

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

"PİLON YERİ" DEĞERLEME RAPORU

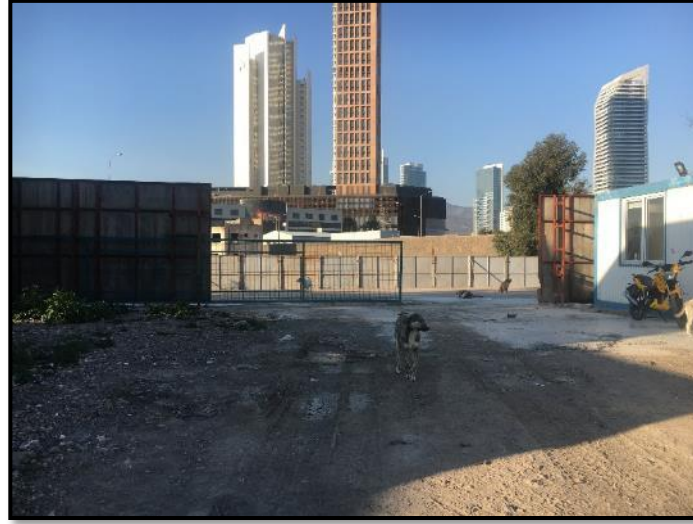
2019

RAPOR NO: 2019_GalataProje_15



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	6
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/ PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI ...	6
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	7
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7
4.2. EKONOMİK VERİLER	7
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	15
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	19
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	19
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	19
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	21
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	23
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	24
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	24
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	24
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	28
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	28
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	29
10. RAPOR EKLERİ	30
11. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ŞİRKETİMİZ TARAFFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	30



1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı Kurul Toplantısı'nda yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N2D3A Pafta, 8669 Ada, 2 parsel numaralı "Pilon Yeri" vasıflı taşınmazın 05.03.2019 tarihi itibarı ile değerlendirme çalışmasıdır.	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 27.02.2019/2019S0014	
DEĞERLEME TARİHİ	: 05.03.2019	
RAPORUN TARİHİ	: 08.03.2019	
RAPOR NUMARASI	: 2019_GalataProje_15	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	: İşbu rapor SPK mevzuatı doğrultusunda düzenlenmiştir. Daha önceki yıllarda konu taşınmaz için rapor hazırlanmamıştır.	
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	: Değer takdirinde taşınmazın niteliği nedeni ile sadece "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmış olup, nihai değer takdiri de bu yöntemle göre belirlenmiştir.	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DOĞRULTUSUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞER	: 220.000,-TL (K.D.V. Hariç)	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist Spk Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi Spk Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı

2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kozyatağı Mahallesi, Gülbahar Sok., Ege Yıldız Sitesi, B blok, No: 15, Daire:10, Kadıköy / İSTANBUL, TÜRKİYE Tel: 90 (216) 576 55 66
MÜŞTERİ UNVANI	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
MÜŞTERİ ADRESİ	: Şerifali Mah. Bayraktar Cad. Nutuk Sk. No:4 Ümraniye 34775 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N2D3A Pafta, 8669 ada, 2 parsel numaralı "Pilon Yeri" vasıflı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı doğrultusunda düzenlenmiş, 05.03.2019 tarihli değerinin tespitidir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N2D3A Pafta, 8669 Ada, 2 parsel numaralı "Pilon Yeri" nitelikli taşınmazın değerlendirilmesidir. Değerleme konusu taşınmaza dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için Konak Tapu Müdürlüğü'nde 05.03.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgesi üzerinden alınan tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ	
İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KONAK
MAHALLESİ/KÖYÜ	: MERSİNLİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 24N2D3A
ADA NO	: 8669
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 100,00 m ²
NİTELİĞİ	: PİLON YERİ
CİLT/SAHİFE NUMARASI	: 38/3671
TAPU TARİHİ / YEVMİYE NO	: 27.09.1996/3896
MALİK-HİSSE BİLGİSİ	: TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) – 1/1

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için Konak Tapu Müdürlüğü'nde 05.03.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgelerine göre 8669 Ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar şu şekildedir.

- Şekilde sarı boyalı 95,94 m² lik kısımdan kanalizasyon geçirmek üzere 96 parsel lehine 97 parsel aleyhine irtifak hakkı vardır. (03/05/1968 tarih, 7320 yevmiye)
- Tek Genel Müdürlüğü lehine 561 m² lik sahada havai irtifak (daimî) hakkı vardır. (19/04/1974 tarih, 2020 yevmiye)

- Muvakat inşaat şerhi:03/12/1985 tarih 8568 yevmiye
- Bu parselle 13 parselin 11,40 m² tecavüzü vardır.
- 2942 sayılı kanunun 7. Mad.gereği Karayollarınca kamulaştırma kararı alınmıştır. (26/09/1985 tarih 6657 yevmiye)

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Değerleme konusu; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8669 ada 2 parsel sayılı "Pilon Yeri" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmemiştir. Konu taşınmazın edinme tarihi 27.09.1996 tarih ve 3896 yevmiye no. olarak görünmektedir.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 05.03.2019 tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlendirme konusu 8669 ada, 2 sayılı parselin, 13.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planına göre, 30,07 m²'lik kısmı "**MİA-Merkezi İş Alanı**" içerisinde, 69,93 m²'lik kısmı ise "**Yol Alanı**" içerisinde kalmaktadır. Plan notlarına göre yapılaşma şartları TAKS:0.40, KAKS:3.50, Maksimum H: Serbest'dir. Alınan bilgiye göre **8669 ada 2 parsel ile 8601 ada 1 parselin tevhid şartı bulunmakta olup, tevhid sonrası yolda kalan 69,93 m² lik kısmın imar yoluna bedelsiz terki gerekmektedir. Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçtiğinden GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'den izin alınması gerekmektedir.**

Taşınmaza Ait İmar Planı



Konu taşınmaz için Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 10.01.2019 tarih ve 51 numaralı Encümen Kararında; "İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parsel ve 8669 ada, 2 parsel sayılı taşınmazların birleştirilmesine (A), (B) ile gösterilen kısmın bedelsiz yola terk işlemlerinin 3194 sayılı

yasanın 16. Maddesine göre onanmasının kabulüne gereği için evrakın Plan ve Proje Müdürlüğüne gönderilmesine oybirliği ile karar verildi" denilmektedir. (Belge raporun ek'ler kısmında sunulmuştur.)

15.01.2019 Tarihli Konak Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından oluşturulan yazıda "... yüklenicisi tarafından hazırlanan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parsel ve 8669 ada, 2 parsel sayılı taşınmazlara ait birleştirme ve yola terk işlemleri dosyanın kontrollerinin yapılarak tescile esas Encümen kararının alınması istenmiştir.

8601 ada, 1 no.lu ve 8669 ada, 2 no.lu parsellere ait birleştirme ve yola terk işlemi 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesi kapsamında Encümenimizin 10.01.2019 tarih ve 51 sayılı kararı ile onanmış" olduğu belirtilmiştir. (Belge raporun ek'ler kısmında sunulmuştur.)

İlgili yazışmalardan anlaşıldığı üzere değerlendirme konusu 8669 ada, 2 numaralı parselin bitişğinde konumlu olan 8601 ada, 1 nolu parsel ile birleştirilmesi ve ardından yola bedelsiz terkinin yapılması ile ilgili hukuki herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

8669 ada, 2 sayılı parsel "Pilon Yeri" vasıflı olup, parsel ile ilgili işlem dosyası bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir yapı mevcut değildir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

8669 ada, 2 sayılı parsel "Pilon Yeri" vasıflı olup, parsel üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir yapı mevcut değildir.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu taşınmazın kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde bir değişiklik yapılmadığı bilgisi ilgili kurumlardan edinilmiştir. Konu parselin güncel imar durumu 13.05.2011 tasdik tarihli plana göre belirlenmiştir.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

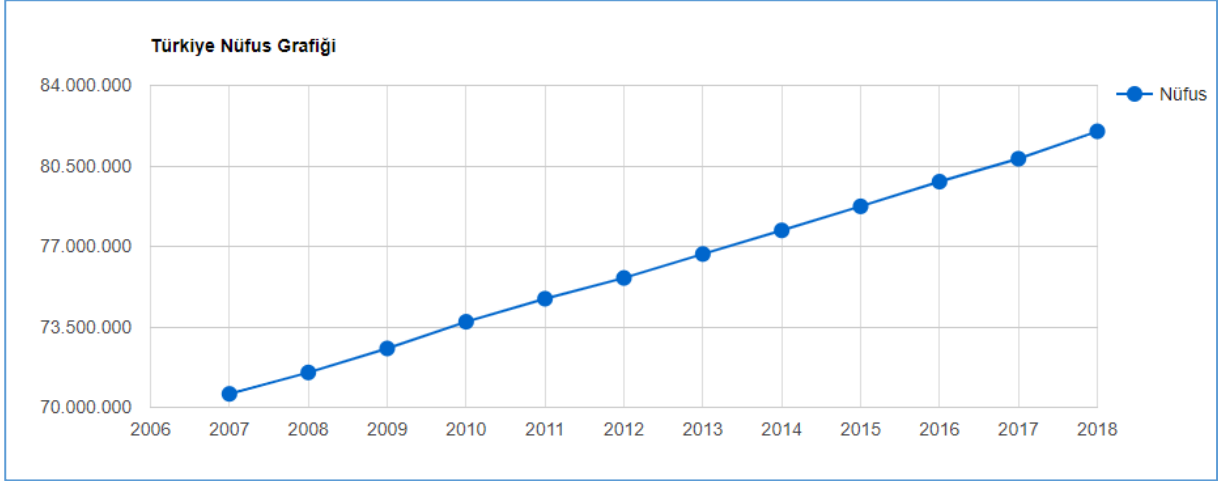
8669 ada, 2 sayılı parsel "Pilon Yeri" vasıflı olup, parsel üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın satışına engel olmadığı, kamulaştırma şerhi ile ilgili lehtar kurum olan Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma birimi ile yapılan görüşmelerde taşınmazın bulunduğu bölgede kamulaştırma işlemlerinin 1985 ve sonraki yıllarda gerçekleştirildiği ancak tapu kayıtlarında ilgili şerhin terkin işleminin gerçekleştirilmediği öğrenilmiştir. Bu nedenle taşınmazın, ilgili kamulaştırma şerhinin terkin edilmesinin ardından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

TÜİK'in açıkladığı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 82.003.882 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7'ye yükselmiştir.

Grafik 1 Türkiye Nüfusu Artış Grafiği



Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1.193.357 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı ~%50,1 (41.139.980 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (40.863.902 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise 2018 yılında %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. 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 il olmuştur.

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

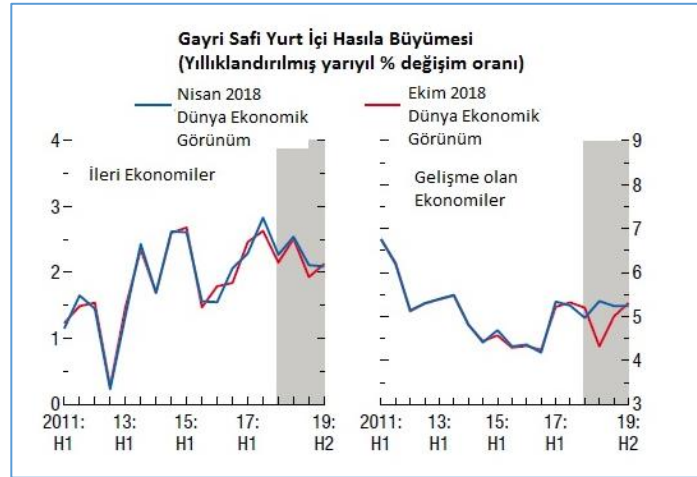
IMF, Dünya Ekonomik Görünüm 2018 (DEG) Raporu'nu "İstikrarlı Büyüme Sınayan Zorluklar" başlığıyla güncelledi. Dünya ekonomisindeki büyüme beklentilerini yükselen riskler nedeniyle aşağıya çeken raporda, küresel ekonomiye yönelik aşağı yönlü risklerin son 6 ayda gümrük tarifeleri, siyasi belirsizlikler ve yükselen piyasalardaki sermaye çıkışlarıyla yükseldiği vurgulandı.

IMF'nin, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselen riskler nedeniyle yüzde 3,9'dan yüzde 3,7'ye indirdiği raporda, bazı Avrupa ülkelerinin yanı sıra yükselen piyasa ekonomilerine yönelik büyüme tahminleri aşağı çekildi.

ABD ekonomisine ilişkin bu yılki büyüme tahmini yüzde 2,9'da sabit bırakıldığı DEG raporunda, 2019 beklentisi ise Çin'le sürdürülen "ticaret savaşı" nedeniyle yüzde 2,7'den yüzde 2,5'e düşürüldü. Raporda, "ABD ekonomisinin tam istihdamı aştığı" ve "ülkede enflasyonun ani şekilde artmasının finansal piyasalar için risk oluşturduğu" değerlendirmelerine yer verildi.

Diğer taraftan, kuruluşun gelişmiş ülkeler kategorisinde yer alan Avro Bölgesi, Almanya ve Fransa beklentilerinde ise Almanya'nın bu yıl ve gelecek yıl %1,9 büyüme, Fransa'nın bu yıl için %1,6 ve gelecek yılki büyüme tahmini %2,2 olarak sabitlendi.

Raporda, IMF'nin yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2018-2019 büyüme beklentileri %4,7'ye indirildi. Bu rakamlar, Temmuz ayında yayımlanan bir önceki DEG'de 2018 için %4,9 ve 2019 için %5,1 olarak belirlenmiştir.



Raporda, IMF'nin yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2018-2019 büyüme beklentileri %4,7'ye indirildi. Bu rakamlar, Temmuz ayında yayımlanan bir önceki DEG'de 2018 için %4,9 ve 2019 için %5,1 olarak belirlenmişti.

Bu grup içinde Brezilya, Meksika, Arjantin ve Güney Afrika'nın hem 2018 hem 2019 büyüme beklentileri aşağı çekildi.

Buna göre, IMF Brezilya'nın büyüme tahminini bu yıl için 0,4 puan azaltarak %1,4'e ve gelecek sene için 0,1 puan düşürerek %2,4'e revize etti.

Meksika'nın yeni büyüme tahminleri de %2,2 ve 2,5 olarak açıklandı. Bu rakamlar, bir önceki raporda %2,3 ve %2,7 seviyesindeydi.

IMF, kısa süre önce stand-by anlaşması imzaladığı Arjantin'in bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %1,6 daralacağı öngörüsünde bulundu. Arjantin'e yönelik büyüme beklentileri temmuzda sırasıyla %0,4 ve %1,5 olarak açıklanmıştı.

Güney Afrika ekonomisine ilişkin büyüme beklentileri ise bu yıl için yüzde 0,8 ve gelecek yıl için yüzde yüzde 1,4'e değiştirildi. Söz konusu oranlar, 3 ay önce güncellenen DEG'de sırasıyla yüzde 1,5 ve 1,7 olarak belirtilmişti.

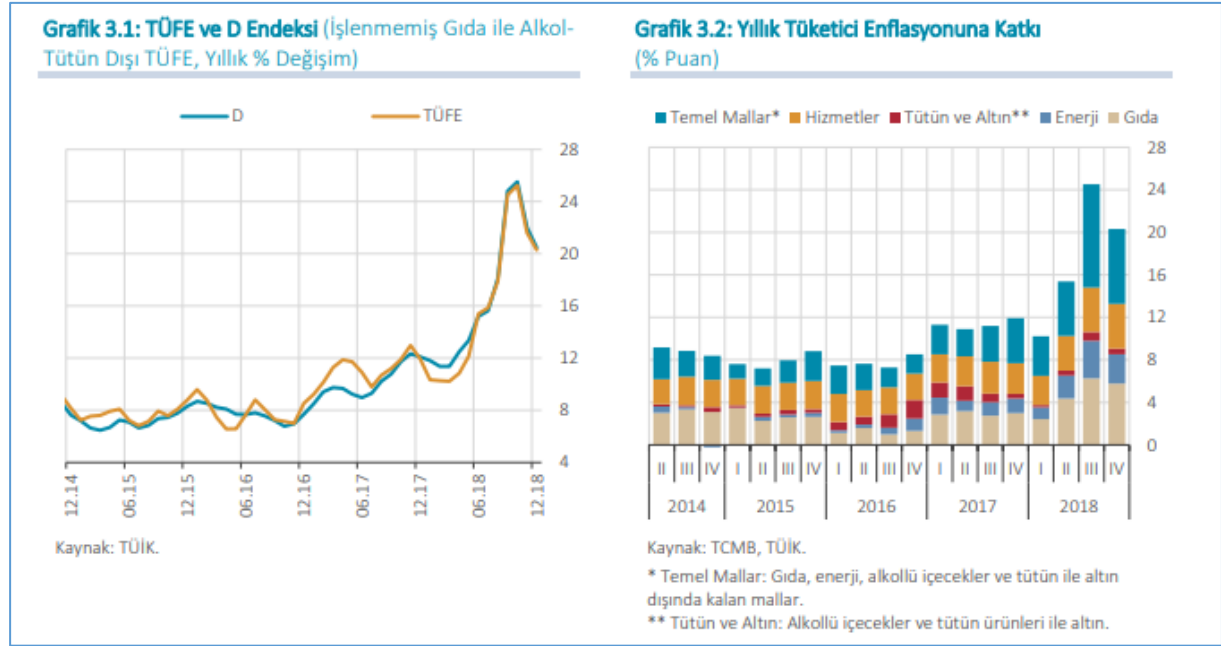
IMF ekonomistleri, ayrıca Çin'in 2019 büyüme beklentisini, ABD'nin tarifeleri nedeniyle yüzde 6,4'ten yüzde 6,2'ye çekti. Ülkeye yönelik bu yılki büyüme beklentisi ise yüzde 6,6 olarak teyit edildi.

IMF'nin raporunda Türkiye'ye ilişkin değerlendirmelere ise "Yükselen ve Gelişen Ekonomilerde Finansal Şartlar" başlığı altında yer verildi. Arjantin, Hindistan, Endonezya, Meksika, Türkiye merkez bankalarının faiz artırdığına dikkat çekilen raporda, birçok gelişen ülkede hisse senetlerinin değer kaybettiği vurgulandı. Finansal şartların Türkiye gibi dış açığı yüksek ülkelerde sıklaşmaya devam ettiği kaydedilen raporda, ülke ekonomisinin bu yıl yüzde 4,2 büyümesinin beklendiği bildirildi.

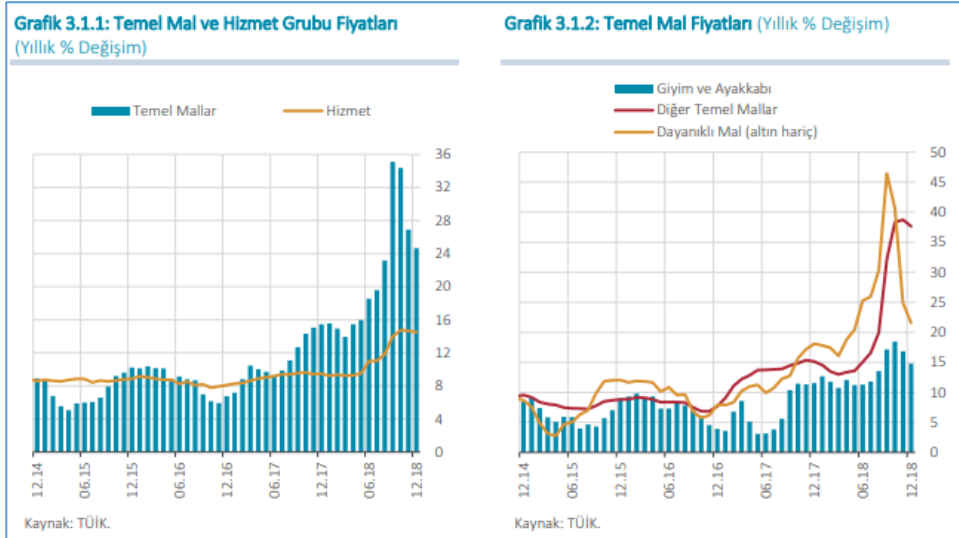
<https://tr.euronews.com/2018/10/09/imf-buyume-beklentilerini-dusurdu>

4.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Tüketici enflasyonu son çeyrekte gerileyerek yılı yüzde 20,30 oranında tamamlamıştır (Grafik 3.1). Ekim Enflasyon Raporu'nda öngörülen seviyenin altında gerçekleşen enflasyondaki düşüşte büyük ölçüde temel mal ve enerji grupları etkili olmuştur (Grafik 3.2). Bu dönemde, Türk lirasındaki olumlu seyir ve emtia fiyatlarındaki gerilemenin yanı sıra belirli ürünlerdeki vergi indirimleri ve iç talepteki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Türk lirası, yılın son çeyreğinde döviz kuru sepeti karşısında yüzde 18 civarında değer kazanmış; uluslararası petrol fiyatları da bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık yüzde 30 oranında gerilemiştir. Petrol fiyatlarındaki belirgin düşüş ve Türk lirasındaki değerlenmeye bağlı olarak eşel mobil uygulaması son bulurken, başta akaryakıt kaynaklı olarak düşen enerji fiyatları tüketici enflasyonuna olumlu katkı vermiştir. Üretici enflasyonu döviz kuru ve enerji fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak yıl sonunda gerilese de tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlü seyrini korumuştur. 2018 yıl sonu itibarıyla değerlendirildiğinde bir önceki yıla kıyasla enflasyondaki yükselişin temel belirleyicisi döviz kuru gelişmeleri olurken, enerji grubunda gerek tüketici gerekse üreticiye yönelik yönetilen fiyat ayarlamaları da geniş bir yayılımla maliyet baskılarını arttırmıştır. Bu dönemde vergi ayarlamaları ise enflasyona düşüş yönü katkı yapmıştır. İktisadi faaliyetin özellikle yılın ilk yarısındaki güçlü seyri talep yönü enflasyonu beslemiş, yıl genelinde beklentiler ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmayla birlikte enflasyon katılığı güçlenmiştir. Yılın son çeyreğinde ise, toplam talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki aşağı yönlü seyri desteklemiştir. Buna ek olarak, belirli dayanıklı tüketim mallarına yönelik geçici vergi indirimleri de enflasyondaki düşüşe önemli katkı yapmıştır. Öte yandan, 2019 yılına ilişkin net asgari ücret % 26 oranında arttırılırken işverene devlet desteğinin sürdürülmesi maliyet baskılarını kısmen sınırlasa da, enflasyon üzerindeki birim işgücü maliyetleri kaynaklı yukarı yönlü etkilerin bir önceki yıla göre artacağı tahmin edilmektedir. Kısa dönem enflasyon görünümü açısından öne çıkan bir diğer önemli gelişme tütün ürünlerine yönelik vergi değişikliği olmuştur. Tütün ürünlerinde Ocak ayı itibarıyla nispi ÖTV oranı % 63'ten %67'ye yükseltilmiş; asgari maktu ÖTV uygulaması ise kaldırılmıştır. Bu değişiklik sonrasında sektör fiyatlarında henüz bir ayarlama görülmemesi enflasyon tahminleri üzerinde tütün ürünleri kaynaklı risklere işaret etmektedir (TCMB Enflasyon Raporu, 2019)



Temel mal grubu yıllık enflasyonu, dördüncü çeyrekte yüzde 24,67'ye gerilemiştir (Grafik 3.1.1 ve Tablo 3.1.1). Bu gelişmede, belirli dayanıklı mallara yönelik vergi indirimleri, Türk lirasındaki değerlenme ve zayıflayan iktisadi faaliyete bağlı olarak dayanıklı mal grubu enflasyonundaki belirgin düşüş ana sürükleyici olmuştur. (Grafik 3.1.2).

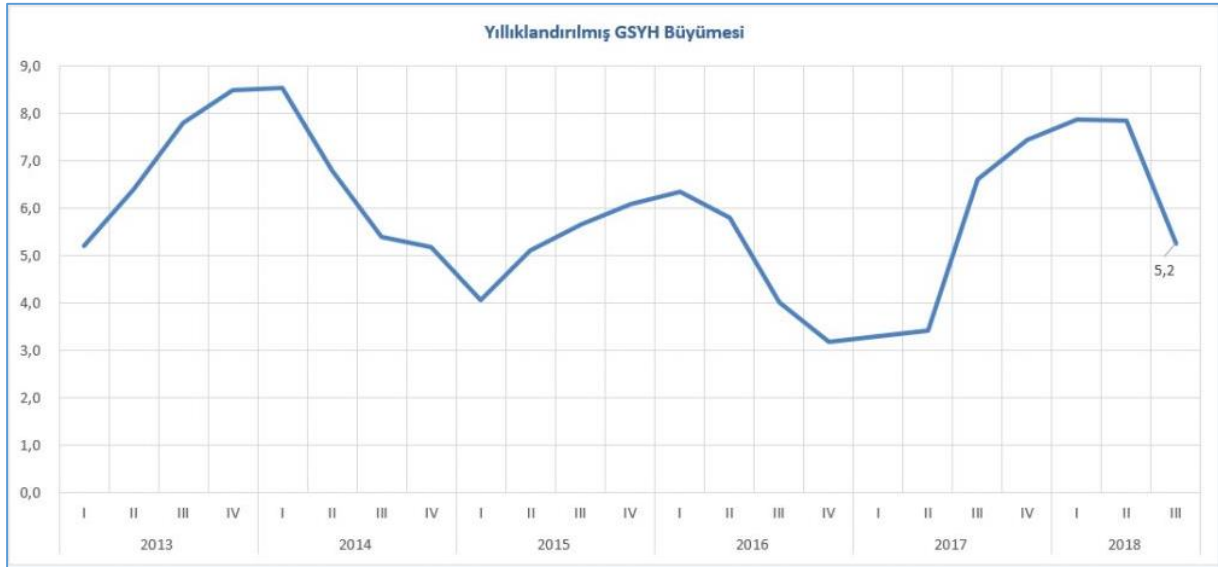
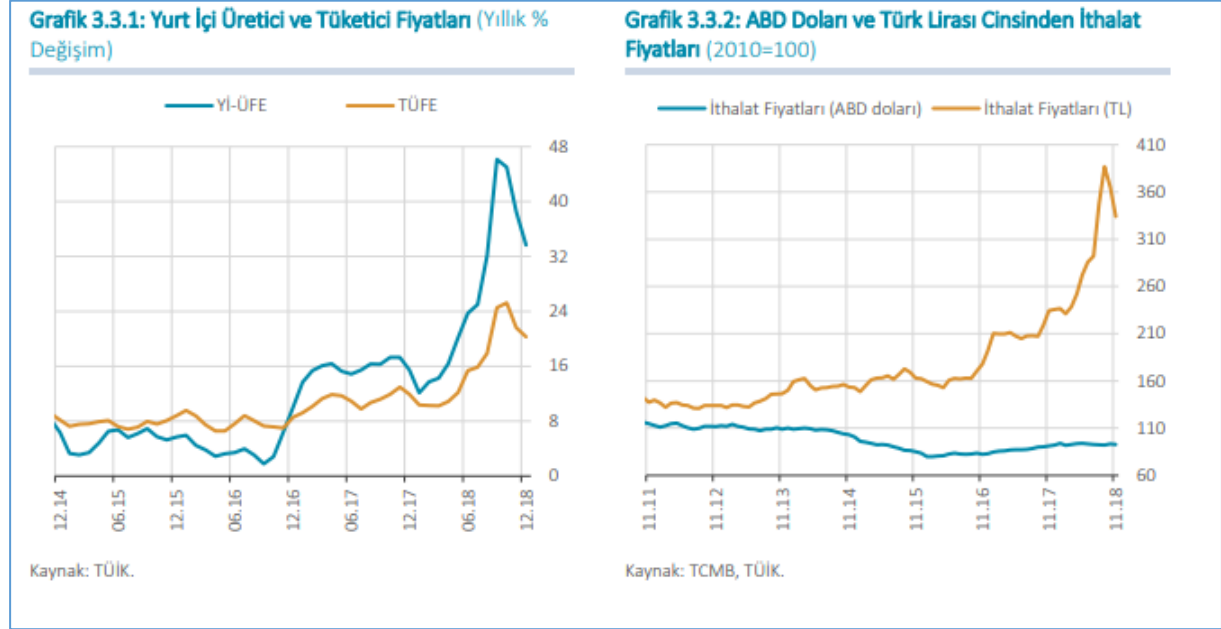


Dayanıklı mal fiyatları, Kasım ayında yapılan vergi indirimleri öncülüğünde, yılın son çeyreğinde % 10,69 oranında düşmüş, grup yıllık enflasyonu %21,57 olmuştur. Vergi indirimlerine konu olan otomobil, mobilya ve beyaz eşya gruplarında bu çeyrekte belirgin fiyat düşüşleri gözlenmiş ve yıllık enflasyon azalış kaydetmiştir (Grafik 3.1.3). Bunun yanında, giyim grubu yıllık enflasyonu iktisadi faaliyetteki zayıf seyrin de etkisiyle dördüncü çeyrekte 2,40 puan gerileyerek % 14,75 olmuştur. Kur geçişkenliğinin daha uzun süreye yayıldığı diğer temel mallar grubunda ise yıllık enflasyon bu çeyrekte de yükselmiştir. Bu gelişmeler neticesinde, temel mal enflasyonunun ana eğiliminde de belirgin bir düşüş kaydedilmiştir. (Grafik 3.1.4).

Yılın üçüncü çeyreğinde sert bir yükseliş gösteren yurt içi üretici fiyatları (Yİ-ÜFE), son çeyrekte imalat sanayi öncülüğünde %3,83 oranında azalmıştır. Böylelikle, üretici fiyatları yıllık enflasyonu bir önceki

çeyreğe kıyasla 12,51 puan azalışla %33,64'e gerilemiştir. Bu gelişmede, Türk lirasındaki değer kazancının yanı sıra petrol ve metal başta olmak üzere uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler etkili olmuştur.

Yılın son çeyreğinde ithalat fiyatları ABD doları bazında görece yatay seyrederken, döviz kurundaki gelişmelere bağlı olarak Türk lirası bazında gerilemiştir. Bu dönemde imalat sanayi fiyatları % 4,44 oranında azalırken, grup yıllık enflasyonu % 31,11'e gerilemiştir. Benzer şekilde, petrol ve ana metal hariç imalat sanayi enflasyonunda da düşüş gözlenmiştir.



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

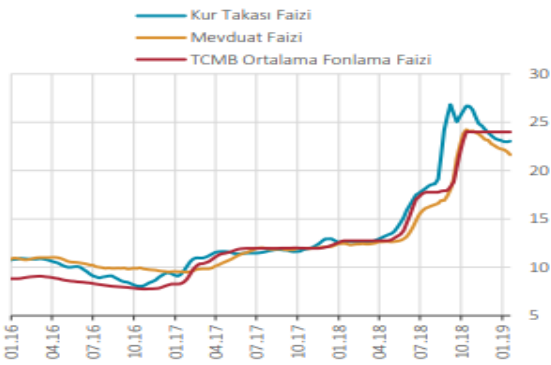
2016				2017				2018		
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
4,8	4,9	-0,8	4,2	5,3	5,3	11,5	7,3	7,2	5,3	1,6

Türkiye, GSYH 2018 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 1,6 büyüme kaydetmiş, böylece yıllıklandırılmış GSYH büyüme hızı % 5,2, dokuz aylık büyüme hızı ise % 4,5 olmuştur.

yükselmeye neden olmuştur. Yılın son çeyreğinde ise alınan tedbirler ve koordineli politikalar neticesinde finansal piyasalardaki belirsizlik azalmış ve mevduat ile kur takası faiz oranları gerilemiştir.

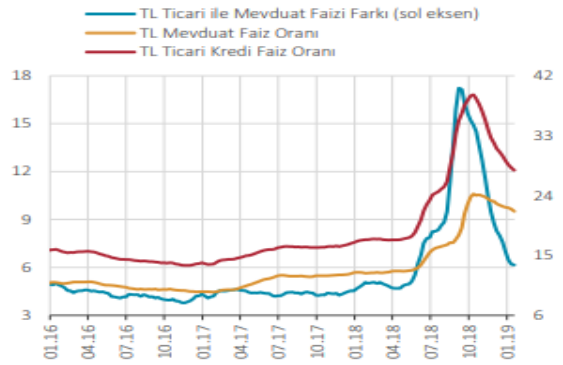
(Grafik 5.2.1). Ancak, bu gerilemeye rağmen kredi-mevduat faiz farklarının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyrettiği görülmektedir (Grafik 5.2.2). Banka Kredileri Eğilim Anketi de bankaların ticari kredi standartlarındaki sıkı görünümü yılın son çeyreğinde de koruduğuna işaret etmektedir. Bu gelişmede, genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentiler ile endüstri ya da firmalara ilişkin görünüm ve talep edilen teminatlara ilişkin riskler, para ve tahvil piyasasına erişim olanağı, sermaye yeterliliği kısıtları belirleyici olmuştur.

Grafik 5.2.1: Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Grafik 5.2.2: TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi* (Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



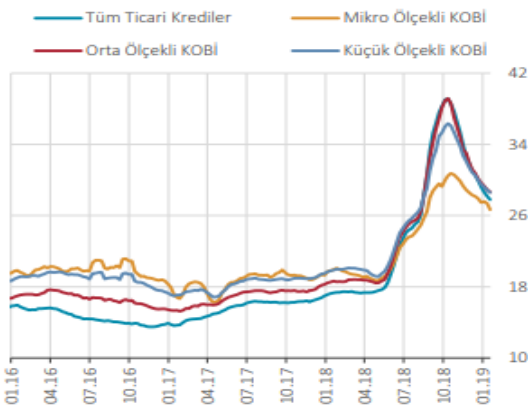
Kaynak: TCMB.

* Ticari kredi faizleri serisine kredili mevduat hesabı, kredi kartı ve sıfır faizli krediler dâhil değildir.

(TCMB Enflasyon Raporu, 2019)

Ticari kredi faiz oranları firma ölçeği ayırımında incelendiğinde, mevcut Rapor döneminde, tüm alt kırılımlarda düşüş gözlenmiştir (Grafik 5.2.3). Bunun yanında, tüketici kredi faiz oranları, ihtiyaç kredilerinde daha belirgin olmak üzere gerileme kaydetmiştir (Grafik 5.2.4).

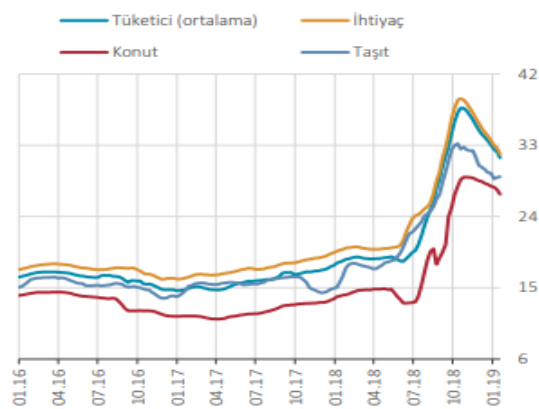
Grafik 5.2.3: TL Ticari Kredi Faizlerindeki Gelişmeler* (Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Tüm ticari kredi faizleri serisine kredili mevduat hesabı, kredi kartı ve sıfır faizli krediler dâhil değildir.

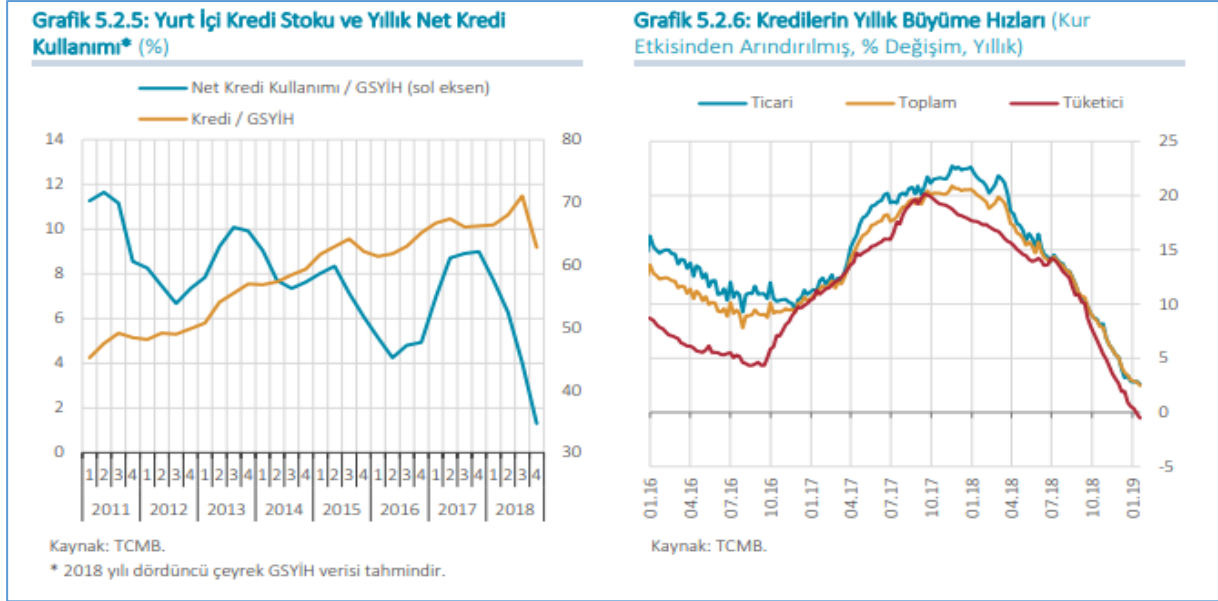
Grafik 5.2.4: Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler (Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

2018 yılı ilk çeyreğinden itibaren toplam kredi büyümesi yavaşlama sürecine girmiş ve 2018 yıl genelinde kredi büyüme hızındaki gerileme devam etmiştir (Grafik 5.2.5, Grafik 5.2.6). Kredilerin yıllık büyüme hızındaki düşüşte, 2017 yılındaki kredi büyümesindeki ivmelenmenin oluşturduğu baz etkisi yanında, arz ve talep kaynaklı dinamikler belirleyici olmuştur. Küresel finansal koşullardaki sıkılaştırma ve buna bağlı

olarak bankacılık sektörünün likidite tercihleri ile döviz kuru gelişmelerine bağlı risklerde artış kredi arzının sıkılaşmasında ön plana çıkmıştır. Ayrıca, iktisadi faaliyette gözlenen yavaşlamaya bağlı olarak zayıflayan iç talebin ve kredi faiz oranlarında 2018 yılının ilk üç çeyreğinde görülen artışın kredi talebindeki gerilemede belirleyici unsurlar olduğu değerlendirilmektedir.



Banka Kredileri Eğilim Anketi sonuçlarına göre 2018 yılı dördüncü çeyrekte işletmelere verilen kredi standartlarını sıkılaştırmaya devam eden bankalar, 2019 yılı ilk çeyreğinde standartların değişmeyeceğini beklemektedir. 2018 yılı dördüncü çeyreğinde, söz konusu standartlara ölçek, vade ve para cinsi ayrımında bakıldığında, söz konusu çeyrekte, tüm kısımlarda benzer durum gözlenirken, YP cinsi kredilerde standartlardaki sıkı görünümün artarak devam görülmektedir. 2019 yılı ilk çeyrek için alt kısımlara bakıldığında, KOBİ'lere ilişkin kredi standartlarında sınırlı miktarda gevşeme beklenirken, uzun vadeli ve YP cinsi kredilere ilişkin standartlarda sıkılaşmanın devam edeceği öngörülmektedir. Ankete katılan bankaların yanıtları, 2018 yılı son çeyrekte, işletmelerin kredi talebinin gerilemeye devam ettiğini göstermektedir. 2019 yılı ilk çeyreğinde ise KOBİ'lere ve YP cinsi kredilere ilişkin kredi talebinde daha belirgin olmak üzere, tüm kısımlarda gerileme öngörülmektedir.

Bireysel krediler tarafında, kredi standartlarındaki sıkılaşmanın ve bireysel kredi talebindeki düşüşün 2018 yılı dördüncü çeyreğinde devam ettiği görülmektedir. 2019 yılı ilk çeyreğinde ise bireysel kredilere uygulanan kredi standartlarının sınırlı miktarda gevşeyeceği, bireysel kredi talebindeki gerilemenin ise devam edeceği öngörülmektedir. Bireysel kredi standartlarını etkileyen faktörlere bakıldığında, bütün bireysel kredi türlerinde genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentiler ile fon maliyetleri ve bilanço kısıtlamaları kredi standartlarının sıkılaştırılmasında belirgin rol oynarken, taşıt ve ihtiyaç kredilerinde tüketicilerin kredi notu, standartları sıkılaştırıcı yönde etkileyen faktörler olarak gözlenmektedir. Bireysel kredi talebini etkileyen faktörler açısından, konut kredisinde konut piyasasına ilişkin beklentiler, tüketici güveni, konut alımı dışındaki tüketim harcamaları, bireysel tasarruflar ile diğer bankalardan sağlanan krediler talebi düşüren faktörler olarak öne çıkmaktadır. İhtiyaç kredilerinde ise tüm faktörler kredi talebini düşürücü yönde etkilemiştir.

4.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat ve konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarını oluşturmaktadır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Haziran 2012 ile Haziran 2017 arasında, reel olarak %44,03 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %36,14'lik reel fiyat artışı sağlamıştır. Türkiye'nin en önemli konut ve gayrimenkul pazarı olan İstanbul da ilgili dönemdeki reel fiyat artışı %77.99 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstanbul'u %77 yükselişle Antalya-Burdur-Isparta ve %66,6 artış ile Aydın-Denizli-Muğla takip etmiştir. İstanbul fiyat artışı bakımında listede üst sıralarda yer alsa da reel fiyat artışı bakımından ilk defa negatif bir değer olarak Ocak 2012-Ocak 2017 dönemine göre Haziran 2012-Haziran 2017 döneminde % -0,64'lük gerileme yaşanmıştır.

Ancak Temmuz 2016 da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçılarının (GYODER Üyeleri) yaptığı kampanyaların konut piyasasında canlanma beklentisini olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Dönemsel olarak Bankacılık sektörünün tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olacağı düşünülmektedir.

Haziran 2016 ile Haziran 2017 dönemi arasında Türkiye genelinde nominal konut fiyatları %27,18 artarken bu rakamdan Bina İnşaat Maliyet Endeksi'ni indirgediğimizde reel artış %8,69 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yİ-ÜFE (Maliyet Enflasyonu) bazlı reel getiri ise %10,16 olmaktadır. Yeni Konutlar için ilgili dönemde nominal artış oranı %23,45 olurken, BİME (Bina İnşaat Maliyet Endeksi) indirgenmiş reel fiyat yalnızca %5,5 düzeyinde bulunurken, Yİ-ÜFE bazlı reel getiri %7,12 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık 1.200.000 adet konut ortalama el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir.

2017 yılı mayıs ayı sonu itibariyle gerçekleşen ilk satışların, 2017 Mayıs ayı sonu itibariyle gerçekleşen toplam satışlar içindeki oranı %45,0 civarında. 2016 yılı aynı döneminde bu oran %46,3'üydü. 2017 ikinci çeyreğinde bir miktar düşüş görüyoruz. Ancak İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakacak olursak; konut satışları 2017 Mayıs ayı sonu itibariyle, 2016 yılı aynı dönemine nazaran İstanbul'da yaklaşık %0,46 oranında azalırken, Ankara'da %13,06 oranında, İzmir'de ise %5,43 oranında artış göstermiştir. İlk kez satılan konutlarda, III. çeyrek itibarıyla ikinci çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu olmuştur. İpotekli satışlardaki azalma ile birlikte değerlendirildiğinde III. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu, 2017 ilk yarıyılında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın III. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir.
(Kaynak: TÜİK)

Tabloda görüldüğü üzere 2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. 2016 yılında 15.120 adet ipotekli olarak bir önceki seneden daha fazla satılmıştır. 2017 yılının ilk yedi ayında satılan ipotekli konut sayısı, 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

Konut satışlarını desteklemek amacıyla 2016 yılı 4. Çeyreğinden itibaren özel kredi kampanyaları yapılmıştır. Finansal kurumlar ve markalı konut üreticilerinin yaptığı çalışma ile kurumsal bir kimlik kazanan kredilendirme süreci ilk olarak vadelerin uzamasına yol açmıştır. 10 yıl olan uzun vadeli konut kredileri 20 yıla kadar çıkmıştır. Benzer bir etkide kredi faiz oranlarında görülmüş, genellikle 60 aylık süreçte faiz oranları sıfıra düşmüş diğer vadelerde ise piyasa kredi faiz oranlarının altında gerçekleşmiştir. Kampanyanın etkisi markalı konut üretmeyen diğer yükleniciler de sirayet etmiş onlarda ölçükleri ölçüsünde benzer kampanyalar yapmışlardır. Bu durumun 2018 1. Çeyreğinde görüldüğü üzer hem inşaat sektörünü hem de konut satış ekonomisini canlandırdığı görülmektedir.

Konut Türkiye’de gelenekselleşmiş, güvenilir ve sağlam bir yatırım aracı olma görevini üstlenmektedir. Halkın tasarruf ve yatırım tercihleri, yakın coğrafyalardaki sorunlar nedeniyle aldığımız göç ve yabancılardan gelen konut talebi birlikte düşünüldüğünde pazarda hala talep kaynaklı önemli potansiyel olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra milli gelirden yaşanacak artış, gelir dağılımının daha da düzelmesi, beklentilerin iyi yönetilmesi ve genel risk yönetiminin iyi yapılması durumunda orta gelir seviyesinde olan pek çok kişinin de konut talebi de sürebilecektir. Kentsel dönüşüm projelerinin büyüklüğü, doğal nüfus artışı ve bunun getirdiği nitelikli konuta yönelik taleple birleştiğinde konut sektörü, ekonominin lokomotifine olma devam edecektir.

Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.4.1. İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin Anadolu Yarımadası'nın batısında, tamamı Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan ildir. İlin yüzölçümü 11.973 km²'dir. İzmir'e bağlı 28 ilçe bulunmaktadır. İzmir, Türkiye'nin nüfus, sanayi, ticaret, turizm ve kültür yönlerinden üçüncü büyük şehridir. 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer alan ilin batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa illeri bulunmaktadır. Kentte

düzenlenen çeşitli sosyal ve ekonomik etkinlikler kentin hem büyümesini hem de adını duyurmasını sağlamıştır. İzmir Enternasyonal Fuarı bu etkinlikler içinde en çok bilenenidir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İliman bir iklime sahip olup, yazında denizden gelen taze bir serinlik güneşin sıcaklığını alıp götürmektedir. Sahil boyunca palmye, 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 tutmaktadır.

İlin tamamı Ege Bölgesi'nde ve Ege Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz iklimine sahiptir. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. Gerek iç, gerek dış turizm yönünden Türkiye'nin sayılı plajlarına sahiptir. Sayısız koyları, berrak denizi, güneşi ince kumu ve deniz içinde kaynayan kükürtlü suları ile doğal turistik olanaklara sahip plajları yarımadanın 29 km ye varan çeşitli koyları arasında dağılmıştır.

İzmir, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve Ankara ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta üç ilçe (Bornova, Karşıyaka, Konak) İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi.[13] 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun % 38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi.

İzmir'in nüfusu 2014 TÜİK verilerine göre 4.113.072 kişidir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK ADNKS verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa,130.000 Mardin,126.000 Erzurum,120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır.

Tablo. 2 İllere Göre İl/İlçe Merkezi Nüfusu, İzmir – 2018

İL ADI	TOPLAM			İL VE İLÇE MERKEZLERİ		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TOPLAM	82.003.882	41.139.980	40.863.902	75.666.497	37.912.323	37.754.174
İZMİR	4.320.519	2.152.585	2.167.934	4.320.519	2.152.585	2.167.934

(Kaynak TÜİK)

4.4.3. Konak İlçesi



Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar, güneydoğusunda Buca ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar.

Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirililerle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

Ulaşım

Kent içi toplu ulaşım **Büyükşehir Belediyesi**'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergahları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metro-İzban'da ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Kent içinde toplu taşıma olanakları son derece düzenli olup, tüm semtlere ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. Şehir içinde ulaşım otobüs, metro ve feribot ile sağlanmaktadır.

Tablo. 3 İlçelere Göre İl/İlçe Merkezi Nüfusu, İzmir/Konak – 2018

İL ADI	İLÇE ADI	TOPLAM			İL VE İLÇE MERKEZLERİ		
		TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TOPLAM		82.003.882	41.139.980	40.863.902	75.666.497	37.912.323	37.754.174
İZMİR	KONAK	356.563	174.066	182.497	356.563	174.066	182.497

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

5.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2.2. Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

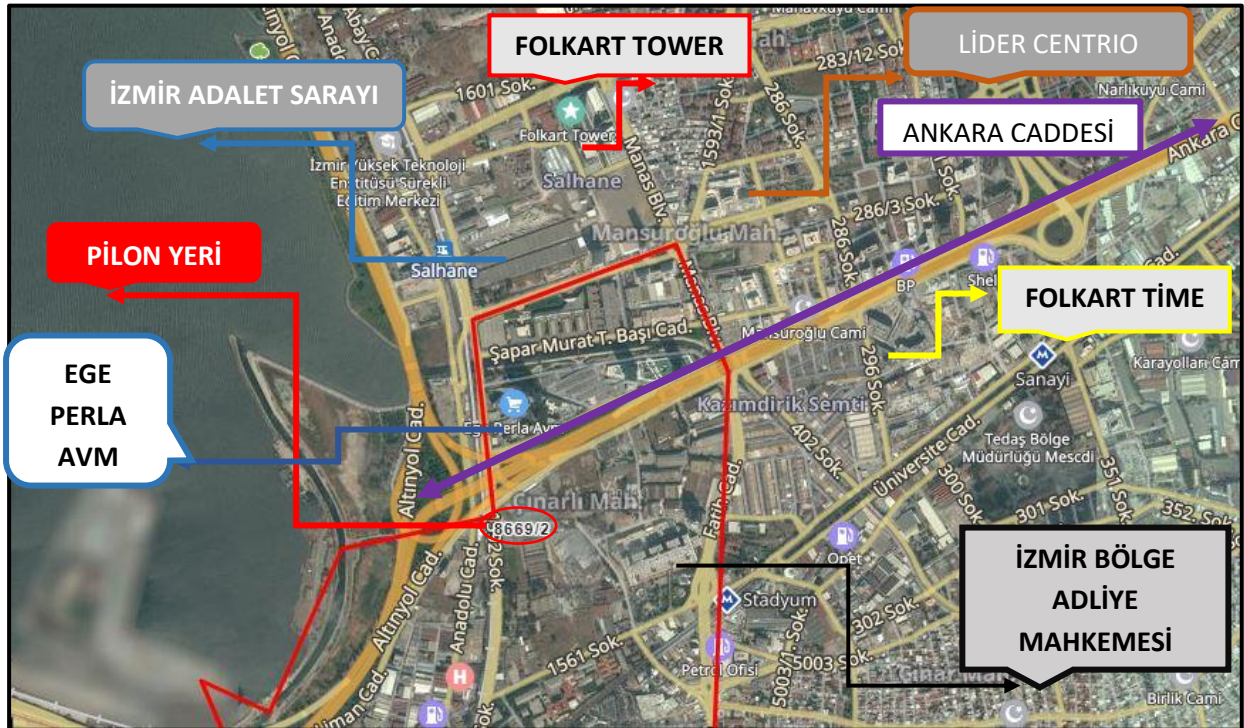
Taşınmazın açık adresi; Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8669 Ada 2 Parsel Konak/İZMİR

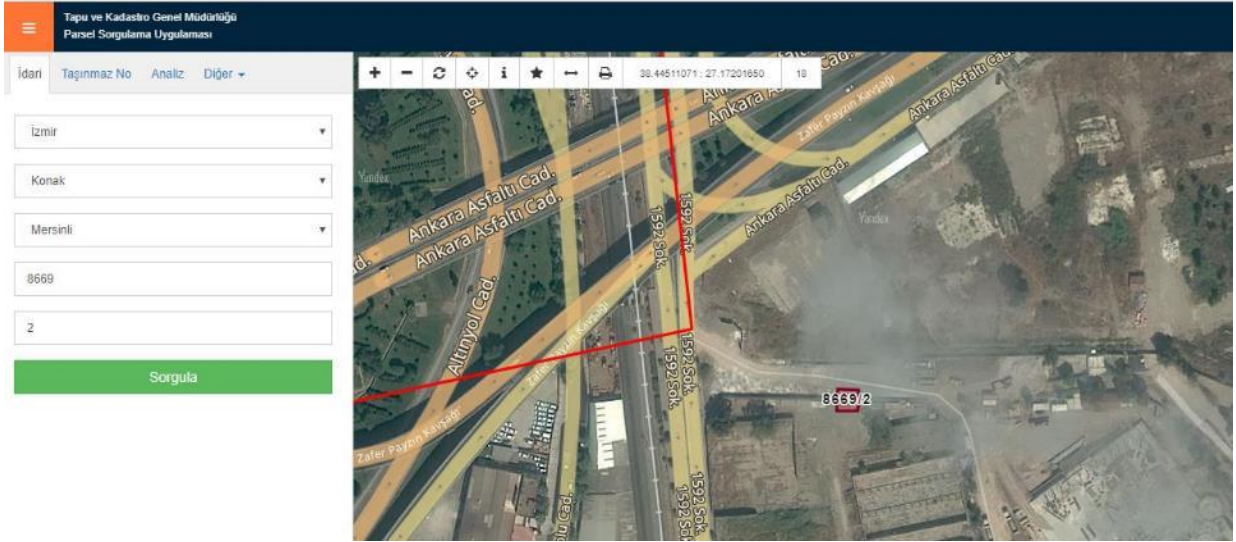
Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N2D3A Pafta, 8669 Ada, 2 Parsel numaralı "Pilon Yeri" nitelikli taşınmazdır.

Değerleme konusu parsel, konum itibari ile bölgenin ana arteri vasfında olan Ankara Asfaltı Caddesi ve Altinyol Caddesi'ne yakın konumdadır.

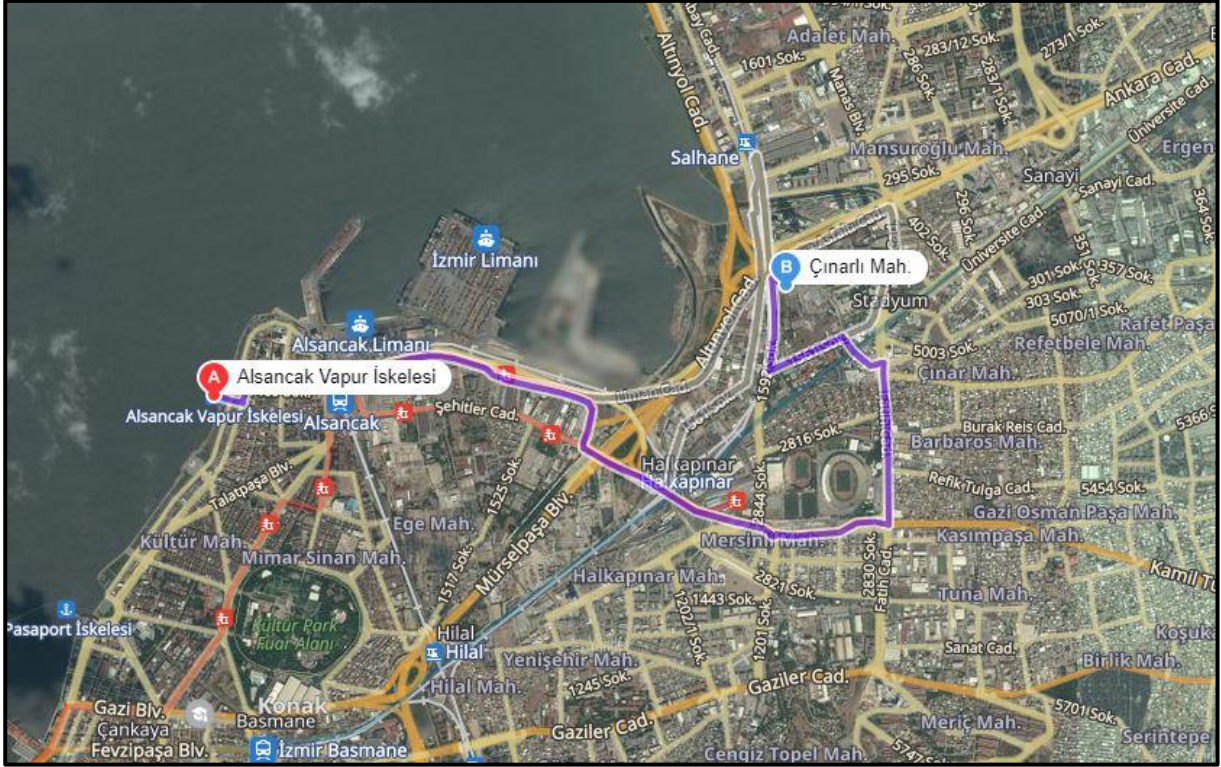
Söz konusu parselin bulunduğu bölge yüksek katlı rezidanslar bakımından zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak İzmir Adalet Sarayı, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi, Ege Park AVM, Mistral İzmir, Folkart Tower, Lider Centrio, Folkart Time, İzmir Atatürk Stadyumu, Bayraklı Tower gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Konum Krokisi





Ulaşım Kroki



Taşınmaza Alsancak Vapur İskelesinden ulaşmak için, iskeleden Cumhuriyet Bulvarı yönünde 150 metre ilerlenir ve ardından sola dönülüp 150 metre kuzeydoğu yönde ilerlenilir. Sonrasında sağda kalan 1472 sokağa dönülür ve sokağın sonundan Liman Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde 1,7 km ilerlenir. Cadde sonunda Şehitler Caddesine bağlanılır ve cadde üzerinde yaklaşık 1 km ilerlenir. Caddenin sonundan Fatih Caddesi boyunca kuzey yönde 850 metre ilerlendikten sonra kavşaktan kuzeybatı yönünden çıkış yapılır. Sokağın sonundan 1592 nolu sokak üzerinde kuzey yönde yaklaşık 500 m ilerlendikten sonra söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Ankara Asfaltı Caddesi	~ 1,0 km.
İzmir Bölge Adliye Mahkemesi	~ 0,8 km.
Ege Perla AVM	~ 2,8 km.
Folkart Time	~ 3,0 km.
Folkart Tower	~ 2,8 km.
Tedaş Bölge Müdürlüğü	~ 2,3 km.

6.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N2D3A Pafta, 8669 Ada, 2 Parsel sayılı "Pilon Yeri" nitelikli taşınmazdır. Parselin yerinde yapılan incelemelerinde boş olduğu belirlenmiştir. Parsel geometrik olarak kare şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir.

Resim 1. Taşınmaz Görünümü



7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Markalı projelerin yoğun olduğu bir bölgede bulunması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Güncel imar durumuna göre taşınmazın yapılaşma hakkında, 8601 ada 1 parsel ile tevhit şartının bulunması,
- 100 m² yüzölçümlü parselin 69,93 m²'lik kısmının yolda kalıyor olması.

❖ FIRSATLAR

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin hızlı gelişen bir bölge olması.

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansiyacak etkileri.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

UDS 104 Değer Esasları'na göre;

140.2. **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.

140.5. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken: (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar, (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı, (c) 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. Taşınmazın bu durumda en iyi kullanımının, yapılaşma hakkının izin verdiği kullanım olduğu düşünülmektedir.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu 8669 ada, 2 numaralı parselin mevcut imar durumu, yola terki, tevhit şartı vb düşünülerek değer tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır. Üzerinde herhangi bir yapı yer almaması nedeni "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır. Ayrıca parselin tevhit şartı nedeni ile tek başına yapılaşmaması, yola terki vb nedenlerle üzerinde proje geliştirilememiş olup, "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

7.3.1.1. Satışa Konu Örnek Taşınmazlar

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan benzer imar koşullarındaki (MİA) satılık arsa örnekleri araştırılmış ve pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Sırası	Özellikler	Yüzölçümü, m ²	İstenen Fiyat, TL	Pazarlıklı Fiyat, TL	Pazarlıklı m ² Birim Fiyat, TL
Örnek 1	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, MİA (Merkezi İş Alanı) alanında ve Emsal: 3,50 yapılaşma koşullarında olan DOP kesintisine uğrayacak olan 12.000 m ² lik arsanın 12.000.000 Euro (05.03.2019 tarihli kur 6.0761 TL) bedelle satılıktır.	12.000	72.913.200	61.976.220	5.165
Örnek 2	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, MİA (Merkezi İş Alanı) alanında ve Emsal: 3,50 yapılaşma koşullarında olan 12.000 m ² arsa 88.000.000 TL bedelle satılıktır.	12.000	88.000.000	74.800.000	6.233
Örnek 3	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, MİA (Merkezi İş Alanı) alanında ve Emsal: 3,50 yapılaşma koşullarında olan 11.188 m ² arsa 97.000.000 TL bedelle satılıktır.	11.188	97.000.000	87.300.000	7.803
Örnek 4	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Emsal: 3,00 yapılaşma koşullarında ticari alanda kalan 1.830 m ² arsa 17.500.000 TL bedelle satılıktır.	1.830	17.500.000	15.750.000	8.607
Örnek 5	Alınan bilgiye göre söz konusu taşınmaza yaklaşık 500 m mesafede bulunan 100 m ² arsaların yaklaşık 6 yıl önce 850.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (Tespit edilen benzer alanlardaki en güncel satış olarak bu listeye eklenmiştir.)	100	850.000	850.000	8.500
Beyan 1	Alınan bilgiye göre söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki aynı imarlı arsa değerlerinin 7.000 TL- 8.000 TL arasında değişim gösterdiği bilgisi edinilmiştir.	100	750.000	750.000	7.500
Beyan 2	Karayolları Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre söz konusu pylon yeri vasıflı taşınmazın arsa değerinin bölgedeki arsanların değerinin 1/3 'ü oranında olabileceği, emlak beyan değerinin ise yaklaşık 3- 3,5 katı şeklinde değerlendirilebileceği bilgisi alınmıştır.				
Beyan 3	Konak Belediyesi Gelir Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre söz konusu taşınmazın vasfının pylon yeri olması sebebiyle emlak beyan değerinin bulunmadığı öğrenilmiştir. Alınan bilgiye göre hemen yan parseli olan 8601 / 1 parselin emlak beyan değerinin 17.673,63 m ² için 18.228.498,92 TL olduğu bilgi edinilmiştir. Yetkili memurdan alınan bilgiye göre pylon yerinin emlak beyan değerinin m ² birim fiyatının yan parselle yakın değerde olacağı, piyasa satış değerinin ise piyasa koşullarının yaklaşık 1/3 ü oranında olabileceği bilgisi edinilmiştir.	17.674	18.228.499	18.228.499	1.031

Yukarıda yer alan satılık arsa örnekleri doğrultusunda,

- ✓ Bölgede yer alan MİA veya Ticari imarlı arsaların m² satış bedellerinin 5.165, -TL/m² ile 8.607, -TL/m² aralığında olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların yüksek bedellerden satışa sunulduğu,
- ✓ Yakın zamanda bölgede herhangi bir satışın gerçekleşmediği,

Tespitleri yapılmıştır. Yukarıda detayları verildiği üzere yapılan satılık arsa araştırmaları doğrultusunda konu mülk ile yüzölçüm, yapılaşma hakkı, bedelsiz terk vb özelliklerde birebir benzer arsa bulunamamıştır. Ancak bölgede yer alan benzer imar özelliklerine sahip arsa örnekleri bulunmuş olup, onlar üzerinden uyumlaştırma tablosu düzenlenmiş ve aşağıda sunulmuştur.

UYUMLANDIRMA TABLOSU					
KRİTERLER	TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ARSA ALANI (m ²)	100	12.000	12.000	11.188	1.830
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		72.913.200	88.000.000	97.000.000	17.500.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		6.076	7.333	8.670	9.563
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-15%	-15%	-15%	-5%
YÜZÖLÇÜM DÜZELTME KATSAYISI		-25%	-25%	-25%	-5%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		-50%	-50%	-50%	-45%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		10%	10%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		1.215	1.467	1.301	4.781
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		2.191			

Belirlenen örnek satışa konu arsalarda pazarlık payı düşüldükten sonra yüzölçüm, yapılaşma hakkı ve konum şerefiyesine göre düzeltme yapılmış olup, düzeltilmiş **arsa m² satış bedeli ~2.190.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

- Ayrıca hem alanı hem de tevhid şartı dikkate alındığında her ne kadar tek başına yapılaşma imkanı bulunmasa da güncel imar durumuna göre, taşınmazın yaklaşık 30 m²' lik kısmının MİA Alanı' nda kaldığı ve tevhid edildiğinde 8601 ada, 1 no'lu parsel ile birleştirildiğinde E:3,50 ile yapılaşma hakkı elde edeceği bilinmektedir. Pazar araştırması kapsamında satışa konu brüt parsel konumundaki arsaların birim satış değerlerinin de 6.000 – 9.000.-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmektedir. Taşınmazın yalnızca yapılaşma hakkının olduğu 30 m²' lik kısmın brüt parsel örneklerinde yola çıkarak (30 X 7.500 TL/m²/ortalama = ~225.000.-TL) 220.000-230.000.-TL aralığında satışa konu olabileceği kanaatine varılmış olup, aşağıdaki tabloda konu taşınmazın toplam arsa değeri sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü, m ²	Arsa Brim Değeri, TL/m ²	Arsa Değeri, TL
8669/2	100	2.190	219.000
YUVARLANMIŞ DEĞER			220.000

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda; **8669 ada, 2 numaralı parselin toplam arsa değeri 220.000, -TL** olarak belirlenmiştir.

7.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve mevcut imar durumu proje geliştirmeye elverişli olmadığı için değer tespitinde "Maliyet Oluşumları Analizi" Kullanılmamıştır.

7.3.2. Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Konu taşınmaz üzerinde gelir getiren herhangi bir mülk olmaması ve mevcut imar durumu proje geliştirmeye elverişli olmadığı için değer tespitinde "Gelirlerin indirgenmesi Yaklaşımı" Kullanılmamıştır.

7.3.2.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Rapor içerisinde "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" Kullanılmamıştır.

7.3.2.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Rapor içerisinde "Nakit Akımları Analizi Yöntemi" Kullanılmamıştır.

7.3.2.3. Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde kira geliri hesaplanabilecek herhangi bir yapı olmaması, arsa olarak kiralanabilir yüzölçümde olmaması nedenleri ile "Kira Değeri Analizi" kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın "pilon yeri" vasfı, tevhit şartı, yola terkinin bulunması vb nedenler ile değer tespitinde sadece "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) **yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.**" denilmekte olup, konu taşınmazın "pilon yeri" vasfı, tevhit şartı, yola terkinin bulunması vb nedenler ile değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır. Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve mevcut imar durumu proje geliştirmeye elverişli olmadığı için değer tespitinde "Maliyet Oluşumları Analizi" ve "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı" kullanılamamıştır.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

8669 ada, 2 sayılı parsel "Pilon Yeri" vasıflı olup, parsel üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın satışına engel olmadığı, kamulaştırma şerhi ile ilgili lehtar kurum olan Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma birimi ile yapılan görüşmelerde taşınmazın bulunduğu bölgede kamulaştırma işlemlerinin 1985 ve sonraki yıllarda gerçekleştirildiği ancak tapu kayıtlarında ilgili şerhin terkin işleminin gerçekleştirilmediği öğrenilmiştir. Bu nedenle taşınmazın, ilgili kamulaştırma şerhinin terkin edilmesinin ardından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

İş bu rapor; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N2D3A Pafta, 8669 Ada, 2 Parsel numaralı "Pilon Yeri" nitelikli taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Konu taşınmazın "pilon yeri" vasfı, tevhit şartı, yola terkinin bulunması vb nedenler ile değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazın 05.03.2019 tarihi itibarıyla;

- ✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından elde edilen değer,**
 - Taşınmazların değerinin **220.000, -TL (KDV hariç)**
 - Taşınmazların değerinin **259.600, -TL (KDV Dahil)**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

T.C.M.B. 05.03.2019 tarihli döviz kurları: 1 USD =5.3633,-TL (Efektif Alış); 1 EURO=6.0761,-TL olarak alınmıştır.

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK LİSANS NO: 402238
LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402076
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Galata Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.**
Kozyatıcı Mah. Gülbahar Sk.No:15
Ege Yıldız Sitesi B/Blok Kat:4 Daire: 10
PK:34742/ Kadıköy/ İstanbul Sicilno:878063
Ödenmiş sermaye: 700,000,00 TL
Erenköy V.D 3880699472

10. RAPOR EKLERİ

11. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin geçmiş tarihlerde hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.