

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ ALIĞA İLÇESİ
ALIĞA MAHALLESİ 5637 PARSELDE YER ALAN
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605029
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ALİAĞA İLÇESİ ALİAĞA MAHALLESİ 5637 PARSELDE YER ALAN 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KAZIM DİRİK MAHALLESİ İSTİKLAL CADDESİ, NO:70, NO:70A ALİAĞA / İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Mehmet Esat KOÇAK - Değerleme Uzmanı(Lisans No:919985) Merve HARMAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Değer Listesi
- Ek 3** - Mülkiyet Listesi
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; İzmir, Aliağa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No:70, 5637 Parselde kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş Yapının; ~570 m² brüt satış alanlı 1 adet Dükkan ve ~760 m² brüt satış alanlı 8 adet Konut Bağımsız Bölümlerin Bağımsız Bölüm bazlı Satış Değeri ve Kira Değeri tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İzmir, Aliağa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No:70, 5637 Parselde kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş Yapının; ~570 m² brüt satış alanlı 1 adet Dükkan ve ~760 m² brüt satış alanlı 8 adet Konut Bağımsız Bölümlerin Bağımsız Bölüm bazlı Satış Değeri ve Kira Değeri tespiti talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2605029 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Mehmet Esat KOÇAK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Merve HARMAN raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan hazırlanmış olan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503082	VKGYO-2510017	
Rapor Tarihi	27.06.2025	8.12.2025	
Rapor Konusu	9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Mehmet Esat KOÇAK Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	65.692.000	75.153.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İZMİR
İlçesi	:	ALİAĞA
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	ALİAĞA
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	KÖY CİVARI
Pafta No	:	-
Ada No	:	-
Parsel No	:	5637
Alanı (m ²)	:	189,00
Vasfı	:	Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Kat No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Bağ.BI.No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Yevmiye No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Cilt No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Sayfa No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihinde, müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyan: Yönetim Planı : 24/12/2020 (19.01.2021 tarih ve 666 yevmiye)

Söz konusu şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

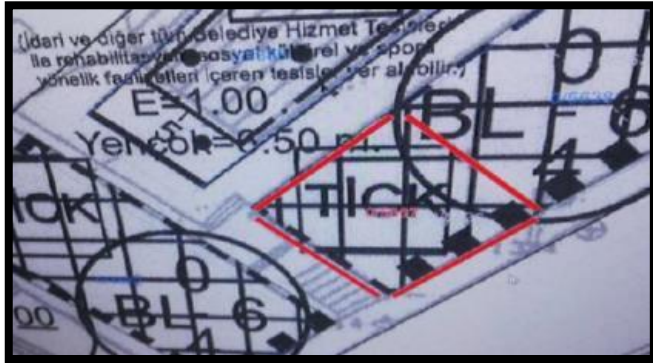
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıl içinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Aliğa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazıya göre söz konusu parsel; 14.06.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aliğa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi İmar Planı'na göre; Yençok=6 kat, Blok nizam yapılanma şartlarına sahip Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. Edinilen şifahi bilgiye göre 5637 parselin terki bulunmamaktadır.



Aliğa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlave İmar Planı Notları;

-İstiklal Caddesinden cephe alan Blok Nizam 6 kat ticaret yapı nizamlı adalar ve Hükümet Caddesinden cephe alan Blok Nizam 5 kat ticaret yapı nizamlı adalarda;
Zemin katlarda ön, yan ve arka bahçe mesafesi bırakılmadan, parselin tamamına, üst katlarda ise ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine göre yapılaşacaktır.

2.2.2. TİCARET- KONUT ALANI (TİCK): Ticaret ve Konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.
-Bu alanlarda zemin katta ticaret üst katlarda konut kullanımı olacaktır.
-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılaşacaktır.
-Çanakkale yoluna cephe alan ticaret-konut alanlarında ticaret kullanımı, Çanakkale yoluna bakan cephede Çanakkale yol kotuna denk gelen bağımsız bölümlerde yer alacaktır.
-İstiklal Caddesinden cephe alan Blok Nizam 6 kat ticaret-konut yapı nizamlı adalar ve Hükümet Caddesinden cephe alan Blok Nizam 5 kat ticaret-konut yapı nizamlı adalarda;
Zemin katlarda; Sadece ticaret kullanımı olmak koşulu ile ön, yan ve arka bahçe mesafesi bırakılmadan, parselin tamamına,
Üst katlarda ise; Konut kullanımı olmak koşulu ile ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine göre yapılaşacaktır.
-Yenimahalle, Zübeyde Hanım Caddesi, 25 metre genişliğindeki yoldan cephe alan Blok Nizam 4 kat ticaret-konut yapı nizamlı adalarda;
Zemin katlarda; Sadece ticaret kullanımı olmak koşulu ile ön ve yan bahçe mesafesi bırakılmadan, arka bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde kitle belirlenecektir.
Üst katlarda ise; Konut kullanımı olmak koşulu ile ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 3 metre olacak şekilde kitle belirlenecektir.
-Fevziyaş Caddesinden cephe alan, Blok Nizam 6 kat ticaret-konut yapı nizamlı adalar, planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan alanda yapılaşacaktır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Aliağa Belediyesi'nden edinilen ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir. Ayrıca taşınmaza ait 19.04.1989 tarih ve 89/44a sayılı mimari proje Aliağa Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

YAPI RUHSATI BİLGİLERİ								
Veriliş Amacı	Belge Tarihi	Belge Sayısı	Bağ. Brm. Sayısı	Mesken Alanı (m ²)	Banka Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
Yeni Yapı	19.04.1989	2-12-9	9	756,00 m ²	378,00 m ²	189,00 m ²	1.323,00 m ²	III.B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ								
Veriliş Amacı	Belge Tarihi	Belge Sayısı	Bağ. Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
İskan	8.08.1990	6/6/89-9	9	-	-	-	1.323,00 m ²	III.B

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

5637 parselde yer alan değerlemeye konu taşınmazlar için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescilli yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış, oturma başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - Proje 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

İş bu rapor proje değerlemesine yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir İli, Aliğa İlçesi, Kazım Dirik (Tapuda Aliğa) Mahallesi, 5637 parselde yer alan 189,00 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan 1 adet tripleks dükkan ve 8 adet mesken nitelikli bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Aliğa ilçe merkezinde, Kazım Dirik Mahallesi'nde, İstiklal Caddesi üzerinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi; alt katları dükkan, üst katları ise konut ve ofis fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Taşınmazlar oldukça merkezi bir konumda, ticari hareketliliğin ve yaya hareketliliğinin yüksek olduğu cadde üzerinde konumdadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Aliğa Belediyesi, Aliğa Merkez Camii, Avcı Ramadan Parkı, Aliğa Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi olmak üzere çeşitli sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Taşınmazlar Aliğa Tren İstasyonu'na 1.6 km mesafede yer almaktadırlar. Ayrıca Aliğa bölgesi çeşitli petrol rafineri şirketleri de olmak üzere büyük çaplı sanayi kuruluşlarını içerisinde barındırmaktadır. Sosyo ekonomik gelir ise orta ve orta-alt seviyededir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım Aliğa'nın kuzeyinden önce Hürriyet Caddesi üzerinden Fevzipaşa Caddesi'ne, daha sonra ise İstiklal Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır. Konu taşınmaz Fevzipaşa Caddesi üzerinden İstiklal Caddesi'ne girildikten yaklaşık 200 metre sonra sağ cephede yer almaktadır. Taşınmazlara İzmir üzerinden ulaşım ise Aliğa Gişelerini geçtikten sonra Hürriyet Caddesi'ne girilip, oradan Fevzipaşa Caddesi'ne, daha sonra ise Hükümet ve İstiklal Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır. Konu taşınmaz yaklaşık 50 metre sonra sağ cephede kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Aliğa Belediyesi'ne 500 metre, İzmir şehir merkezine yaklaşık 65 km, Aliğa gişelerine ise yaklaşık 4.3 km mesafede yer almaktadırlar.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 5637 parsel 189,00 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir yapıya sahiptir. Hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. Ana taşınmaz bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşmakta olup, 1 adet tripleks dükkan ve 8 adet mesken olmak üzere toplam 9 adet bağımsız bölüme sahiptir. Mahallinde yapılan incelemeye ve onaylı mimari projesine göre bodrum katta hol, banka kasaları, arşiv ve ısı merkezinden oluşmakta olup VakıfBank Aliğa Şubesi tarafından kullanılmaktadır. Zemin katta bina girişi, iş yeri kullanımı, 1.normal katta ise banka şubesine ait asma kat bulunmakta olup VakıfBank Aliğa Şubesi tarafından kullanılmaktadırlar. 2., 3., 4., ve 5.normal katlarda ise 2'şer adet mesken bulunmaktadır.

1 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre 2.normal katta girişe göre arka cephede yer almakta, 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 90 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

2 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre 2.normal katta girişe göre ön cephede yer almakta, 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 82 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

3 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre 3.normal katta girişe göre arka cephede yer almakta, 3 oda, salon, mutfak, hol, antre, wc, banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 125 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

4 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre 3.normal katta girişe göre ön cephede yer almakta, oda, salon, açık mutfak, antre, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 50 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

5 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre 4.normal katta girişe göre arka cephede yer almakta, 3 oda, salon, mutfak, hol, antre, wc, banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 125 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

6 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre 4.normal katta girişe göre ön cephede yer almakta, oda, salon, açık mutfak, antre, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 50 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

7 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre 5.normal katta girişe göre arka cephede yer almakta, 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 90 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

8 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre 5.normal katta girişe göre ön cephede yer almakta, 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 82 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

9 numaralı bağımsız bölüm; mahallinde ve projesine göre bodrum, zemin ve 1.normal katta konumlu olup, bodrum katta 153 m², zemin katta 164 m², 1.normal katta ise 125 m² olmak üzere toplam 442 m² brüt kullanım alanına sahiptir.



3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan tespitlerde binanın bodrum, zemin ve ara katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. İçi tadilatlı olup, zeminler seramik ve kısmi parke kaplamalıdır. İçeride cam bölümlerle ofis bölümleri oluşturulmuştur. Duvarlar su bazlı boyalı, tavanlar ise asma tavadır. Normal katlarda yer alan konut nitelikli taşınmazların ise iç mekanı müşteri isteği doğrultusunda görülememiş olup, ekspertiz işlemi konut nitelikli taşınmazlar için dışarıdan tamamlanmıştır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

5637 parsel için inşaat tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. 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. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

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.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

TÜİK verilerine göre 2025 yılı İzmir nüfusu 4.504.185, Aliağa İlçesi nüfusu ise 110.892'dir.

4.1.2 - 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, 38 Derece 56 Kuzey, 37 Derece güney enlemleri ile 26 derece 53 Dakika Batı, 27 Derece 10 Dakika Doğu boylamları arasında yer alır.

Aliağa, uygulanan İmar Planları ve konut politikalarından dolayı, önceleri Kuzey/ Güney yönünde genişlerken, son yıllarda Doğu yönünde genişlemeye başlamış; yeni konut alanları bu yönde konuşlanmaktadır. Aliağa'nın yüzölçümü 412,5 km²'dir. Aliağa; Doğusunda Manisa, Kuzeyinde Bergama, Güneyinde Menemen, Güney batısında Foça'ya komşudur. İzmir- Çanakkale karayolu kentin içinden geçmekte ve çift gidiş-gelişe sahip olan bu karayolu ile ilçeden İzmir'e 45 dakikada ulaşılmaktadır. Aliağa- İzmir arasındaki Demiryolu hattında da iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Çift gidiş geliş hat çalışmaları devam eden tren yolu ve hızlı tren projesinin hizmete girmesiyle, demiryolu ulaşımı karayoluna önemli bir alternatif olacaktır. Aliağa'nın tüm köyleri ile ulaşımı sağlanmış olup; bu köylerin tümünün yolu asfalttır. TÜİK verilerine göre Aliağa nüfusu 2025 yılına göre 110.892'dir.

İklimi; İlçeye ılıman Akdeniz iklimi hakimdir. Kışlar genellikle yağmurlu geçerken, yaz mevsimleri kuraktır. Kışın kuzey rüzgarları hakimdir. Yazın ise batıdan esen İmbat ilçeye serinlik getirir. Yazları ortalama sıcaklık 24-27 derece arasındadır. Gündüzleri bu sıcaklığın 35 C' geçtiği görülmektedir. Kış aylarının sıcaklık ortalaması 7 C' dir. Aliağa'da en soğuk ay Ocak'dır.

Akarsular; Güzelhisar Çayı: İlçe sınırları içinde akan tek çaydır. Yunt dağlarından doğar ve yaz-kış kurumadan akmaktadır. Çevresindeki ovalarda yetişen ürünleri sulamada yararlanılır ve üzerinde Güzelhisar Barajı bulunmaktadır. En yüksek debisi; 5.70 m³/ sn, ortalama debisi; 3.71 m³/ sn olarak ölçülmüştür.

Bitki Örtüsü; Aliağa, Tipik Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yüzyıllardır aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedeni ile ormanlar hemen hemen yok denecek kadar azdır. Ormanların yerini; ardıç, pırnal, sakız, akca kesme, Katır tırnağı, tesbih gibi maki türü bitkiler almıştır. Yalnız Bozköy yakınlarında 9500 dönüm kızılçam ormanlığı vardır. Samurlu ve Güzelhisar köyleri arasında ki kızılçam ormanı oluşum halindedir.

Çeşitli kurumların çabalarıyla düzenlenen Ağaçlandırma kampanyalarıyla ilçenin çeşitli yerlerinde yeni orman alanları oluşturulmaya çalışılmaktadır. İlçe genel olarak yaz ve kış yemyeşildir. Aliağa'nın arazi niteliği kısmen düzlük, kısmen de dağlık bir karaktere sahiptir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

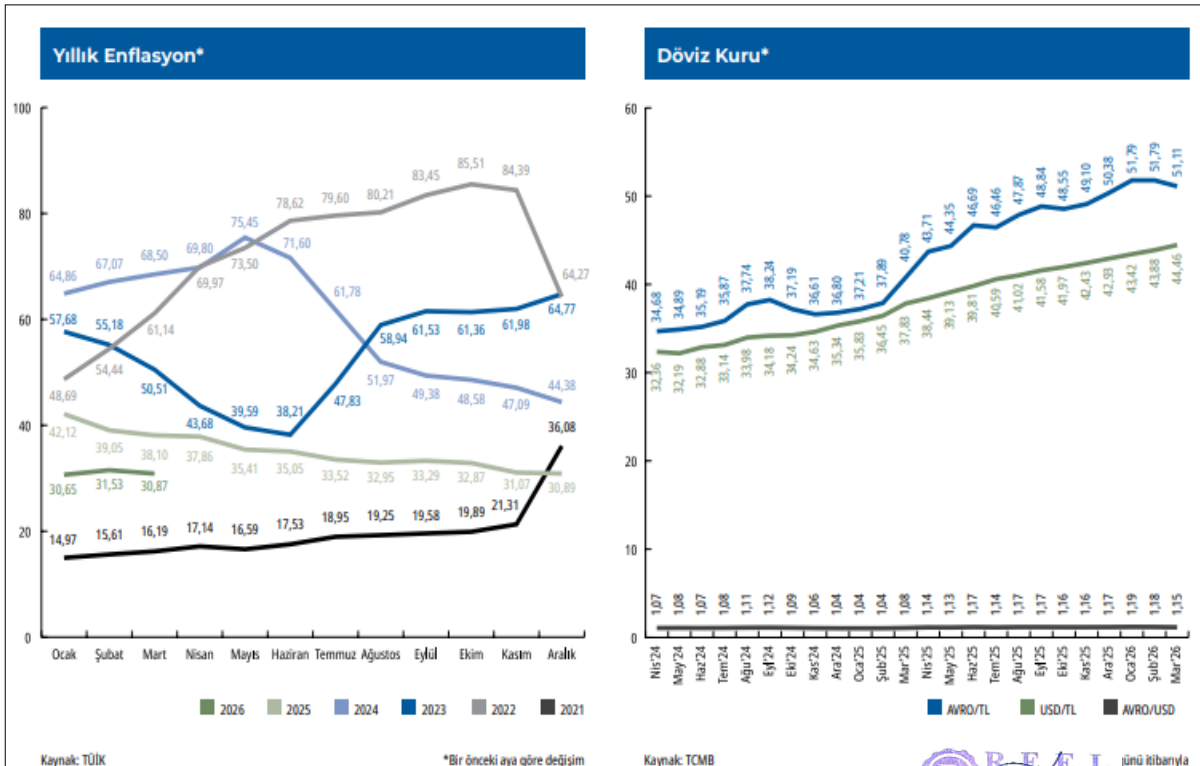
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılma risklerinin arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

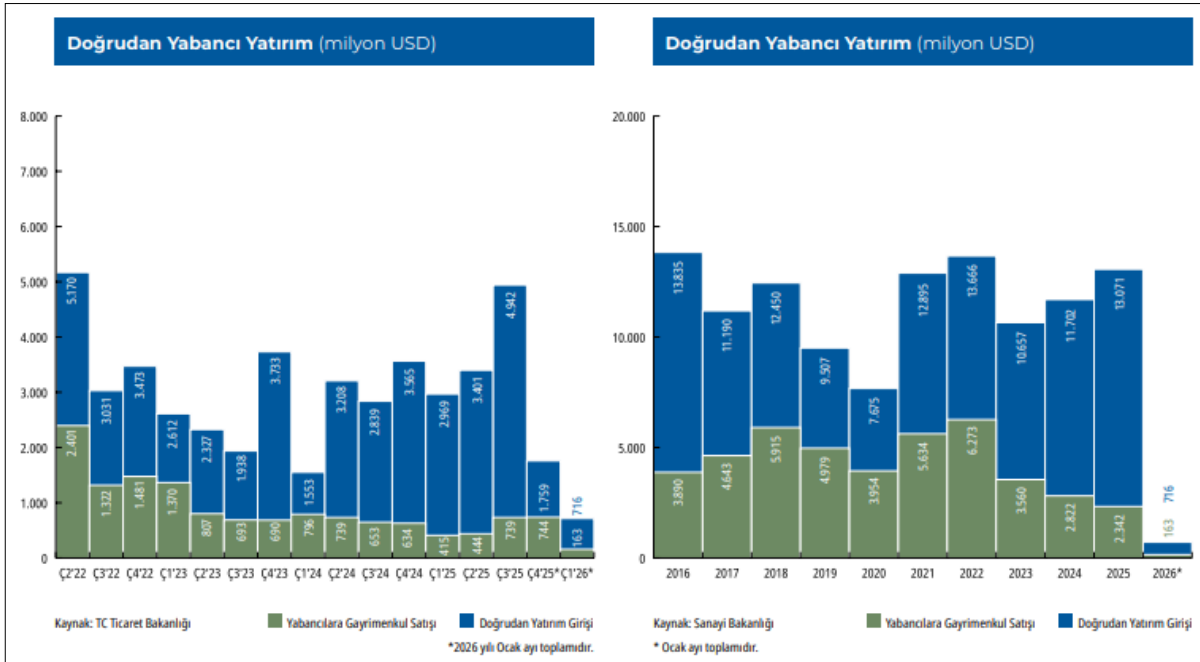
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.
*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

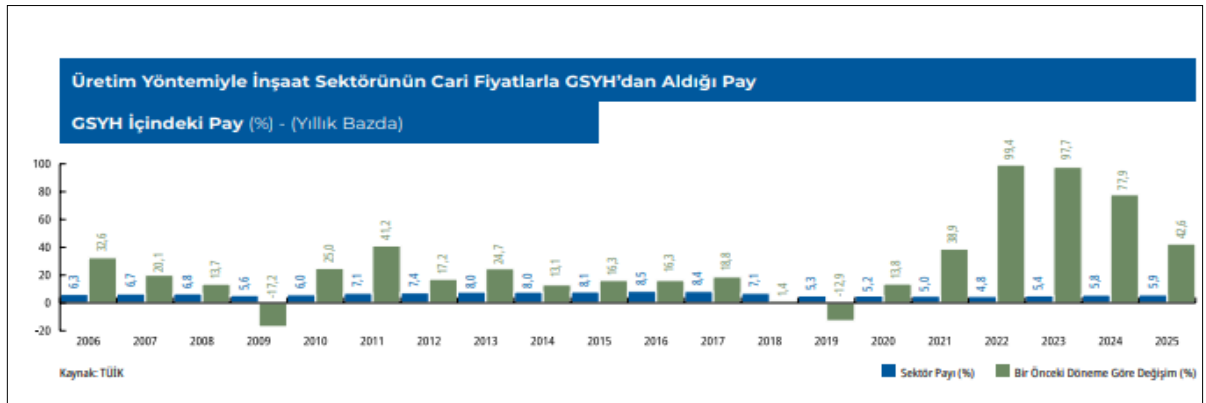
2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir. İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

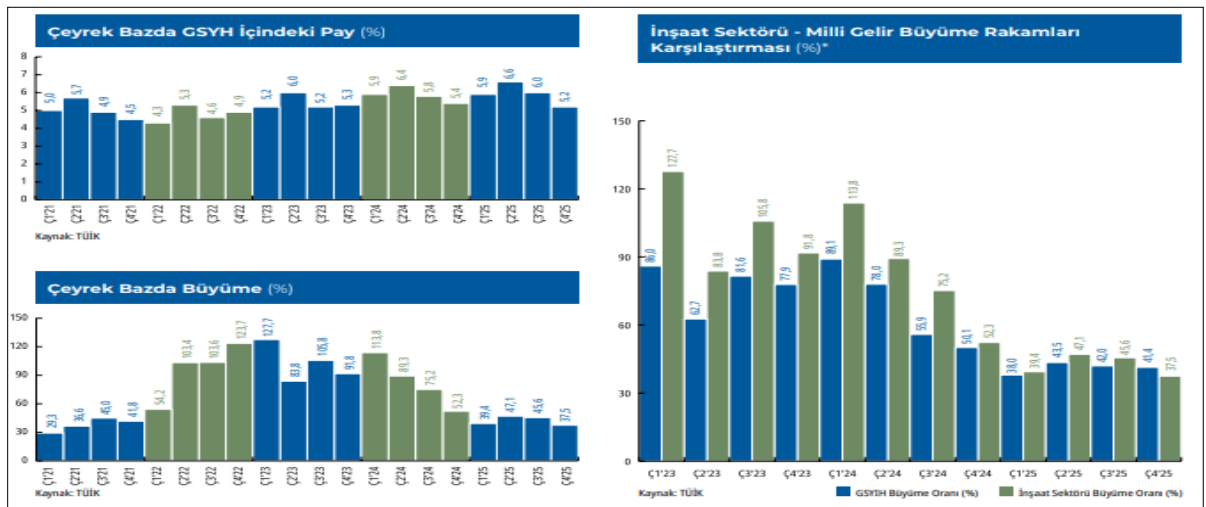
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir.

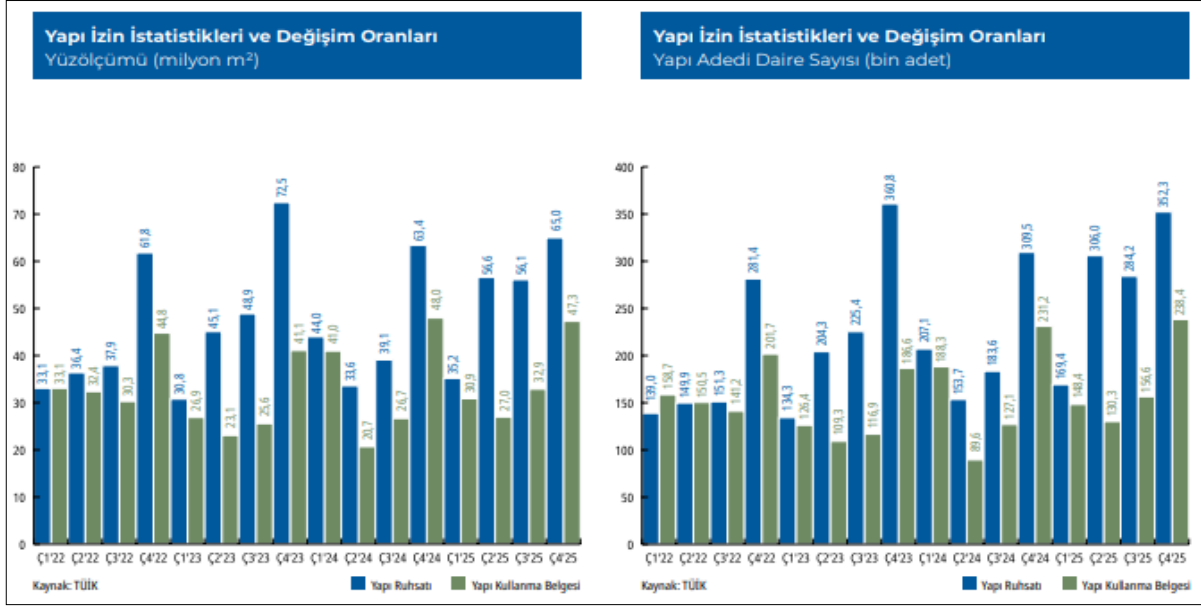
Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)			
ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

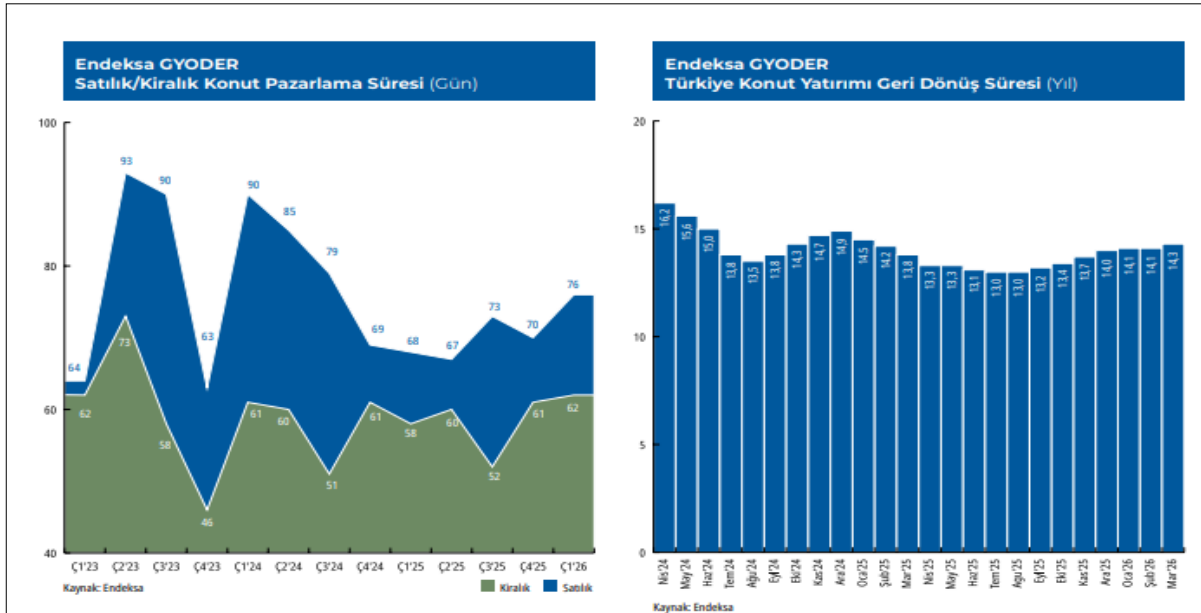
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim			
ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

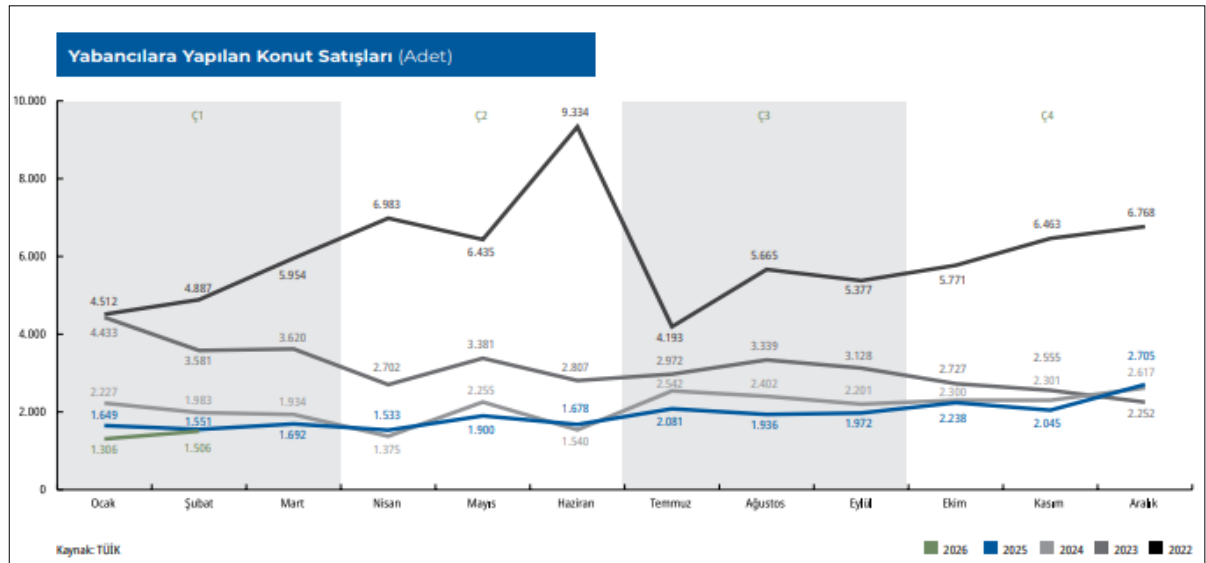
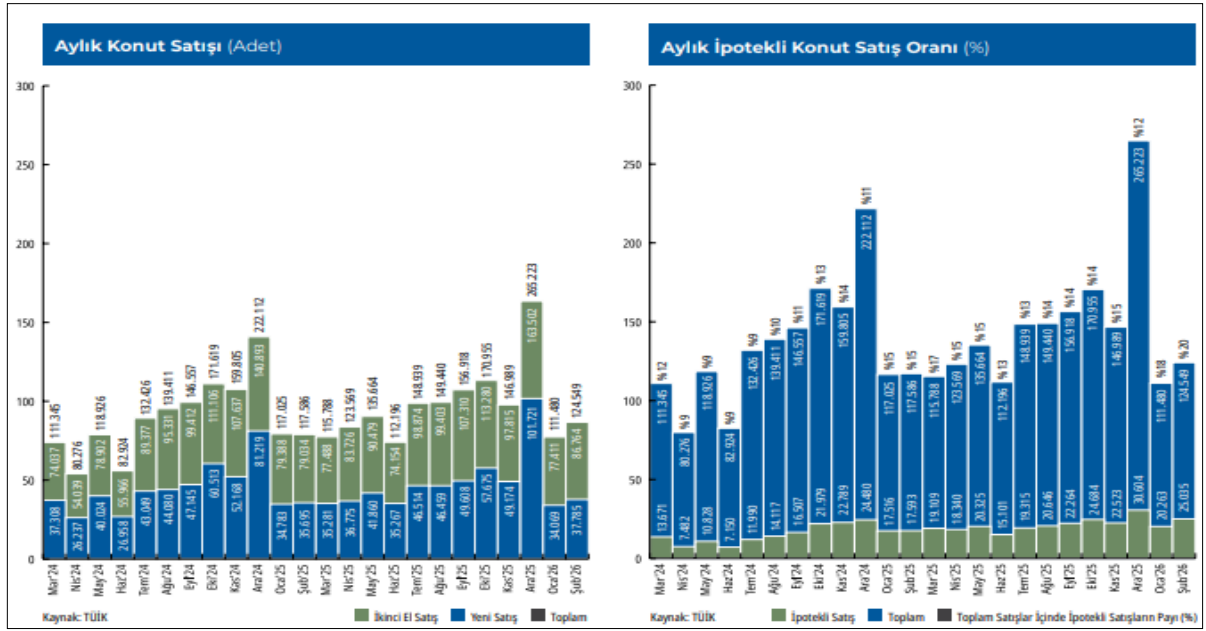


(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																
	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	236.029
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

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



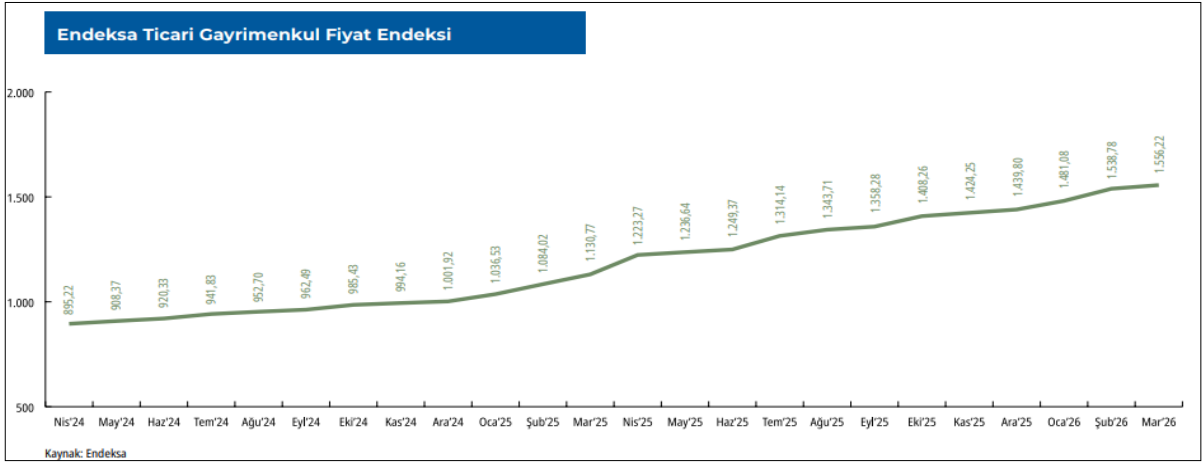
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m²'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamarlar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamarlar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamarlar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamarlar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

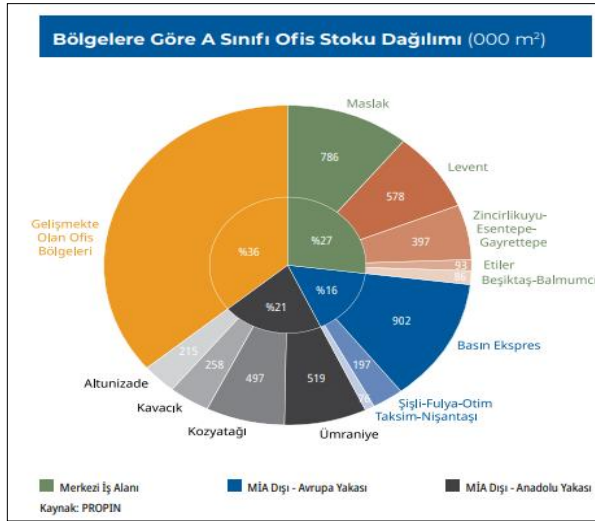
2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026

BÖLGELER	€	ABD\$	€	ABD\$	BÖYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Aliağa Belediyesi, WebTapu Sistemi, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * İskan belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilmiştir.
- * Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır.
- * Cadde üzerinde konumlandıkları.
- * Alt yapı imkanları tamdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ana gayrimenkulün yapım yılı eskidir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntem kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık - Kiralık Konut Emsalleri

1 Emlakçım Gayrimenkul

Tel 0 (232) 616 80 03

Taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesi üzerinde, 30 yıllık binanın 3.katında yer alan, 120 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire 6.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 120 .-M² 6.000.000 .-TL 50.000 .-TL/M²

2 Kıran Gayrimenkul

Tel 0 (555) 052 03 10

Taşınmaza yakın konumda, 32 yıllık binanın 4.katında yer alan, 150 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire 8.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 150 .-M² 8.500.000 .-TL 56.667 .-TL/M²

3 Sahibi

Tel 0 (532) 178 03 58

Taşınmaza yakın konumda, 40 yıllık binanın 2.katında yer alan, 85 m² alanlı beyan edilen 2+1 daire 3.850.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 85 .-M² 3.850.000 .-TL 45.294 .-TL/M²

4 Sahibi

Tel 0 (545) 537 37 72

Taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesi üzerinde, 42 yıllık binanın 4.katında yer alan, 120 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire 6.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 120 .-M² 6.000.000 .-TL 50.000 .-TL/M²

5 Kardeşler Emlak

Tel 0 (531) 256 11 69

Taşınmaza yakın konumda, 30 yıllık binanın 2.katında yer alan, 80 m² alanlı beyan edilen 2+1 daire 4.200.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 80 .-M² 4.200.000 .-TL 52.500 .-TL/M²

6 Kılıç Emlak

Tel 0 (232) 616 77 77

Taşınmaza yakın konumda, 35 yıllık binanın 2.katında yer alan, 110 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire aylık 30.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 110 .-M² 30.000 .-TL 273 .-TL/M²

7 Sahibi

Tel 0 (505) 220 53 85

Taşınmaza yakın konumda, 40 yıllık binanın 3.katında yer alan, 102 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire aylık 32.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 102 .-M² 32.000 .-TL 314 .-TL/M²

8 Saka Prime Gayrimenkul

Tel 0 (541) 936 02 58

Taşınmaza yakın konumda, 30 yıllık binanın 1.katında yer alan, 95 m² alanlı beyan edilen 2+1 daire aylık 25.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 95 .-M² 25.000 .-TL 263 .-TL/M²

9 As Plus Gayrimenkul

Tel 0 (533) 693 83 23

Taşınmaza yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde, 40 yıllık binanın 3.katında yer alan, 95 m² alanlı beyan edilen 2+1 daire aylık 27.500 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 95 .-M² 27.500 .-TL 289 .-TL/M²

10 Uygur Emlak

Tel 0 (552) 410 36 69

Taşınmaza yakın konumda, 35 yıllık binanın 2.katında yer alan, 130 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire aylık 35.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 130 .-M² 35.000 .-TL 269 .-TL/M²

KONUT EMSAL KROKİSİ



Satılık - Kiralık Dükkan Emsalleri

11 Turyap Aliğa Temsilciliği

Tel 0 (232) 600 74 74

Taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesi üzerinde zemin ve bodrum katta yer alan, 100 m² alanlı beyan edilen dükkan 23.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 100 .-M² 23.000.000 .-TL 230.000 .-TL/M²

12 Saka Prime Gayrimenkul

Tel 0 (549) 494 91 41

Taşınmaza yakın konumda Atatürk Caddesi üzerinde zemin katta yer alan, 67 m² alanlı beyan edilen dükkan 9.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 67 .-M² 9.500.000 .-TL 141.791 .-TL/M²

13 Remax Target 2

Tel 0 (232) 260 66 66

Taşınmaza yakın konumda Atatürk Caddesi üzerinde zemin katta yer alan, 60 m² kapalı alanlı beyan edilen dükkan 9.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 60 .-M² 9.500.000 .-TL 158.333 .-TL/M²

14 Sahibi

Tel 0 (535) 583 27 69

Taşınmaza yakın konumda Barbaros Caddesi üzerinde zemin katta yer alan, 34 m² alanlı beyan edilen dükkan 7.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 34 .-M² 7.000.000 .-TL 205.882 .-TL/M²

15 Yuvam Emlak

Tel 0 (539) 675 76 23

Taşınmaza yakın konumda 262.Sokak üzerinde zemin katta yer alan, 27 m² alanlı beyan edilen dükkan 3.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 27 .-M² 3.500.000 .-TL 129.630 .-TL/M²

16 Turyap Aliğa Temsilciliği

Tel 0 (232) 600 74 74

Taşınmaza yakın konumda, dörtyol ayrımı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 27 m² alanlı beyan edilen dükkan aylık 25.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 27 .-M² 25.000 .-TL 926 .-TL/M²

17 Startkey Zirve Gayrimenkul

Tel 0 (533) 268 80 97

Taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesinin paralel sokağı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 66 m² alanlı beyan edilen dükkan aylık 35.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 66 .-M² 35.000 .-TL 530 .-TL/M²

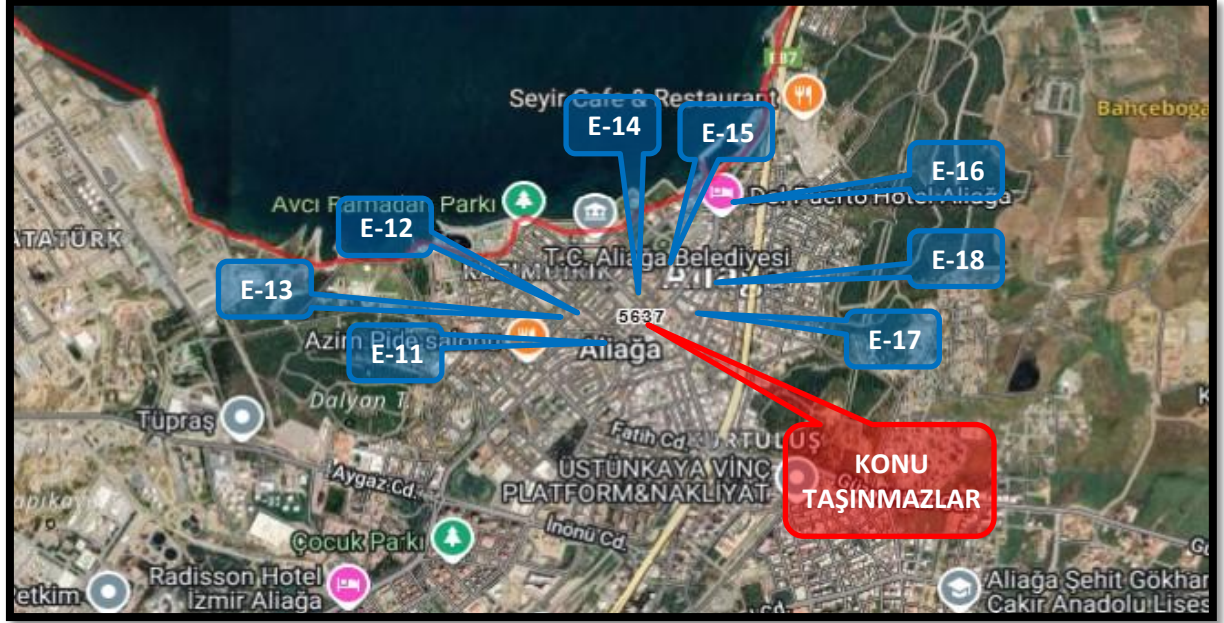
18 Yeşil Emlak

Tel 0 (542) 308 92 26

Taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesinin paralel sokağı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 50 m² alanlı beyan edilen dükkan aylık 24.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 50 .-M² 24.000 .-TL 480 .-TL/M²

DÜKKAN EMSAL KROKİSİ



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (1 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI		6.000.000	8.500.000	3.850.000	6.000.000	4.200.000
SATIŞ TARİHİ						-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	90	120	150	85	120	80
BİRİM M ² DEĞERİ		50.000	56.667	45.294	50.000	52.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ	Konut					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2	3	4	2	4	2
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		8%	3%	13%	8%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	54.320	54.000	58.367	51.182	54.000	54.075

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (1 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (6)	Emsal (7)	Emsal (8)	Emsal (9)	Emsal (10)
SATIŞ FİYATI		30.000	32.000	25.000	27.500	35.000
SATIŞ TARİHİ						-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	90	110	102	95	95	130
BİRİM M ² DEĞERİ		273	314	263	289	269
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 6%	ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	Konut					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2	2	3	1	3	2
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	10%	5%	10%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		9%	3%	13%	3%	18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	310	297	323	297	298	318

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının ~45.000 - 55.000.-TL/m², kira fiyatlarının 265-315.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konut nitelikli taşınmazlardan 1 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerhiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (11)	Emsal (12)	Emsal (13)	Emsal (14)	Emsal (15)
SATIŞ FİYATI		23.000.000	9.500.000	9.500.000	7.000.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	164 (ZEMİN KAT)	100 230.000	67 141.791	60 158.333	34 205.882	27 129.630
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ	Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin	Bodrum + Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	15%	15%	10%	20%
KONUM		BENZER	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	25%	20%	20%	35%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	20%	15%	0%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	180.800	184.000	170.149	182.083	205.882	162.037

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (16)	Emsal (17)	Emsal (18)
SATIŞ FİYATI		25.000	35.000	24.000
SATIŞ TARİHİ				-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	164	27	66	50
BİRİM M ² DEĞERİ		926	530	480
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	30%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	25%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	20%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	700	787	636	672

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkan nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının konumuna, alanına, cephesine vb. özelliklerine göre değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz bodrum-zemin-normal kattan oluşmakta olup emsal karşılaştırma tablosu zemin kat alanı için düzenlenmiş, bodrum kat ve 1.kat birim değeri de zemin kat birim m² değeri referasn alınarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

8 Adet Konutun Toplam Değeri	38.531.000 TL
8 Adet Konutun Aylık Kira Değeri	218.000 TL
Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	47.867.000 TL
Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Aylık Kira Değeri	186.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

9 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	86.398.000 TL
9 Adet Bağımsız Bölümün Aylık Kira Değeri	404.000 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanım şekilleri olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

9 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	86.398.000 TL
9 Adet Bağımsız Bölümün Aylık Kira Değeri	404.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/kiralık benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların inşaatının tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturumun başlanmış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' teki listede belirtilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Kira Değeri

9 Adet Bağımsız Bölümün Aylık Kira Değeri	404.000 TL
9 Adet Bağımsız Bölümün Yıllık Kira Değeri	4.848.000 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazların Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "(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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların fiziki inşaatı tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturma başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı taşınmazların "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; 9 adet bağımsız bölümün

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

86.398.000 .-TL

(Seksen Altı Milyon Üç Yüz Doksan Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

103.677.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Mehmet Esat KOÇAK

Lisans No: 919985

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.