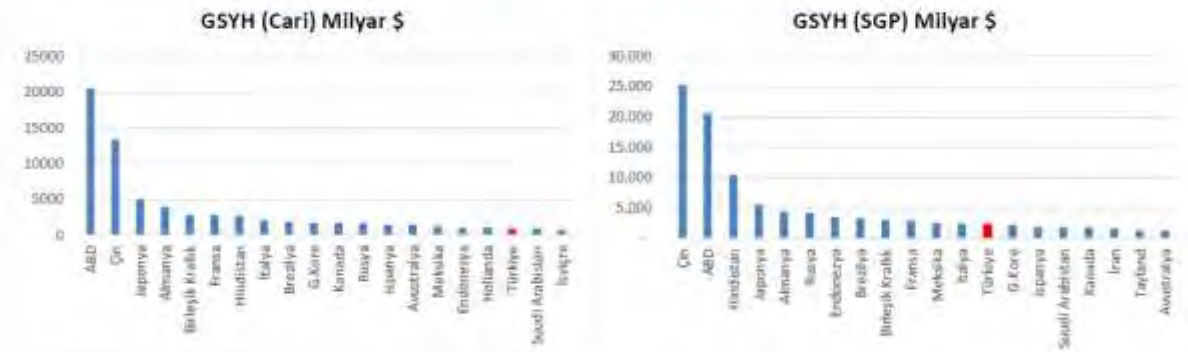
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,8'lik büyüme performansı sergilemiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

2018 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.

(Cari ve Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) Göre GSYH)



Kaynak: TÜİK, IMF

Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2019 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2018 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 kat artarak 3.581 dolardan 9.693 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2018'de kişi başı GSYH, 28.384 dolara yükselmiştir.



2019 Ağustos ayında işsizlik oranı % 14,0 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %14,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB(28)’de %6,2 (Ağustos), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Ağustos), Almanya’da %3,1 (Ağustos), Fransa’da %8,5 (Ağustos) ve İtalya’da %9,5 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

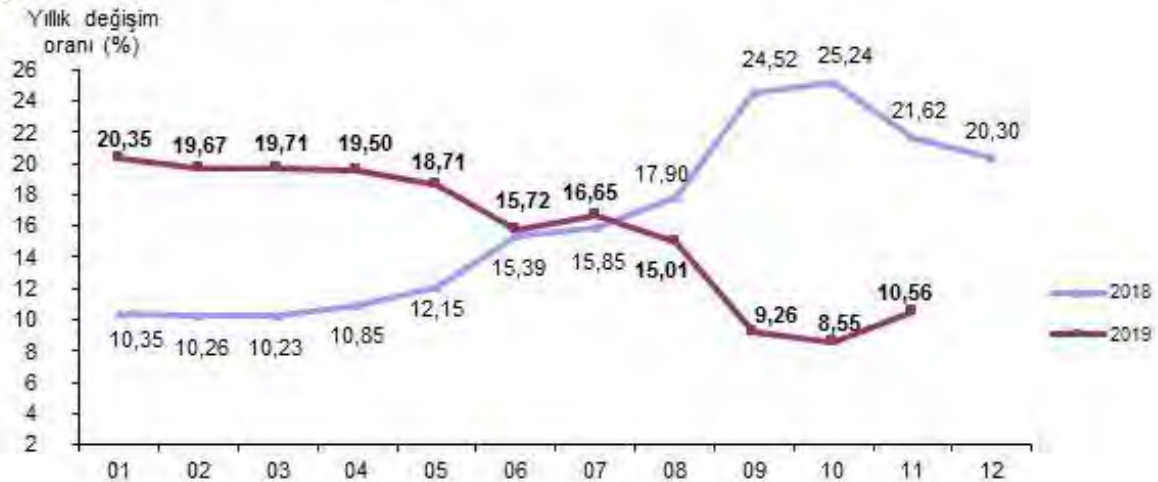
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63 bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış göstermiştir.

Yurt içi üretici fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019
[2003=100]



TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019
[2003=100]

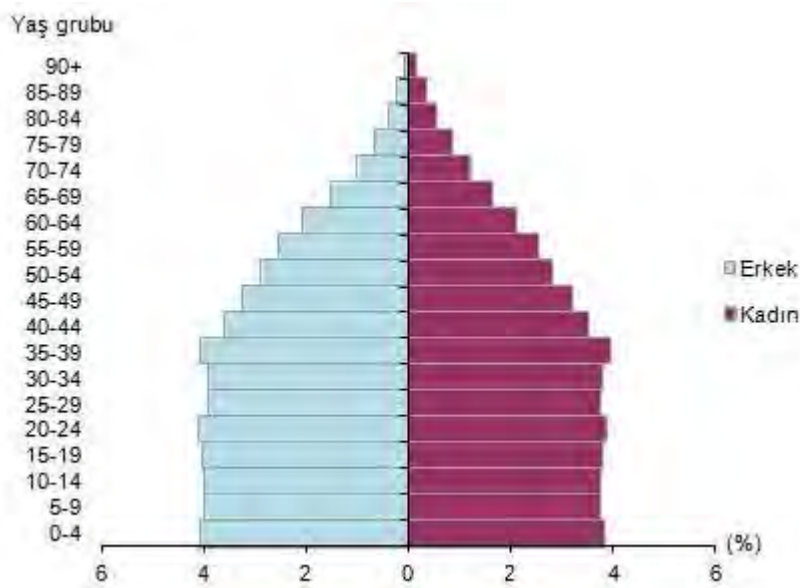


4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (41.139.980), %49,8'ini ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2018 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

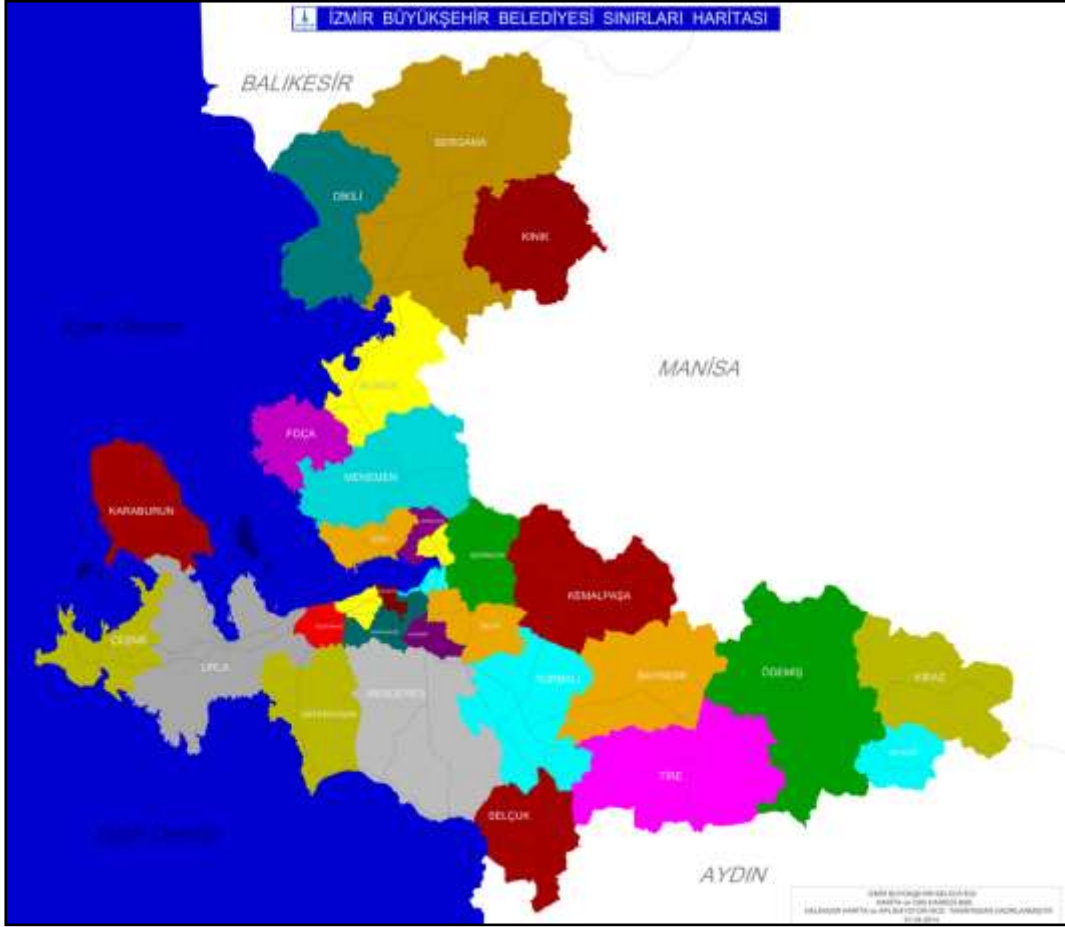
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525	82.003.882
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026	5.503.985
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803	2.994.521
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396	2.426.356

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İzmir, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır.



İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.

İzmir İli içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer akarsular sel karakterli küçük akarsulardır.

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların

ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir.

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan İzmir'de çeşitli sayılarda okul öncesi eğitim kurumu, ilköğretim ve orta dereceli eğitim veren okul vardır. Ayrıca İzmir'de sınırları içinde 11 üniversite bulunmaktadır. İzmir'de 2012 itibarıyla aktif olan üniversite sayısı dokuzdur. İzmir'de eğitim veren üniversiteler şunlardır:

Devlet: Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü

Özel: İzmir Ekonomi Üniversitesi, Yaşar Üniversitesi, İzmir Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, Şifa Üniversitesi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi

Meslek Yüksek Okulu: Hava Astsubay Meslek Yüksekokulu, Rüştü Ünsal Polis Meslek Yüksek Okulu

Aliğa, İzmir iline bağı ilç. İl topraklarının kuzeyinde, Çandarlı Körfezinin kıyısında. Güneyinde Foça ve Menemen, Kuzeyinde Bergama, batısında Çandarlı Körfezi, doğusunda Manisa ili toprakları bulunur.

İlçe toprakları dağlar, platolar, alçak tepeler ile Güzelhisar Deltası, Güzelhisar Grabeni, kıyı düzlükleri ve alüvyal düzlüklerden oluşur.

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 Delta'sının Aliğa koyu kenarındaki küçük lagün Aliğa Kuş Cennetinin bulunduğu önemli bir sulak alandır.



Aliğa Yarımadası'nın batı ucunda, Ilıca Burun'da tektonik sıcak su kaynağı bulunur. İlçe kıyıları enine tip kıyılardandır. Pek çok koy ve burundan oluşur. 37 km'si alçak kıyı, 26 km'si yüksek kıyı toplam 63 km uzunluğunda kıyıya sahiptir.

Aliğa'nın iklimi yazları sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi'dir. Yıllık ortalama sıcaklık 16,5 °C, yıllık sıcaklık farkı 18°'dir. Sıfır derecenin altında aylık ortalama sıcaklık görülmez. En soğuk ay (ocak-Şubat) 8,2 °C, En sıcak ay (Temmuz) 26,2 °C'dir.

Aliğa topraklarında orman, maki ve garig bitki örtüsü görülür. Orman alanı insan tahribi ile daralmıştır. Ormanlarda genellikle kızılçam hakimdir, orman altı örtüsü makilerden oluşur. Ormanın tahrip edildiği alanlarda maki türleri olan; kermez meşesi, katran ardıcı, akçakesme, katırtırnağı, menengiç, palamut meşesi, ahlat yaygındır. Dere kenarlarındaki nemli alanlarda bu türlerin yanında mersin, defne, erguvan, laden, hayıt ve zakkum eklenir.

Sınırları içerisinde Petrol Ofisi, Petkim Petrokimya Holding, TÜPRAŞ'a ait İzmir Rafinerisi, SOCAR'a ait STAR Rafineri gibi büyük şirketleri ve sanayi kuruluşlarını barındırmaktadır.

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.

Geniş bir plaj alanına ve bir kuş cennetine sahip olan Aliğa, daha çok yerli turistlerin ilgisini çekmektedir.

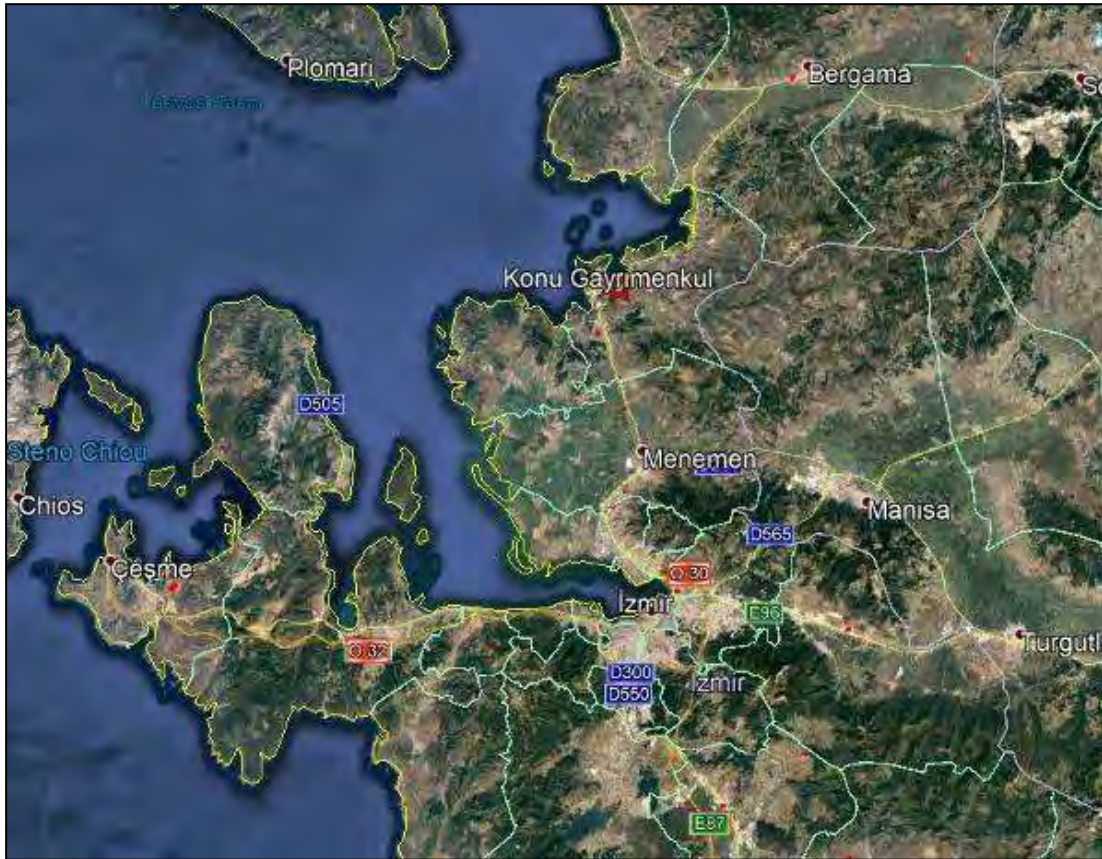
Aliğa, yöresi insanlar tarafından Neolitik çağdan itibaren yerleşme ve tarım amacıyla kullanılmaktadır. 1960'lı yıllardan sonra sanayi gelişmeye başlamıştır. 1935-1970 arasında %92 artan nüfus, 1970-2011 arasında %306 artmıştır. 1960 yılından sonra İzmir ilçelerinden merkez nüfus artışı en fazla Aliğa'da gerçekleşmiştir. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Aliğa İlçesinin 2018 yılı nüfusu 95.392 kişidir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

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.

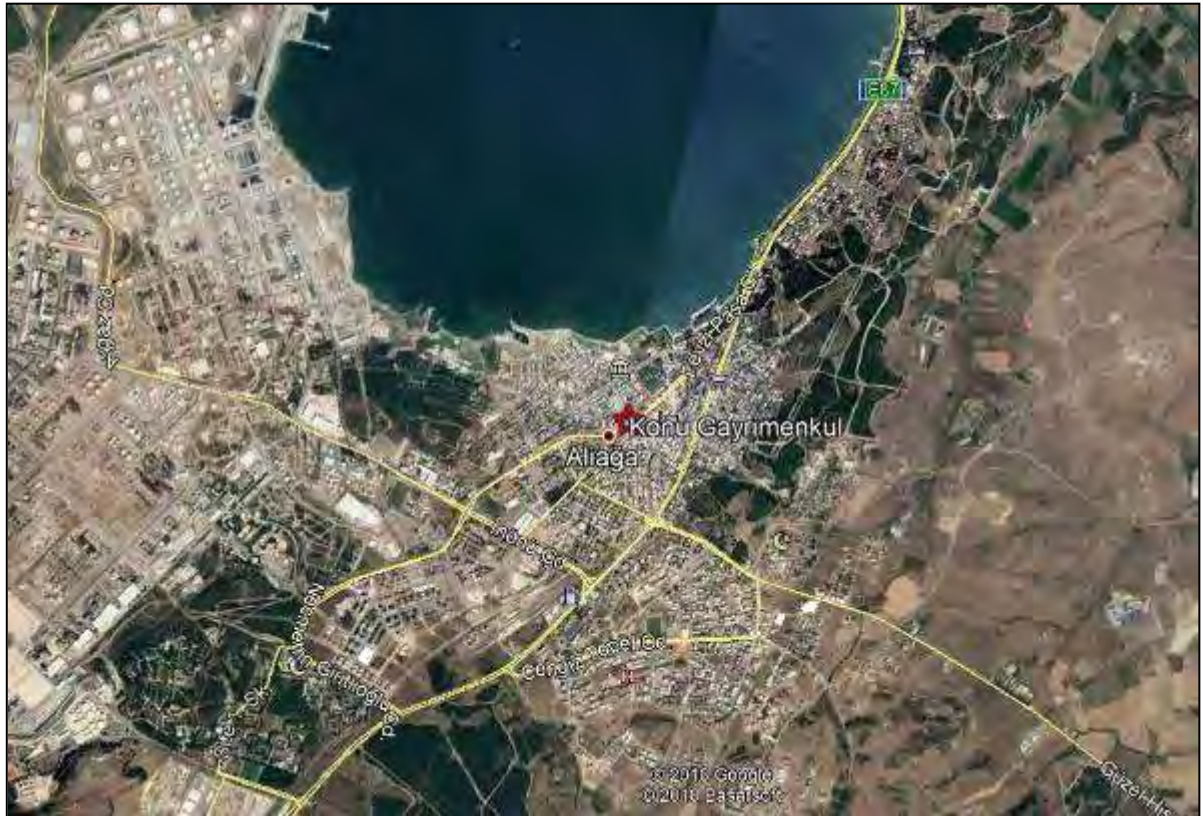
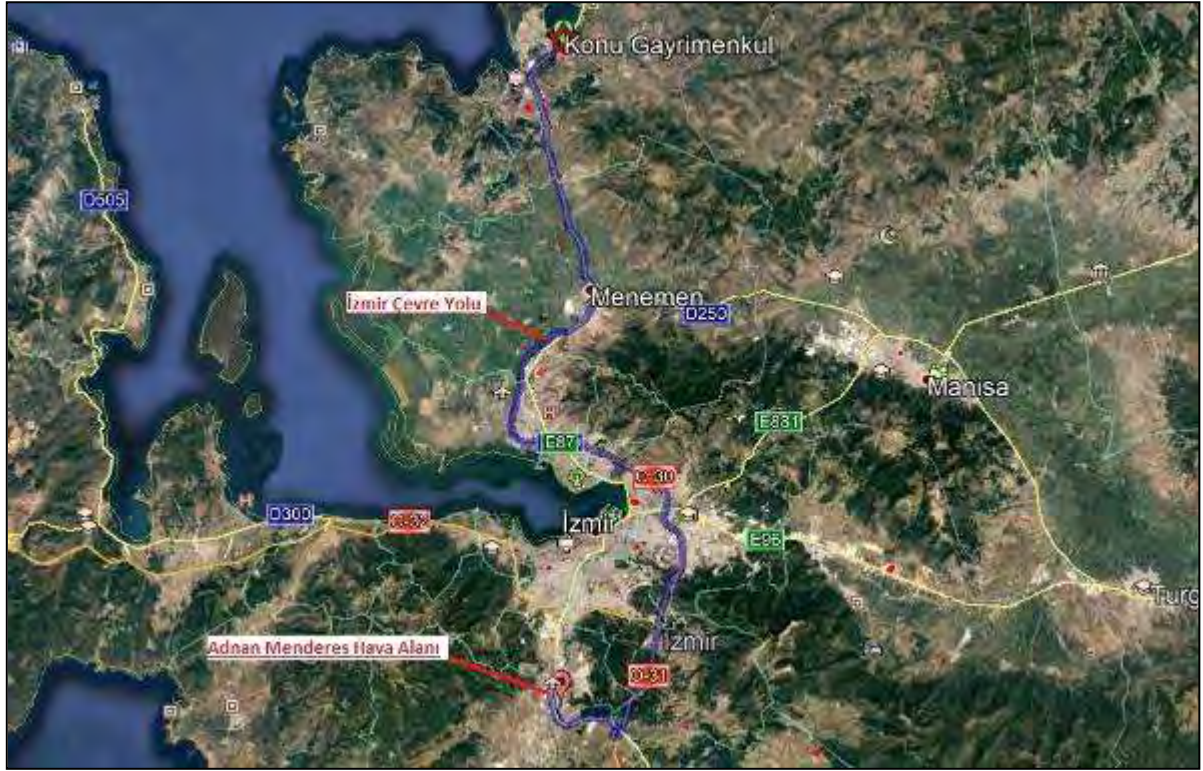
Taşınmaz Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No:70 posta adresinde yer almaktadır. Bina da 8 adet konut ile 1 adet işyeri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık olarak 38,800676 derece enlem ve 26,971845 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Taşınmaz Aliağa İlçesi’nin merkezinde konumlu olup, yakın çevresinde zemin karları 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.

Bölgeye ulaşım karayolu ve Aliağa İzban Raylı Sistemi ile sağlanmaktadır. Rapora konu taşınmaza ulaşım İstiklal Caddesi üzerinden tek yönlü olarak sağlanmakta olup toplu taşıma ve özel araçla ulaşılabilir.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkul Aliağa Belediyesi ve Aliağa Hükümet Konağına, 500 m, İzmir-Çanakkale Karayolu’na(E87) 500 m, İzmir Çevre Yolu’na 31 km, İzmir’e 60 km, Adnan Menderes Hava Alanı’na ~94 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 04.11.2019 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: ŞOKRİ BEZER Tarih: 04/11/2019 18:21

Mesbur No	Osakent No	Başvuru No
015819100252	20131104-1473-PD4863	15628

Teslimat Tipi	Ayık Teslimat	Ada / Parsel	15637
Teslimat ID	31938852	Yazdırma (m²)	199.00
İl / İlçe	İZMİR/ALIAĞA	Ada Teslimat Nolu	KARĞIR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE EDOMANI
Kurum Adı	Aliağa TİM		
Mahalle / Köy Adı	ALIAĞA Sİ		
Mevki	KOYUNCIYARI		
Ölç / Sayfa	505722		
Kayıt Durum	Aktif		

Mülkiyet

Sıra No	Mali	Tip / İşlemler	Pay / Payan	Teslim İşlem	Tarifi İşlem
126077226	(Bk. 6648117/VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ) YKN 6220063348	Paylı Mülkiyet	1 / 1	Aliağa TİM Satış Yolu: 827 Tarih: 31/03/2019	

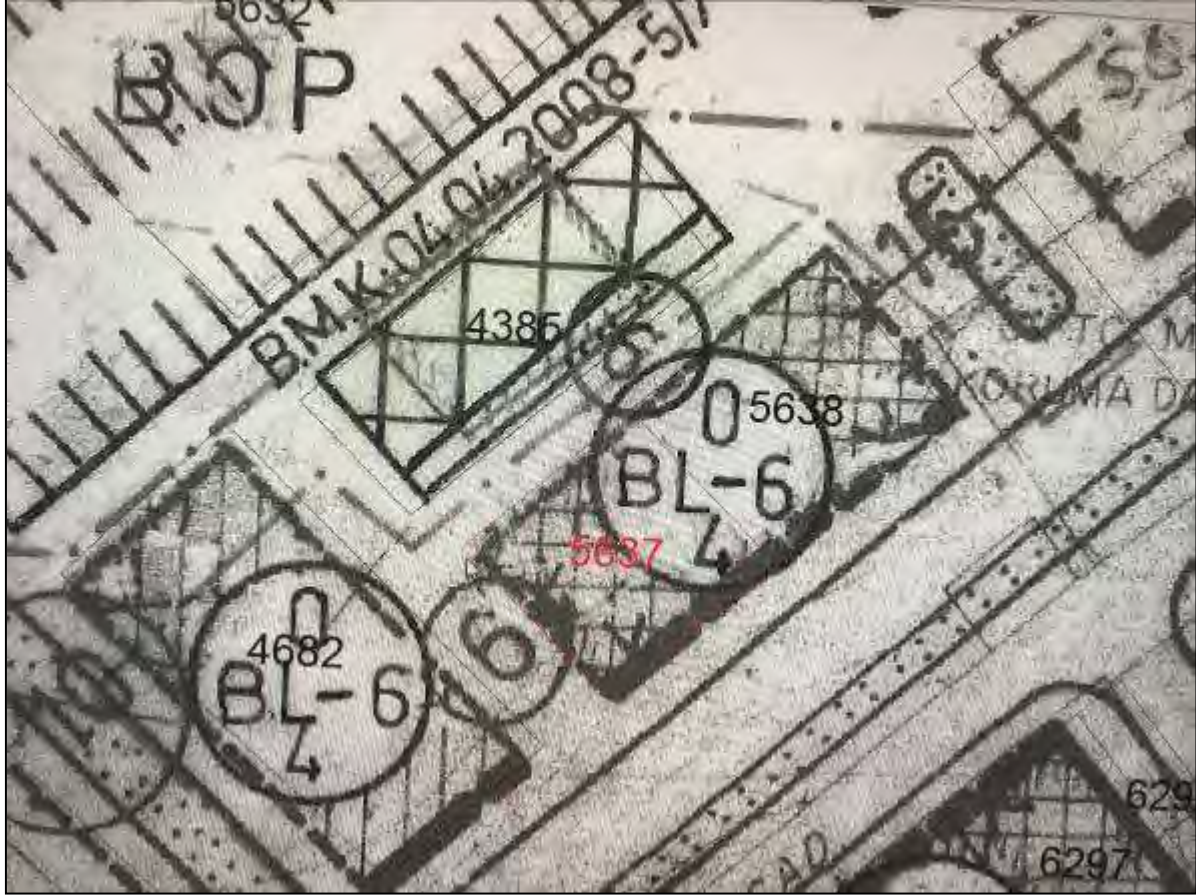
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu parsel, İzmir İli, Aliaga İlçesi, Aliaga Köyü, Köycivarı Mevki, 5637 parsel numarası ile kayıtlıdır. “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı ” vasıflı olan taşınmaz 189,00 m² yüzölçümüne sahiptir.

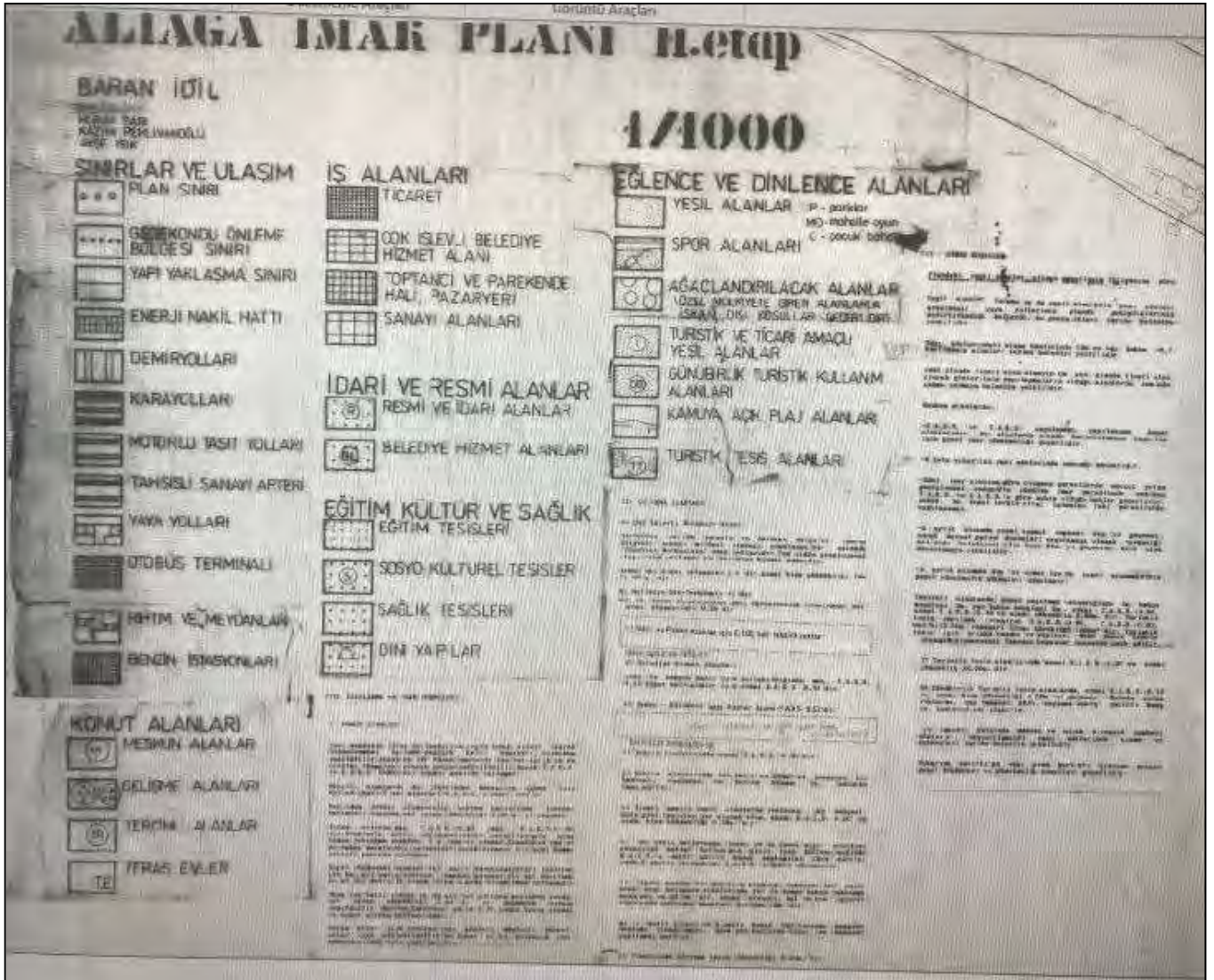


5.5 İmar Durum Bilgileri

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.



Plan Lejantları;



Plan Notları;**ÖZEL YAPILANMA VE İMAR EĞSULLARI****1- KONUT ALANLARI :**

Yapı adasının ifraz edilmeksizin, toplu konut sifesi olarak düzenlenmesi halinde, değişik katlı yapılar birarada yapılabilir. Ancak, bu tür düzenlemelerde yapılar ayrıık ya da bloklar (Komplex) olarak projelendirilebilir. Ancak T.A.K.S. ve K.A.K.S. değerleri hiçbir şekilde aşılamaz.

Meyilli alanlarda kot farkından kazanılan iskan için kullanılabilir kat alanları K.A.K.S. 'a dahil edilir.

Meyilden dolayı oluşturulan bodrum katlarında tesisat hacimleri dışında net tavan yüksekliği 2.20 m. yi geçemez.

Teras evlerde max. T.A.K.S.=0.50 ,max. K.A.K.S.=1.00 dir. Binaların meyil istikametindeki parsellerinin arka bahçe yaklaşık mesafesi 5 m. den az olamaz. Binaların yan ve ön bahçe mesafesi serbesttir. Ancak, binanın bitişigii komşu parseli pencere aşılamaz.

Meyil yönündeki binalar iki katlı düzenlendikleri takdirde üst kat, alt katın üzerine tamamen gelemez. Alt kat üzerinde en az iki molselik kesin teras olarak bırakılmak zorundadır.

Bina tek katlı olduğu ya da alt kat altında meyilden dolayı, net tavan yüksekliği 2.20 m. yi geçmeyen bodrum yapılabilir. Bodrum katındaki katın 0.30 undan fazla olamaz ve konut olarak kullanılmaz.

Teras evler için ayrılan yapı adaları münferit bahçeli evler için kullanılabilir. Şu kadar ki, bu kullanılan yapı adasının tümü için yapılanıdır.

II- ÇALIŞMA ALANLARI :**a) Çok İşlevli Belediye Alanı**

Gelecekte 350.000 nüfuslu ve Sorbest Bölge'de içeren bölgesel sanayi merkezi olacağı planlanan bir alanda "Yönetici Merkezinin" odak noktasıdır. Tek eelden planlanacak olup, ifraz edilemez bir belediye hizmet alanıdır.

Azami kat alanı: katenayısı 1,5 dir. Azami bina yüksekliği ise 24,50 m. dir.

b) Belediye Oto-Terminali ve Hat

Her iki tesis de projeye göre düzenlenecek olup, azami kat alanı: katenayısı 0,35 dir.

c) İdari ve Resmi Alanlar için E:1,00, kat tahdidi yoktur.

BM.K:04.11.2008-16/13-57

d) Belediye Hizmet Alanları

Araç ve kamyon parkı için kullanıldığında max. K.A.K.S. 0,15, diğer kullanımlar için azami K.A.K.S. 0,30 dir.

e) Sosyo - Kültürel Tesis Alanları azami KAKS 0,50'dir.

(Çocuk Alanları ile ilgili plan notu kaldırılmıştır)

BM.K:07.10.2006-13/26-56

f) Sağlık tesislerinde azami K.A.K.S. 0,50'dir.

g) Mesire alanlarında tek katlı ve 250m²'yi geçmeyen kır kahvesi, restoran ve servis binası vb. tesisler yapılabilir.

h) Ticari amaçlı yeşil alanlarda restoran, çay bahçesi, büfe gibi tesisler yer alacak olup, azami K.A.K.S. 0,20 ve azami bina yüksekliği 6,50m. 'dir.

k) Her çeşit kullanımda (konut ya da konut dışı) meydana kazanılan katlar kullanım işlevi için kullanıldığında K.A.K.S.'a dahil edilir. Ancak müstamlak türü servis, teknik servis ve depolar K.A.K.S.'a dahil edilmezler.

l) Planda aksine bir gösteriş olmadığı takdirde her çeşit konut dışı kullanım alanlarında yol ve kumlu bahçe yaklaşma mesafesi en az 5m. 'dir. Ancak terminal, hat ve çok işlevli alanlarda yaklaşma mesafesi minimum 10m. 'dir.

m) 4 katlı ticari ve 0 katlı konut yapılarında maksimum boylu bırakılmasa, daha çok katlılar için ise sınırlar yapılmazıdır.

Renk:
Tabak
Hat T
Çizgi
Kalınlı
Kutu

III - DİĞER KOŞULLAR:

Plandaki yeşil alanlar oluşturan yeşillik oranına göre belirlenene düzenlenir (mahalle, 3908. par. 15.)

Yeşil alanlar içinde ya da yeşil alanlarla yapı adaları arasındaki yaya yollarının planda genişliklerinin belirtilmediği hallerde, bu genişlikleri tayine belediye yetkilidir.

Yapı adalarındaki sızam bölgelerinde (5m ve yan bahçe vb.) verilmiş alanları tayine belediye yetkilidir.

Eski planda ticari alan olmayıp da, yeni planda ticari alan olarak gösterilmiş yapılaşmaların olduğu alanlarda zemine çekme yapmaya belediye yetkilidir.

Moskun alanlarda:

-K.A.K.S. ve T.A.K.S. uygulaması yapılmayan konut alanlarıdır. Bu alanlarda planda belirtmeyen koşullar için genel imar yönetmeliği geçerlidir.

-5 katta çıkarılan yapı adalarında asansör mecburidir.

-Eski imar planına göre oluşmuş parsellerde mevcut yolun genişletmesi nedeniyle küçükten imar parselinde eskiden T.A.K.S. ve K.A.K.S.'a göre sahip olduğu haklar geçerlidir. Ancak, bu koşul tevhid-ıfraz işlemine tabi parsellerde uygulanamaz.

-A ayrık nizamda azami inşaat cephesi 24m.'yi geçemez. Ancak mevcut parsel durumları uygulamaya olanak vermediği hallerde belediyesi blok boyu 24m.'yi geçmeyen üçlü blok düzenlemeye yetkilidir.

-A ayrık nizamda 24m.'ye uymaz ise bu koşul aranmaksızın genel yönetmelik hükümleri uygulanır.

Turistik alanlarda: Konut yapılmak istendiğinde 5m bahçe mesafesi 5m. yan bahçe mesafesi 3m., azami K.A.K.S.:0.60, azami T.A.K.S.:0.30 ve azami yükseklik 8.50m.'dir. Turistik tesis yapılmak istenirse K.A.K.S.:0.60, T.A.K.S.:0.30, max.h:12.50m. ve en az 1000m²'dir. Turistik tesis için alınan ruhsat ve yapının daha sonra konutla dönüştürülebileceği Tapunun beyanlar kısmına girer edilir.

TT Turistik Tesis alanlarında azami K.A.K.S.:1.00 ve azami yükseklik 24.50m.'dir.

62 Gönüllürlük Turistik Tesis alanlarında, azami K.A.K.S.:0.10 ve azami bina yüksekliği 4.50m.'yi geçemez. Burada ancak restoran, çay bahçesi, büfe, soyunma kabini vardır; kamp vb. tesisler yer alabilir.

veya işaretli yalnızca mahrec ve nizam alınacak cepheyi gösterir. Gösterilmediği yapı adalarında nizam ve mahrecleri layihacıya Belediye yetkilidir.

Tukarida belirtilen özel plan şartları dışında planın genel hükümleri ve yönetmelik kurguları geçerlidir.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu 5637 numaralı parsel üzerinde bulunan yapıya ait yapı ruhsat bilgileri ve onaylı mimari proje bilgileri 12.11.2019 tarihinde Aliğa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden temin edilmiş, bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

➤ Ruhsat ve İskan Bilgileri

Belge	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı/ Grubu	Kat Bilgisi		
								Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat
Ruhsat	19.04.1989	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 Alan, m²	Yapı Sınıfı/ Grubu	Kat Bilgisi		
								Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat
İskan	08.08.1990	Cilt: 6	Binanın Tamamı	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				

➤ Mimari Proje Bilgileri

Aliğa Belediyesi İmar arşivinde taşınmaza ait 19.04.1989 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere 7 katlıdır. Taşınmazın her katı 189,00 m² yapı inşaat alanlı olup, toplamda 1.323,00 m²'dir. Aşağıda tabloda katlar ve kullanım alanları ayrıntıları verilmiştir.

Kat	Bölümler	Kullanım Alanları, m ²	Toplam Alan, m ²
Bodrum Kat	Banka	155,00	189,00
	Asansör ve Merdiven Kovası	18,00	
	Isı Merkezi	16,00	
Zemin Kat	Banka	166,00	184,00
	Asansör ve Merdiven Kovası	18,00	
	Bina Girişi	-5,00	
1.Kat	Banka	127,00	145,00
	Galeri Boşluğu	-39,00	
	Asansör ve Merdiven Kovası	18,00	
	Bina Girişi Boşluğu	-5,00	
2.Kat	Daire 1	91,00	189,00
	Daire 2	80,00	
	Asansör ve Merdiven Kovası	18,00	
3.Kat	Daire 3	123,00	189,00
	Daire 4	48,00	
	Asansör ve Merdiven Kovası	18,00	
4.Kat	Daire 5	123,00	189,00
	Daire 6	48,00	
	Asansör ve Merdiven Kovası	18,00	
5.Kat	Daire 7	91,00	189,00
	Daire 8	80,00	
	Asansör ve Merdiven Kovası	18,00	

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarihli, “Yapı Denetim Kanunu’ndan önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim uygulamasından muaftır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Parsel üzerinde bulunan bina 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 7 katlıdır. Binanın, 1. bodrum katta, zemin katta ve 1 normal katta banka, 2. 3. 4. ve 5. normal katta 2’şer daire olmak üzere toplamda 1 adet banka ve 8 adet daire bulunmaktadır. Banka girişi ve dairelerin girişi, zemin kattan ve doğu cephesinden, İstiklal Caddesi üzerinden sağlanmakta olup, binada dairelerin kullanımında olan 1 adet asansör bulunmaktadır. Mimari projesine göre bodrum kat ortak kullanım alanı, 34,00 m², zemin kat ve 5 normal katın ortak kullanım alanı ise her katta 18 m²’dir. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatına göre 1.323,00 m², mimari projesine göre toplamda 1.274,00 m² yapı inşaat alanıdır. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile mimari proje arasında alan farkı zemin kat bina girişi boşluğu (~5,00 m²), 1. Kat bina girişi boşluğu(~5,00 m²) ve galeri boşluğu (~39,00 m²) alanlarının ruhsat alanına dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Banka: Mimari projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Mimari projesine göre bodrum kat, müşteri holü, kasa, arşiv, ısı merkezi, zemin kat, müşteri holü, müdür odası, wc'ler, çay ocağı, bölümlerinden, 1. kat, galeri boşluğu, banka rezerv kat bölümlerinden oluşmaktadır. Mimari projesine göre bankanın bodrum kat kullanım alanı, 155,00 m², zemin kat kullanım alanı 166,00 m², 1. kat kullanım alanı 127,00 m²'dir. Banka toplamda 448,00 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede bodrum kat ile zemin kat arasında bulunan merdivenlerin iptal edilerek, arka bölümden demir doğramadan imal edilmiş merdiven yapıldığı ve bodrum kat ile zemin kat arasındaki ulaşımın bu şekilde sağlandığı tespit edilmiştir. Mevcut durumda bodrum katta operasyon birimi, sistem odası, arşiv, ana kasa ve kiralık kasa bölümleri, zemin katta wc'ler, açık ofisler, gişeler, yetkili odası ve ATM odası bölümleri, 1. normal katta arşiv, müdür odası, açık ofisler ve çay ocağı bölümleri bulunmaktadır. Bu bölümler alçı-pan, alüminyum ve cam doğrama ile imal edildiği görülmüştür. Taşınmazın zeminleri seramik ve laminat parke kaplı, duvarları boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik kaplıdır. Taşınmazın pencereleri, camekanları alüminyum doğramadır. Taşınmazın iç kapıları panel, banka giriş kapısı alüminyum doğramadır. Taşınmazın eksik imalatı bulunmamaktadır.

1 No'lu Daire: Taşınmaz 2. katta, bina girişine göre arka cephede yer almaktadır. Mimari projesine göre 91,00 m² alanlı olup, salon, 2 oda, mutfak, banyo/wc, hol ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

2 No'lu Daire: Taşınmaz 2. katta, bina girişine göre arka cephede yer almaktadır. Mimari projesine göre 80,00 m² alanlı olup, salon, 2 oda, mutfak, banyo/wc, hol ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

3 No'lu Daire: Taşınmaz 3. katta, bina girişine göre arka cephede yer almaktadır. Mimari projesine göre 123,00 m² alanlı olup, salon, 3 oda, mutfak, banyo/wc, wc, hol ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

4 No'lu Daire: Taşınmaz 3. katta, bina girişine göre ön cephede yer almaktadır. Mimari projesine göre 48,00 m² alanlı olup, salon + açık mutfak, 1 oda, banyo/wc, hol ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

5 No'lu Daire: Taşınmaz 4. katta, bina girişine göre arka cephede yer almaktadır. Mimari projesine göre 123,00 m² alanlı olup, salon, 3 oda, mutfak, banyo/wc, wc, hol ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

6 No'lu Daire: Taşınmaz 4. katta, bina girişine göre ön cephede yer almaktadır. Mimari projesine göre 48,00 m² alanlı olup, salon + açık mutfak, 1 oda, banyo/wc, hol ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

7 No'lu Daire: Taşınmaz 5. katta, bina girişine göre arka cephede yer almaktadır. Mimari projesine göre 91,00 m² alanlı olup, salon, 2 oda, mutfak, banyo/wc, hol ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

8 No'lu Daire: Taşınmaz 5. katta, bina girişine göre arka cephede yer almaktadır. Mimari projesine göre 80,00 m² alanlı olup, salon, 2 oda, mutfak, banyo/wc, hol ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın 2., 3., 4. ve 5. katında yer alan dairelerin iç mekan özellikleri benzer ve aynıdır. 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. Değerleme günü lojmanda bulunan dairelerin temiz olduğu ancak kısmen bakımsız kaldığı görülmüştür.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak bodrum kat ile zemin kat arasında bulunan merdivenlerin iptal edilerek, arka bölümden demir doğramadan imal edilmiş merdiven yapıldığı ve bodrum kat ile zemin kat arasındaki ulaşımın bu şekilde sağlandığı tespit edilmiştir. Bu aykırılık dışında taşınmaz, kat sayısı ve alan olarak projesi ile uyumludur.

Konumu değiştirilen merdiven alanının her hangi bir hak kazancı teşkil etmediği ya da değer kaybına sebep olmadığı görülmüştür. Ayrıca İmar Kanunu'na aykırı bir durum teşkil etmemekle birlikte söz konusu aykırılığın basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- İlçe merkezinde yer alması
- Bulunduğu konum itibarıyla taşınmazlara talebin fazla olması,
- Yaya sirkülasyonunun fazla olması,
- Yakın çevresinin ticari olarak gelişmiş olması,
- Binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesinin bulunması,

Olumsuz Özellikler

- Lojman bölümündeki dairelerin kısmen bakımsız olması,
- Zemin katta mimari projesine göre farklılıkların bulunması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Aliağa Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8 ve 5.9'uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile pazar yaklaşımı, gayrimenkulün kira geliri getirebilecek bir mülk olması sebebiyle, alternatif olarak gelir (gelirlerin kapitalizasyonu) ve gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile de Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Şen Emlak (0232 616 67 73) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, 530 ada, 12 parselde yer alan aynı imar şartlarına sahip, köşe konumlu, 236,00 m² yüz ölçümlü arsanın 1-1,5 sene içinde 8.500.000 ₺ bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (36.016,95 ₺/m²)

Emsal 2: Güven Emlak (0 507 504 08 10), İzmir Emlak (0 532 962 48 92), Turpa Emlak(0 533 341 18 66) Ege Emlak (0 (537) 690 92 30) Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılarla yapılan yüz yüze görüşmede, taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa ya da bina olmadığı, 1-1,5 sene önce satılan 530 ada, 12 parsel dışında satış gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın satışı gerçekleşen parsel ile benzer avantajlara sahip olduğu, yaya aksında kaldığı ve bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazın arsa m² birim değerinin 35.000 ₺-40.000 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca yatırımcıların en çok rağbet ettiği bölgenin değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu İstiklal Caddesi olduğu öğrenilmiştir.

6.3.2 Çevrede Satılık İşyeri Emsal Araştırması

Emsal 1: Sahibinden (0532 544 81 51) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan, 40,00 m² bodrum kat + 40,00 m² zemin kat + 40,00 m² batar katlı, toplamda 120 m² iş yerinin 3.750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İçinde bulunan kiracının aylık 10.000 ₺/Ay bedelle kirada olduğu bilgisi de alınmıştır. Emlak danışmanları ile yapılan yüz yüze görüşmede emsal iş yerinin piyasanın üzerinde satışta olduğu öğrenilmiştir.

(Zemin Kat m² Birim Değeri: 53.571,42 ₺/m²)

Emsal 2: Güven Emlak (0507 504 08 10) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, taşınmaza yakın konumda, 80,00 m² bodrum kat + 110,00 m² zemin kat + 90,00 m² batar katlı, toplamda 280 m² iş yerinin 5.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Zemin Kat m² Birim Değeri: 31.428,57 ₺/m²)

Emsal 3: Defne Emlak (0 (532) 660 43 00), Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesi'ni kesen, Hükümet Caddesi üzerinde yer alan, 135,00 m² bodrum kat + 135,00 m² zemin kat + 135,00 m² batar katlı, toplamda 405 m² iş yerinin 2.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İçinde bulunan kiracının aylık 11.000 TL/Ay bedelle kirada olduğu bilgisi de alınmıştır. Emlak danışmanı ile yapılan yüz yüze görüşmede emsal iş yerinin, değerleme konusu taşınmazın konumuna göre şerefiyesi daha düşük bölgede yer aldığı öğrenilmiştir.

(Zemin Kat m² Birim Değeri: 10.582,01 ₺/m²)

Emsal 4: Aliğa Emlak (0 (530) 665 78 85), Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan, Kültür Mahallesi sınırlarında yaya akşınının hemen hemen bittiği bölgede yer alan, 238,00 m² zemin kat + 112,00 m² batar katlı, toplamda 350 m² iş yerinin 2.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak danışmanı ile yapılan yüz yüze görüşmede emsal iş yerinin, değerleme konusu taşınmazın konumuna göre şerefiyesi daha düşük bölgede yer aldığı öğrenilmiştir.

(Zemin Kat m² Birim Değeri: 6.802,72 ₺/m²)

Emsal 5: Gnder Emlak (0 (532) 496 15 67), Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesi'ni kesen, Hükümet Caddesi üzerinde yer alan, 25,00 m² zemin kat + 25,00 m² batar katlı, toplamda 50 m² iş yerinin 990.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak danışmanı ile yapılan yüz yüze görüşmede emsal iş yerinin, değerleme konusu taşınmazın konumuna göre şerefiyesi daha düşük bölgede yer aldığı öğrenilmiştir.

(Zemin Kat m² Birim Değeri: 26.400,00 ₺/m²)

Emsal 6: Güven Emlak (0 507 504 08 10), Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlaklarla yapılan yüz yüze görüşmede, taşınmaza emsal olabilecek satılık işyeri olmadığı, satılan gayrimenkullerin piyasada değil, genelde arka planda gerçekleştiği öğrenilmiştir. Genel olarak taşınmazın bulunduğu İstiklal Caddesi üzerinde dükkan m² birim değerlerinin 25.000,00 ₺/m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼, asma ve üst katlar zemin katın ½'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.

6.3.3 Çevrede Satılık Ofis - Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Sahibinden (0 545 649 43 92) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 3. katta yer alan, 2+1, 100,00 m² alanlı, aynı binada işyerleri olan ve iş yeri olmaya müsait dairenin 600.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak danışmanları ile yapılan yüz yüze görüşmede emsal iş yerinin piyasanın üzerinde satışta olduğu öğrenilmiştir. (6.000,00 ₺/m²)

Emsal 2: Dokumacı İnşaat Emlak (0 545) 857 61 65) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, taşınmazın karşısında, 3. katta yer alan, 3+1, 140,00 m² alanlı, ofis olarak kullanılan dairenin 550.000,00 TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (3.928,57 ₺/m²)

Emsal 3: Güven Emlak (0 507 504 08 10), Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 5. katta yer alan, 3+1, 110,00 m² alanlı dairenin 280.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.545,45 ₺/m²)

Emsal 4: Güven Emlak (0 507 504 08 10), Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 1. katta yer alan, 2+1, 90,00 m² alanlı ofis olarak kullanılan dairenin, yakın zamanda 350.000,00 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (3.888,88 ₺/m²)

Emsal 5: Güven Emlak (0 507 504 08 10), Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 1. katta yer alan, 70,00 m² alanlı ofisin 450.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.428,57 ₺/m²)

Emsal 6: Defne Emlak (0 (532) 660 43 00), Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde Abdülağa İş Hanı içinde, 2. Katta, ön cephede yer alan, 27,00 m² alanlı 2 adet ofisin(toplamda 54 m²) 550.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak danışmanları ile yapılan yüz yüze görüşmede emsal iş yerinin piyasanın üzerinde satışta olduğu öğrenilmiştir. (10.185,18 ₺/m²)

Emsal 7: Sahibinden (0 (544) 646 36 92), Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde Abdülağa İş Hanı içinde, 3. katta yer alan, arka cephede 80,00 m² alanlı ofisin 330.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.125,00 ₺/m²)

6.3.4 Çevrede Kiralık İş Yeri Emsal Araştırması

Emsal 1: Teb Bankası (0 232 617 15 55) Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesi üzerinde yer alan, şifahen zemin kat 75 m², 1. Katı 75 m² ve yan binadaki 1. katta yer alan 90 m² daire dahil 1. Katı toplam ~165 m² yapı inşaat alanlı olduğu bilgisi alınan, banka şubesinin aylık 14.000 ₺ bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. Emsalin cephesi değerleme konusu taşınmaza göre azdır. Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma ve üst katlar zemin katın 1/3'ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır. (88.89 ₺/m²)

Emsal 2: Deniz Bank (0 232 617 07 07) Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesi üzerinde yer alan, şifahen bodrum kat 80 m², zemin kat 80 m², 1. Katı 80 m² yapı inşaat alanlı olduğu bilgisi alınan, banka şubesinin aylık 15.000 ₺ bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma ve üst katlar zemin katın 1/3'ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır. (107,14 ₺/m²)

Emsal 3: İng Bank (0 232 617 07 07) Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, şifahen, zemin kat 125 m², 1. Katı 125 m² yapı inşaat alanlı olduğu bilgisi alınan, banka şubesinin aylık 15.000 ₺ bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma ve üst katlar zemin katın 1/3'ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır. (80,00 ₺/m²)

Emsal 4: Defne Emlak (0 532 660 43 00) Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesi'ne 50 m mesafede, Hükümet Caddesi üzerinde yer alan, bodrum kat 135 m², zemin kat 135 m², 1. Katı 135 m² yapı inşaat alanlı olduğu bilgisi alınan, iş yerinin aylık 11.000 ₺ bedelle kira verdiği bilgisi alınmıştır. Emsalin konumlandığı Hükümet Caddesi'nin şerefîyesi, İstiklal Caddesi'ne göre düşüktür. Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma ve üst katlar zemin katın 1/3'ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır. (51,46 ₺/m²)

Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma ve üst katlar zemin katın ½'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.

6.3.5 Çevrede Kiralık Ofis-Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Funda Emlak (0 (532) 316 72 95) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 2. Katta yer alan, 2+1, 85 m² yapı inşaat alanlı, ofis olarak kullanılan dairenin 1.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (17,65 ₺/m²)

Emsal 2: Eylül Emlak (0 (551) 860 09 24) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 1. Katta yer alan, 45 m² yapı inşaat alanlı ofisin 1.600 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (35,56 ₺/m²)

Emsal 3: Eylül Emlak (0 (551) 860 09 24) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 1. Katta yer alan, 135 m² yapı inşaat alanlı ofisin 4.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (33,33 ₺/m²)

Emsal 4: Güven Emlak (0 507 504 08 10) Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 2. katta yer alan, 90,00 m² alanlı dairenin 1.500,00 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (16,67 ₺/m²)

6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Arsa Değeri Tespiti:

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemede yakın zamanda satışı gerçekleşen arsa ve emlakçılardan alınan bilgiler doğrultusunda arsa m² birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, güncel piyasa koşulları, topoğrafik yapısı, gibi tüm etkenler birlikte incelenerek arsa birim m² değeri 28.500,00 ₺/m² olarak takdir edilmiştir ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

$$\text{Arsa Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ birim değer(₺/m}^2\text{)}$$

Arsa Alanı m ²	Birim Değer ₺/m ²	Arsa Değeri ₺
189,00	28.500,00	5.386.500,00

Arsa değeri 5.386.500,00 ₺ hesap edilmiştir.

Yapı Değeri Tespiti:

Parsel üzerinde yer alan yapının değeri hesaplanırken aşağıdaki kabuller üzerinden değerlendirilmiştir.

- Yapının değeri için ise 16.03.2019 tarih ve 30716 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri (3. Sınıf B Grubu Yapı Birim Değeri 1.210,00 ₺/m²) esas alınmıştır.
- Parsel üzerinde 1989 yılında inşa edilen 30 yıllık yapı için %20 yıpranma düşülmüştür. (Yıpranma oranı 02.12.1982 tarih ve 17886 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan yıpranama paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel üzerinden alınmıştır.)
- **Yapı Değeri=** Yapı Alanı (m²) x Yapı m² Birim Değeri (₺/m²) x (1-Yıpranma%) olarak hesaplanmıştır.

Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yapı Alanı m ²	Birim Değer ₺/m ²	Yıpranma Oranı %	Yapı Değeri ₺
1.323,00	1.210,00	20%	1.280.664,00

Yapı değeri **1.280.664,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Arsa Değeri + Yapı Değeri

Arsa Değeri ₺	Yapı Değeri ₺	Toplam Değer ₺	Takdir Edilen Değer ₺
5.386.500,00	1.280.664,00	6.667.164,00	6.667.000,00

Maliyet yaklaşımı ile gayrimenkulün değeri **6.667.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

6.5 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazda yer alan lojman nitelikli birimlerin kat, cephe, manzara, büyüklük gibi niteliklerine göre m² birim fiyatları ayrı ayrı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bölgede İstiklal Caddesi üzerinde yer alan daire ve ofislerin katlara göre ve cephelere göre değerlerinin değiştiği tespit edilmiş olup, fiyatlamada ön planda tutulmuştur. Banka için 1. bodrum kat zemin katın ¼'ü oranında, zemin kat 18.500,00 ₺/m², 1. kat zemin katın ½'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır. Buna göre hesaplanan değerler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Bölümler	Kat ve Cephe	Kullanım Alanı, m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer ₺	Takdir Edilen Değer ₺
Banka	1.Bodrum Kat	155,00	4.625,00	716.875,00	717.000,00
	Zemin Kat	166,00	18.500,00	3.071.000,00	3.071.000,00
	1.Normal Kat	127,00	9.250,00	1.174.750,00	1.175.000,00
Daire 1	2.Kat Arka Cephe	91,00	2.200,00	200.200,00	200.000,00
Daire 2	2.Kat Ön Cephe	80,00	2.300,00	184.000,00	184.000,00
Daire 3	3.Kat Arka Cephe	123,00	2.250,00	276.750,00	277.000,00
Daire 4	3.Kat Ön Cephe	48,00	2.350,00	112.800,00	113.000,00
Daire 5	4.Kat Arka Cephe	123,00	2.300,00	282.900,00	283.000,00
Daire 6	4.Kat Ön Cephe	48,00	2.400,00	115.200,00	115.000,00
Daire 7	5.Kat Arka Cephe	91,00	2.350,00	213.850,00	214.000,00
Daire 8	5.Kat Ön Cephe	80,00	2.450,00	196.000,00	196.000,00
Toplam				6.544.325,00	6.545.000,00

Pazar yaklaşımı ile gayrimenkulün değeri **6.545.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

6.6 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Gelir (Direk Kapitalizasyon) yaklaşımı yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu:

- Bankaya ait kira değeri takdirinde gayrimenkulün konumu, tabela değeri, ulaşım özelliği, cephe sayısı, büyüklüğü ve İstiklal Caddesi üzerindeki yaya sirkülasyonu gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur.
- Konut/Ofis birimleri için aylık kira m² birim değeri 18,00 -30,00 ₺/m²/Ay aralığında, dükkan zemin birim değeri 100,00 – 120,00 ₺/m²/Ay aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.
- Konut/Ofis birimleri amortisman süresi 12 yıl, kapitalizasyon oranı %8,33, dükkanlar için amortisman süresi 15 yıl, kapitalizasyon oranı %6,67 kabul edilmiştir.

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan gayrimenkul değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Bölümler	Kat ve Cephe	Kullanım Alanı, m ²	Birim Değer ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺	Yıllık Kira Değer	Amortisman	Değer	Takdir Edilen Değer
Banka	1.Bodrum Kat	155,00	26,25	4.068,75	48.825,00	8,33%	585.900,00	586.000,00
	Zemin Kat	166,00	105,00	17.430,00	209.160,00	8,33%	2.509.920,00	2.510.000,00
	1.Normal Kat	127,00	52,50	6.667,50	80.010,00	8,33%	960.120,00	960.000,00
Daire 1	2.Kat Arka Cephe	91,00	18,00	1.638,00	19.656,00	6,67%	294.840,00	295.000,00
Daire 2	2.Kat Ön Cephe	80,00	20,00	1.600,00	19.200,00	6,67%	288.000,00	288.000,00
Daire 3	3.Kat Arka Cephe	123,00	19,00	2.337,00	28.044,00	6,67%	420.660,00	421.000,00
Daire 4	3.Kat Ön Cephe	48,00	21,00	1.008,00	12.096,00	6,67%	181.440,00	181.000,00
Daire 5	4.Kat Arka Cephe	123,00	20,00	2.460,00	29.520,00	6,67%	442.800,00	443.000,00
Daire 6	4.Kat Ön Cephe	48,00	22,00	1.056,00	12.672,00	6,67%	190.080,00	190.000,00
Daire 7	5.Kat Arka Cephe	91,00	21,00	1.911,00	22.932,00	6,67%	343.980,00	344.000,00
Daire 8	5.Kat Ön Cephe	80,00	23,00	1.840,00	22.080,00	6,67%	331.200,00	331.000,00
Toplam				42.016,25	504.195,00		6.548.940,00	6.549.000,00

Gelir yaklaşımı ile gayrimenkulün değeri **6.549.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün aylık kira değeri ~ **42.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile pazar yaklaşımı, gayrimenkulün kira geliri getirebilecek bir mülk olması sebebiyle, alternatif olarak gelir (gelirlerin kapitalizasyonu) ve gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile de Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan daire ve dükkanların emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerlerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı çalışmasına yer verilmiştir. Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki yapılan araştırmalar neticesinde yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsallerinden ulaşılan arsa m² birim değerine göre takdir edilmiştir. Gelir (Direk Kapitalizasyon) yaklaşımı yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yöntemler	Değer
Maliyet Yaklaşımı	6.667.000,00
Gelir Yaklaşımı	6.549.000,00
Pazar Yaklaşımı	6.545.000,00

Her üç yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaza ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor’un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

- *Birinci Fıkra b Bendi: (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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b ve r" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınca; İzmir İli, Aliaga İlçesi, Aliaga Köyü, Köycivarı Mevki, 5637 parselde yer alan “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” vasıflı taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel pazar değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İzmir İli, Aliaga İlçesi, Aliaga Köyü, Köy Civarı Mevki, 5637 parselde yer alan “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” vasıflı taşınmazın SPK mevzuatı gereği mevcut durum değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gayrimenkulün Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Değeri, ₺ (KDV Dahil/%18)	Gayrimenkulün Aylık Kira Değeri, ₺
6.545.000,00	7.723.100,00	42.000,00

Sonuç olarak rapora konu gayrimenkulün nihai değeri **6.545.000,00 ₺** (Altımilyonbeşyüzkırkbeşbin Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.



Cengiz KURT
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406920



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No:



Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
2. Gayrimenkule Ait Mimari Proje Bilgileri
3. Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı kullanma İzin Belgesi
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri