

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR MAHALLESİ PARSELLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi	7
2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi	7
2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar	7
2.4. Raporun Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler	8
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi	10
3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	13
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	14
3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16
4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler.....	16
4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):.....	20
4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):	22
4.2.4. GYO'lar:	25
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	26
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	26
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	27
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	27
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
5.1. Pazar Yaklaşımı	28
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	28
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	29
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	31
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 31	
5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	32
5.2. Maliyet Yaklaşımı	33
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	33
5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç	34
5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	34
5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	34
5.3. Gelir Yaklaşımı.....	34
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	34
5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	35
5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	36

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	36
6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler).....	36
6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	36
6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri.....	36
6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	36
6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	37
6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	37
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	38
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	38
7.2. Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	38
7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	39
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	39
7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	39
7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
8. SONUÇ	40
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
8.2. Nihai Değer Takdiri	40
9. UYGUNLUK BEYANI.....	41

YÖNETİCİ ÖZETİ	
Müşteri Adı	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Tanzim Eden Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Değerleme Tarihi	01.07.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	01.07.2025 / 2025-EMLAKGYO-51
Rapor Konusu	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Aydınlar Mahallesi'nde yer alan 14 adet parselin tarafımıza iletilen öneri imar planına göre uygulama görmesi halindeki değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
Tapu Kayıt Bilgisi	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Aydınlar Mahallesi, 1201 ada 61, 62, 64, 65, 67, 68, 91, 92, 120, 122, 124, 126, 134, 136 parsellerde bulunan taşınmazlar.
Taşınmazın Açık Adresi	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Aydınlar Mahallesi
Fiili Kullanımı	Taşınmazlar üzerinde konut, dükkan vb. maksatlı kullanılan düzensiz yapılar mevcuttur.
Açıklama	Değerleme çalışması tarafımıza iletilen öneri imar planına istinaden hazırlanmıştır. EKGYO A.Ş. talebi üzerine tarafımıza iletilen hisseler (EKGYO A.Ş. tarafından belirtilmiştir) için değer takdirinde bulunulmuştur.

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Toplam Pazar Değeri (Kdv Hariç)	₺915.359.490,00
Toplam Pazar Değeri (Kdv Dahil)	₺1.006.895.439,00

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatih Taşdemir SPK Lisans No: 904622
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI SPK Lisans No: 405322
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Serhat DEĞERLİ SPK Lisans No: 401403

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 01.07.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup 2025-EMLAKGYO-51 numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatih TAŞDEMİR tarafından hazırlanmış, şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI ve Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 27.06.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimizce, konu gayrimenkuller için önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Adres	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
Telefon	0 212 657 20 33
Eposta	info@talyagd.com
Kuruluş Tarihi	02.03.2011
SPK Kaydına Alınış Tarihi	14.10.2011
BDDK Kaydına Alınış Tarihi	18.10.2012
Ticaret Sicil No	818093
Sermayesi	1.000.000 TL.

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
Telefon	+ 90 216 579 15 15
Eposta	info@emlakkonut.com.tr
Vergi Dairesi / No	Büyük Mükellefler Vergi Dairesi / 3340028034
Sermayesi	3.800.000.000,-TL

2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

Bu rapor, **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** talebi üzerine Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Aydınlar Mahallesi, 1201 ada 61, 62, 64, 65, 67, 68, 91, 92, 120, 122, 124, 126, 134, 136 parsellerin tarafımıza iletilen öneri imar planına göre uygulama görmesi halindeki Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır. EKGYO A.Ş. talebi üzerine taşınmazlardaki T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI mevcut hissesi ve sahip olacağı diğer hisseler (EKGYO A.Ş. tarafından belirtilmiştir) için değer takdirinde bulunulmuştur.

2.4. Raporun Kapsamı

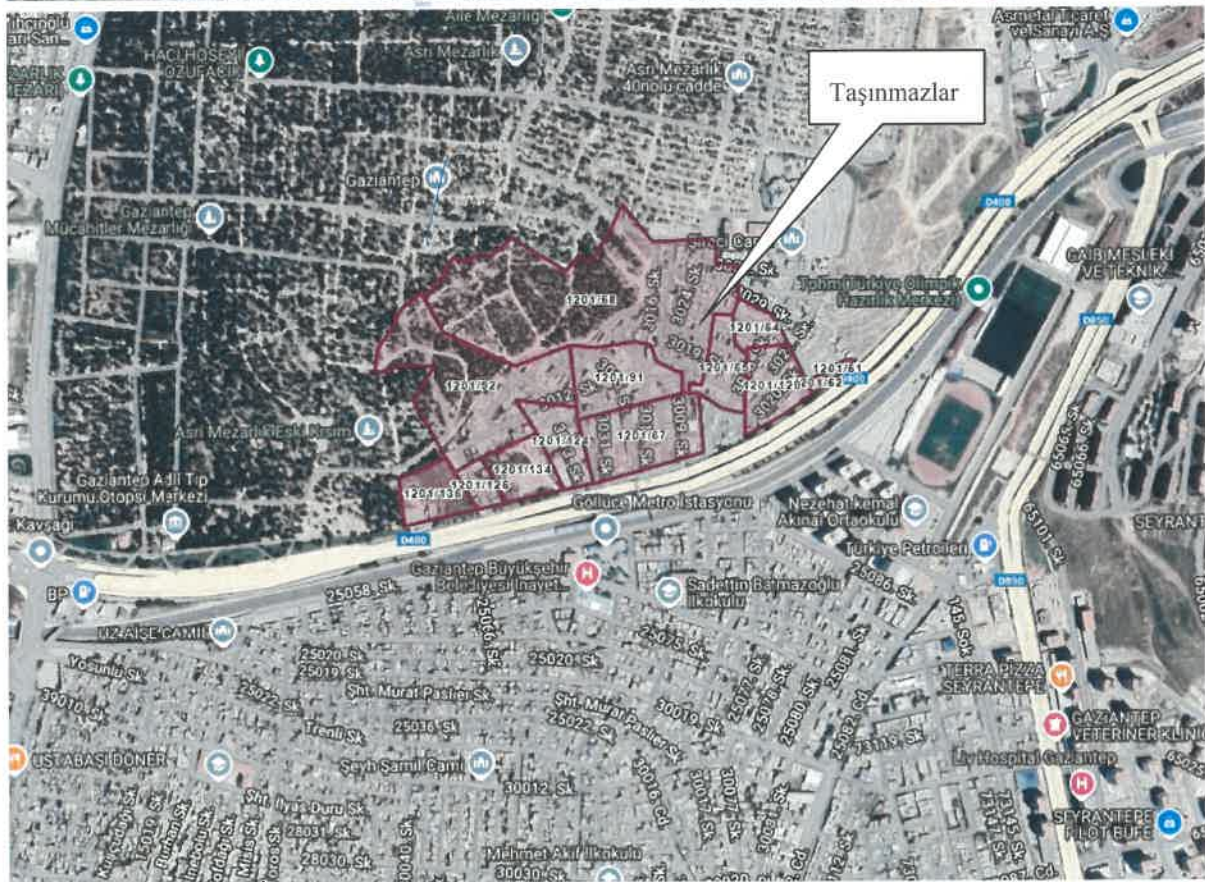
Detayları verilen taşınmazların öneri imar planına göre uygulama görmesi halindeki güncel piyasa değerinin tespitine ilişkin değerlendirme raporu, sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde tanzim edilmiştir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler

Raporu konu olan taşınmazlar; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Aydınlar Mahallesi, 1201 ada 61, 62, 64, 65, 67, 68, 91, 92, 120, 122, 124, 126, 134, 136 parselleridir. Taşınmazlar Sani Konukoğlu Bulvarı ile asri mezarlık yerleşkesi arasında konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yaygın kullanım fonksiyonu konut kullanımlı yapılar ile sanayi yapıları mevcuttur. Bölgeye toplu taşınma ve özel araçlar ile ulaşım mümkündür.





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Tarla
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	655 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	13232396
Parsel	61	Cilt	1
		Sayfa	61
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (1/2) MURAT BOZKURT: SABRİ Oğlu (1/2)		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Mağara
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	630 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	13232397
Parsel	62	Cilt	1
		Sayfa	62
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (1/1)		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Hali Arazi
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	4865 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	13174137
Parsel	64	Cilt	1
		Sayfa	65
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Bağ
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	8537 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	13174150
Parsel	65	Cilt	1
		Sayfa	67
Malik	ABİDİN ÖZGÜÇLÜ: ABDULLAH METİN Oğlu (1/1)		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Bağ,İncirlik Ve Bademlik
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	19993 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	13174162
Parsel	67	Cilt	1
		Sayfa	69
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Arsa
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	80727,68 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	54252814
Parsel	68	Cilt	1
		Sayfa	70
Malik	GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (8011659/8072768) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (61109/8072768)		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Tarla
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	15834 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	13174136
Parsel	91	Cilt	1
		Sayfa	95
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Tarla
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	41052 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	13174152
Parsel	92	Cilt	1
		Sayfa	97
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Tarla
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	10625,73 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	Satış
Ada	1201	Taşınmaz No	86140519
Parsel	120	Cilt	9
		Sayfa	882
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Tarla Fıstıklık Ve İncirlik
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	4272,68 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	İfraz
Ada	1201	Taşınmaz No	86140521
Parsel	122	Cilt	9
		Sayfa	884
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Tarla
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	9033,95 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	İfraz
Ada	1201	Taşınmaz No	86140523
Parsel	124	Cilt	9
		Sayfa	886
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Sumaklık
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	3676,35 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	İfraz
Ada	1201	Taşınmaz No	86140525
Parsel	126	Cilt	9
		Sayfa	888
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Tarla ve Mağara
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	8859,84 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	İntikal
Ada	1201	Taşınmaz No	94883534
Parsel	134	Cilt	10
		Sayfa	966
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

İl	Gaziantep	Ana Taşınmaz Vasfı	Tarla ve Mağara
İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü	8467,19 m ²
Mahalle	Aydınlı	Tapu Tarih / Yevmiye	İfraz
Ada	1201	Taşınmaz No	94957715
Parsel	136	Cilt	10
		Sayfa	968
Malik	Ekler kısmında tapu kayıtları verilmiştir.		

3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Talep ilgisince tarafımıza iletilmiş olan, TKGM portalı üzerinden alınan güncel tarihli Takbis Belgelerine göre taşınmazlar çok sayıda 'İcrai Haciz' şerhi, 'El Koyma' ve 'Kamulaştırma' kararları bulunmaktadır. Taşınmazlara ait tapu kayıtları ekler kısmında verilmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan 1201 ada 61 parsel, 62 parsel, 68 parsel ve 116 parsel üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2016/9525 Karar Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı;

"Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesinde ilan edilen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ile riskli alan sınırları içerisinde bulunan ve ekli listede bulundukları yer ile ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığının 2/11/2016 tarihli ve 24206 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 14/11/2016 tarihinde kararlaştırılmıştır.

14/11/2016 TARİHLİ VE 2016/9525 SAYILI KARARNAMENİN EKİ LİSTE GAZİANTEP / ŞEHİTKAMİL / AYDINLAR MH ADA NO 1201 PARSEL NUMARALARI 61, 62, 64, 65, 67, 68, 70, 72, 91, 92, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127"

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

Taşınmazlar son üç yıllık dönem içerisinde ifraz görmüştür. Taşınmazlar ile ilgili kamulaştırma işlemleri devam etmektedir.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre taşınmazlar mevcut imar planında ağaçlandırılacak alan içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu alan 2013/4435 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilmiştir. İlgili karar;

"Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Aydınlar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 12/2/2013 tarihli ve 642 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 4/3/2013 tarihinde kararlaştırılmıştır." (27.04.2013 tarih ve 28630 sayılı resmi gazete)

Tarafımıza öneri imar planı iletilmiş olup değerlendirme çalışması bu plana göre yapılmıştır. Söz konusu alanda 68.191m² Ticaret+Konut Alanı, 25.034m² Gelişme Konut Alanı planlanmıştır. Gelişme Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanları E:1.50, Hmaks: Z+5 Kat yapılaşma şartlarına sahip olacaktır. Ayrıca 95.872m² alan Teknik Altyapı Alanı, Park, Özel Sağlık Tesisi, Sosyal Tesis, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Kültürel Tesis ve Yol olarak donatı alanı olarak planlanmıştır. Plan paftası ekler kısmında verilmiştir.

3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde alanın riskli alan ilan edildiği ve kamulaştırma işlemlerinin devam ettiği öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde konut ve dükkan olarak kullanılan düzensiz yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu alan riskli alan ilan edilmiş olup bu alandaki yapılar yıkım kapsamına alınmıştır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde konut ve dükkan olarak kullanılan düzensiz yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu alan riskli alan ilan edilmiş olup bu alandaki yapılar yıkım kapsamına alınmıştır.

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması tarafımıza iletilen imar planına göre hazırlanmıştır. Söz konusu plan haricinde bir uygulama olması durumunda değer değişikliği muhtemeldir.

3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar ile ilgili enerji verimlilik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde bulunan Türkiye'nin önemli şehirlerinden Gaziantep; sanayi ve gelişmişlik bakımından ilk sıralarda yer alır. Eğitim, ticaret ve sanayi şehridir. Hâlâ yaşanan en eski şehirler listesinde hâlâ yaşanan en eski kentlerinden biridir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise serin ve yağışlı geçer. Don olayı nadir görülür, sıcaklık sıfır derecenin altına nadiren düşer. Gaziantep, 1987 yılında çıkarılan 3398 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Şahinbey ve



Şehitkamil) Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan ilçeler, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan

6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu. Gaziantep'te 4 tane üniversite bulunmaktadır. 2 devlet, 2 vakıf üniversitesi bulunmaktadır. Gaziantep Üniversitesi, Gaziantep İslam Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi ve Sanko Üniversitesi eğitim vermektedir. Üniversitelerde YÖK'ten onay almış 4 tane Tıp, 3 tane Hukuk, 3 tane Mühendislik ve Mimarlık, 1 tane Havacılık ve Uzay Bilimleri fakültesi mevcuttur. Kentte halk ve belediye otobüsleri, dolmuş ve taksiyle ulaşım yapmak mümkündür. Gaziantep raylı ulaşımında oldukça gelişmiştir, kent merkezinde ulaşım gelişmiş tramvay ağı ile sağlanmaktadır. İlk etapta 2008'de inşasına başlanan Gar - Burç Kavşağı arasındaki 9,5 km hat, 1 Mart 2011'de hizmete girmiştir. İkinci etapta Haziran 2011'de inşasına başlanan Gaziantep Üniversitesi - Akkent arasındaki 5,5 kilometrelik hat, 7 Eylül 2012'de hizmete girmiştir. Tramvay ağının 2013'te İbrahimli bölgesinde inşasına başlanan üçüncü etabının 22 Mart 2014'te hizmete girmesiyle tramvay seferleri Gar - Akkent ve Gar - Adliye olarak iki hatta gerçekleştirilmeye başlanmıştır. 2016 yılında Gar - Akkent hattı 1,5 km. daha uzatılarak seferler Gar - İbni Sina arasında gerçekleşmeye başlamıştır. Adliye - Burç Kavşağı hattının da işletmeye alınmasıyla raylı sistem ağı üç hatta hizmet vermeye başlamıştır. Gaziantep Metrosu adı altında Gar-Şehir Hastanesi ve Gar-Onkolji Hastanesi arasında 2 farklı hatta metro projesi yapılması planlanmaktadır. Kentte Gaziantep Oğuzeli Havalimanı adında uluslararası havalimanı bulunmaktadır. Havaalanı şehirden yaklaşık 20 km. uzaktadır.



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

Tarafımıza iletilen imar planı konut ve ticaret alanı şeklide olup taşınmazların değerini etkileyebilecek genel ve sektörel veriler bu ana başlık altında, alt başlıklar halinde detaylandırılacaktır.

4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'nin küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. ABD, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

ABD Merkez Bankası da yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD'nin uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. ABD aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

-ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

- "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

-Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

-Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

- Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır.2 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL’nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. 3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre,4 inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

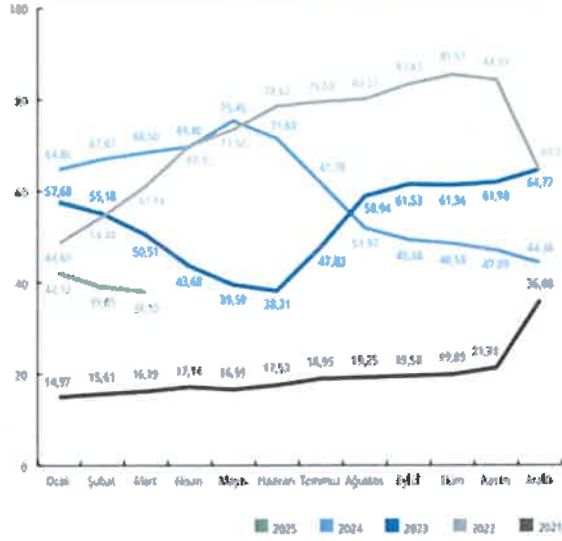
Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (GYODER)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçinde Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
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	26.545.722	319.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK

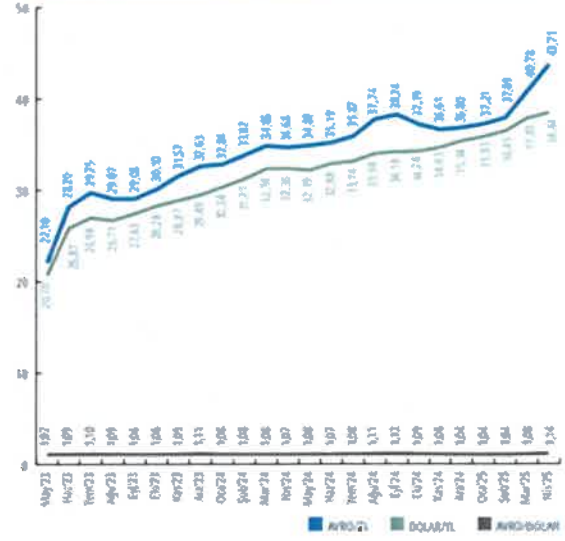
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*BİR Dolar'ın TL'ye karşılığı

Doviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*BİR Dolar'ın TL'ye karşılığı

4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır.

2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir.

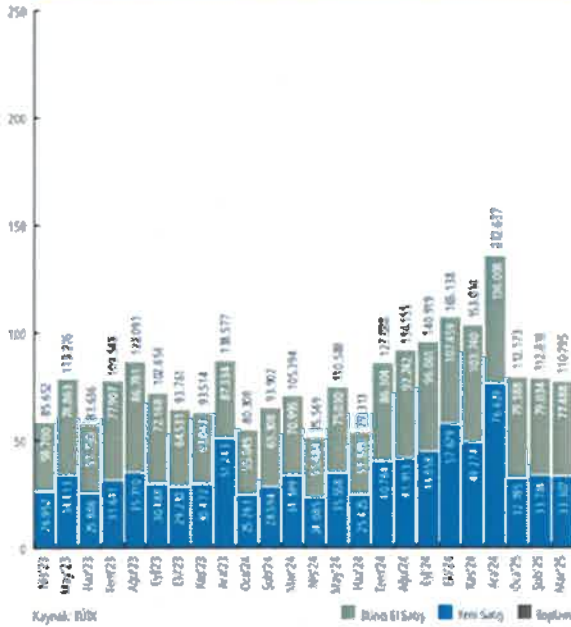
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.868	127.555	183.582	484.661	99.876
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.482	274.697	347.207	993.534	235.910
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	266.350	402.252	530.789	1.478.195	335.786
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729

Kaynak: TÜİK

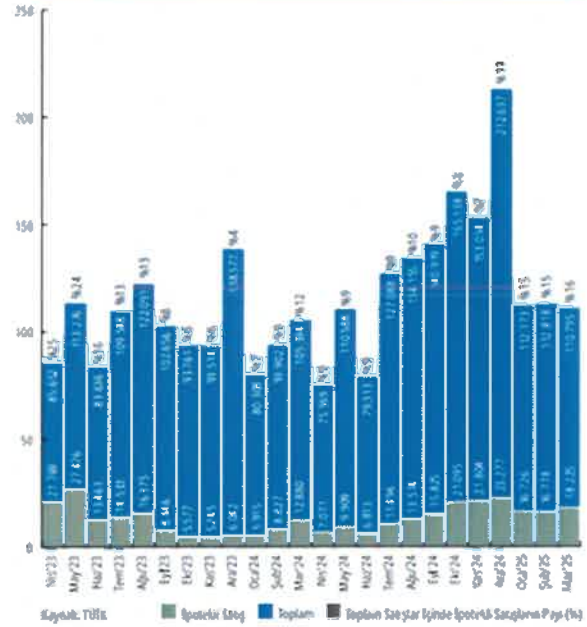
Yeni Satış: Birinci El Alınan veya Üreticilerle bir arada satış ve diğer taraflardan bir konutun ilk elden satılması.
İkinci el satış: Satış alının bir daha ikinci elden satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



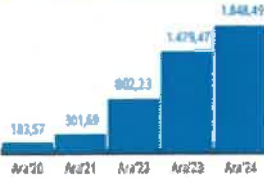
Kaynak: TÜİK

Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

**Endeksa GYODER
Türkiye Konut Satış Fiyat
Endeksi
(Ocak 2014=100)**



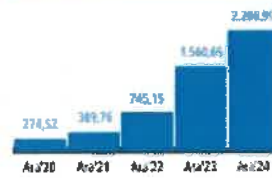
Endeks Değeri: Aralık 2024
1.848,49

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%25

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%1.748,49

**Endeksa GYODER
Türkiye Konut Kira Fiyat
Endeksi
(Ocak 2014=100)**



Endeks Değeri: Aralık 2024
2.206,99

Aylık Nominal Değişim (%)
%1

Yıllık Nominal Değişim (%)
%41

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.106,99

4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ı hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır.

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ı bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2025 yılı Nisan sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 439 adetle yaklaşık 14 milyon m² seviyesindedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralabilir alanken, İstanbul'da 338 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Ankara 278 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılında 162.000 m² kiralabilir alana sahip beş yeni alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. Yıl sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın 14,2 milyon m²'ye, perakende yoğunluğunun 166 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Toplam Yabancı Ziyaretçi Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turist %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

Tesis Sayıları İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Toplam Turist ve Harcama 2025 yılının birinci çeyreğinin verileri henüz yayınlanmamıştır.

Doluluk Oranları 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre Giriş Sayıları Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000 giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır.

STR - Türkiye 2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL GÖSTERGE sayı 39 55 gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

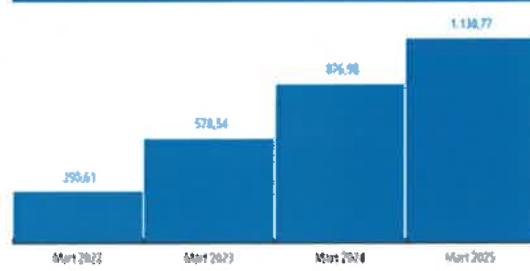
STR - Global Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibarıyla 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: GYODER)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Binalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.336	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.985	43.609
Ankara	41.825	44.426	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	46.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

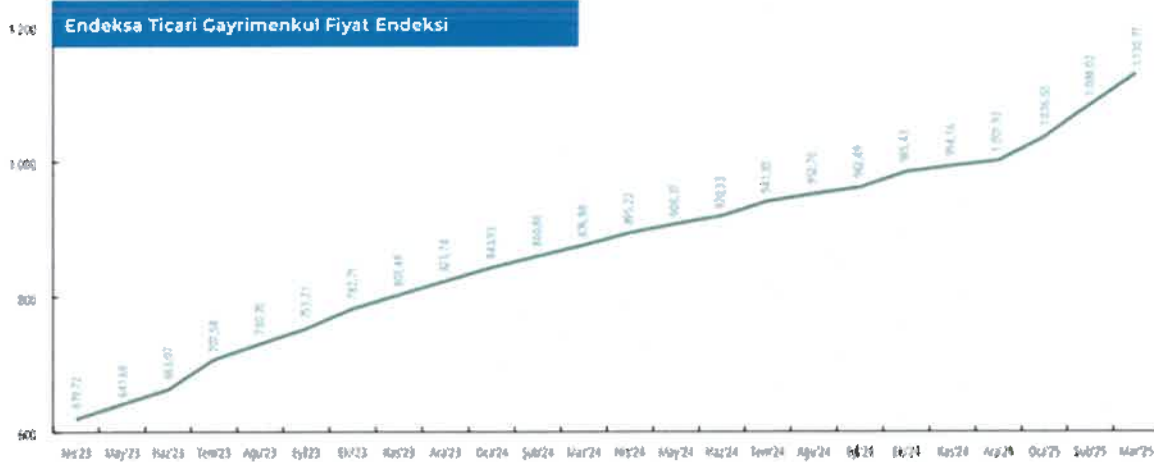
Kaynak: Endeks

Endeks Türkiye Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
Mart 2025	1.130,77	%4,31	%28,94
			%1.030,77

Kaynak: Endeks



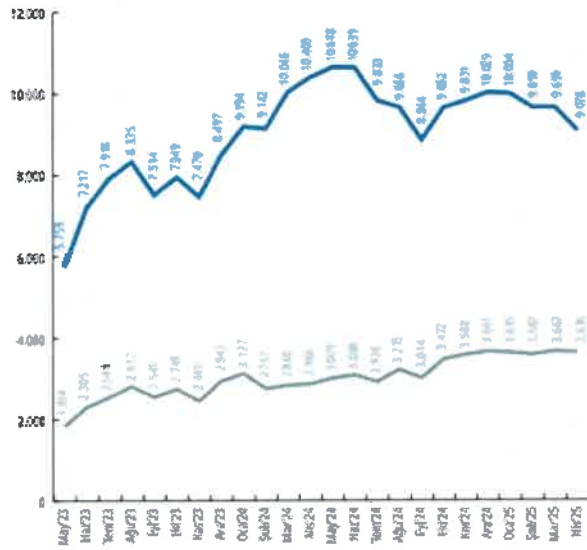
Kaynak: Endeks

4.2.4. GYO'lar:

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 146 Milyar TL'yi aştı. 31 Mart 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 3,9 artarak 146,78 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının birinci çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 77,5 büyümeye gerçekleştirerek 82,7 Milyar TL seviyesinden 146,8 Milyar TL'ye ulaştı.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nurol (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor. (Kaynak: GYODER)

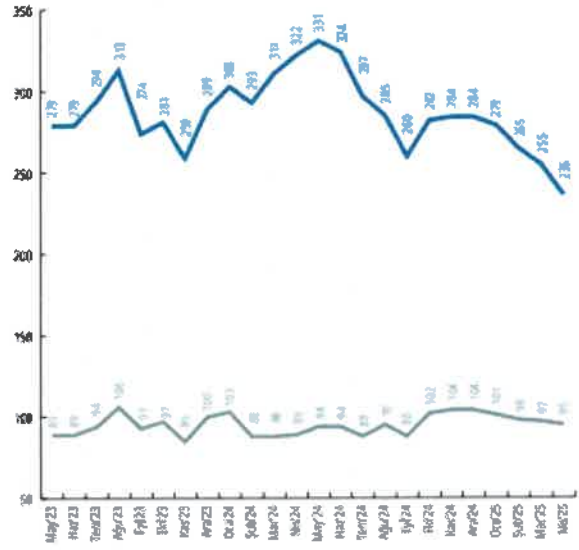
BİST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak: BİST

*Her ayın son günü endeksi kapanış fiyatları ile hesaplanmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BİST

*Her ayın son günü endeksi kapanış fiyatları ile hesaplanmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
31	32	31	33	33	33	37	39	48	49

Halka Açıklık Oranı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%52,3	%51,4	%50,5	%52,7	%52,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,9	%43,1

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar genel olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parseller asri mezarlık ve Sani Konukoğlu Bulvarı arasında yer almaktadır. Parseller geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parsellerin kadastral sınırları, yüzölçümleri vb. diğer özellikler aşağıda verilmiştir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm(m2)
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	61	655,00
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	62	630,00
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	64	4.865,00
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	65	8.537,00
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	67	19.993,00
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	68	80.727,68
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	91	15.834,00
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	92	41.052,00
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	120	10.625,73
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	122	4.272,68
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	124	9.033,95
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	126	3.676,35
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	134	8.859,84
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	AYDINLAR	1201	136	8.467,19



4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme günü itibarıyla parseller üzerinde düzensiz şekilde konut yapıları bulunmaktadır. Parsellerin bulunduğu alan riskli alan ilan edilmiştir. Tarafımıza öneri imar planı iletilmiş olup söz konusu yapılar değerlemeye dahil edilmemiştir. Söz konusu alanda yer alan yapılar yıkım kapsamına alınmıştır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 sayılı İmar Kanunun 21 Maddesi

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz." Hükümünü barındırmaktadır.

Değerleme günü itibarıyla parseller üzerinde düzensiz şekilde konut yapıları bulunmaktadır. Parsellerin bulunduğu alan riskli alan ilan edilmiştir. Tarafımıza öneri imar planı iletilmiş olup söz konusu yapılar değerlemeye dahil edilmemiştir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme günü itibarıyla parseller üzerinde düzensiz şekilde konut yapıları bulunmaktadır. Parsellerin bulunduğu alan riskli alan ilan edilmiştir. Tarafımıza öneri imar planı iletilmiş olup söz konusu yapılar değerlemeye dahil edilmemiştir. Söz konusu alanda yer alan yapılar yıkım kapsamına alınmıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, (c) Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, -Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, -Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, -Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

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

5.1. Pazar Yaklaşımı

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Arsa Emsalleri

Emsal 1- Konu taşınmazlar ile yakın bölgede 10.000 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 2,00 Tic+Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 200.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazların öneri imar planları dikkate alındığında rapora konu taşınmazlar imar durumu bakımından düşük şerefiyelidir.

İlgilisi: 0 (533) 556 98 55

Emsal 2- Konu taşınmazlar ile yakın bölgede 4.450 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 1.55 Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 52.500.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazların öneri imar planları dikkate alındığında rapora konu taşınmazlar imar durumu bakımından yüksek şerefiyelidir. Emsal taşınmazın bulunduğu alanda yapılaşma yoğunluğu düşüktür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu alanın şehrin ana arterlerinden biri bitişiğinde yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0 (531) 924 48 15

Emsal 3 – Konu taşınmazlar ile yakın bölgede 3.707 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 1,55 Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 55.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (342) 338 40 04

Emsal 4 – Konu taşınmazlar ile yakın bölgede 2420m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 1,55 Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 42.500.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (531) 799 03 29

Emsal 5- Konu taşınmazlar ile yakın bölgede 3.810 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 1.55 Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 45.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bulunduğu alanda yapılaşma yoğunluğu düşüktür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu alanın şehrin ana arterlerinden biri bitişiğinde yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0 (533) 385 81 45

Emsal 6- Konu taşınmazlar ile yakın bölgede 4.213 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 1.35 Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 68.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bulunduğu alanda yapılaşma yoğunluğu düşüktür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu alanın şehrin ana arterlerinden biri bitişiğinde yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0 (534) 637 55 86

Konut Emsalleri

Emsal 7 - Konu taşınmazların bulunduğu bölgede site içerisinde 3. katta konumlu 3+1 oda hacimli, 140 m² brüt kullanımlı olduğu beyan edilen konut 6.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu alanın şehrin ana arterlerinden biri bitişiğinde yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0 (542) 546 27 10

Emsal 8 - Konu taşınmazların bulunduğu bölgede site içerisinde 1. katta konumlu 3+1 oda hacimli, 130 m² brüt kullanımlı olduğu beyan edilen konut 6.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu alanın şehrin ana arterlerinden biri bitişiğinde yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0 (530) 236 79 16

Emsal 9 - Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yaklaşık yeni inşa edilen site içerisinde 3. katta konumlu 2+1 oda hacimli, 125 m² brüt kullanımlı olduğu beyan edilen konut 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (537) 319 92 27

Emsal 10 - Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yaklaşık yeni inşa edilen site içerisinde 1. katta konumlu 2+1 oda hacimli, 120 m² brüt kullanımlı olduğu beyan edilen konut 5.400.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 295 39 79

Dükkan Emsalleri

Emsal 11 - Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Sani Konukoğlu Bulvarı Cepheli 80m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 6.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 (505) 072 27 00

Emsal 12 - Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Sani Konukoğlu Bulvarı Cepheli 310m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 29.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 (533) 765 00 99

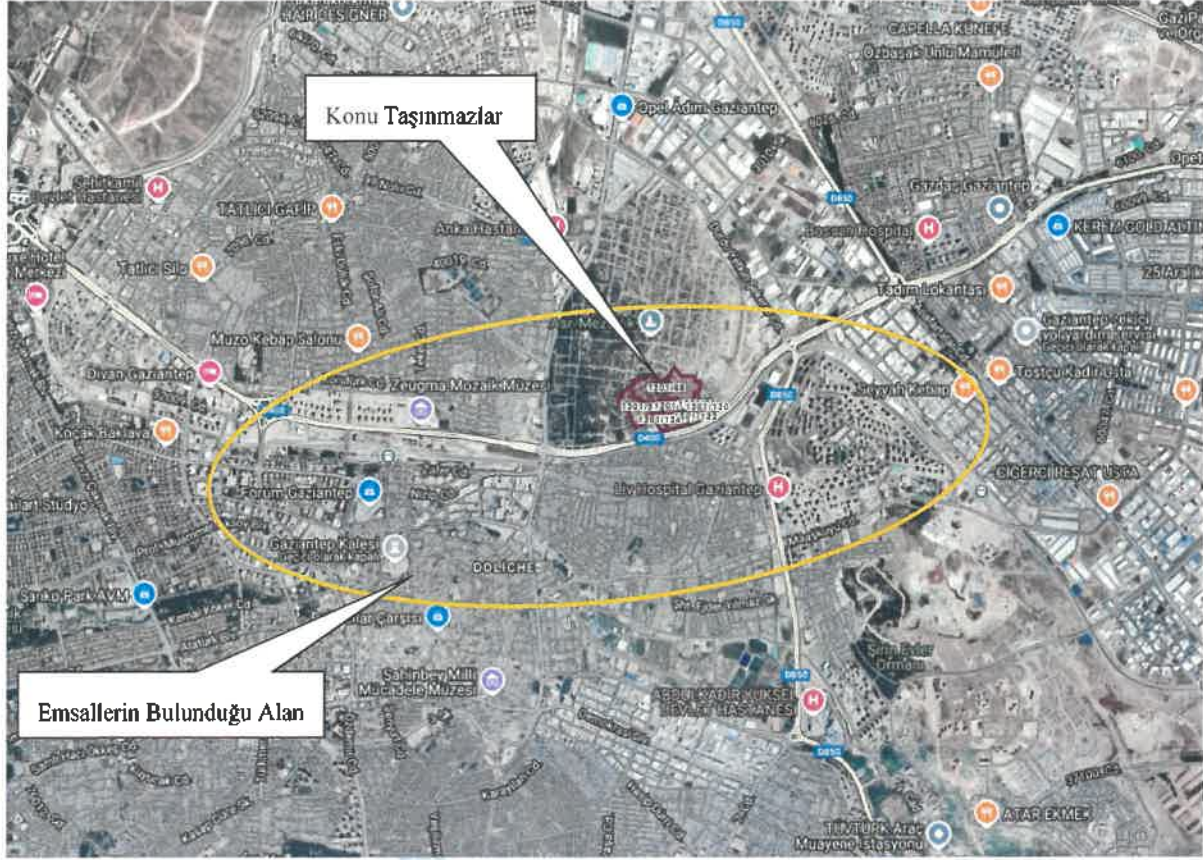
Emsal 13 - Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 300m² olduğu beyan edilen dükkan 27.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (552) 695 63 27

Emsal 14 - Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 780 m² olduğu beyan edilen dükkan 50.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (534) 256 32 16

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Elde edilen emsal verileri incelendiğinde, emsallerin bina ortak mahaller ve arsa payına bağlı olarak olağan (yasal brüt) metrekare alanlarından fazla beyan edilebildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle gerçek dışı metrekare beyanları, emsallerin pazarlık payları dikkate alınmış ve taşınmazın emsallerine göre, konumu, yapı yaşı, cephe ve manzara şerefyesi gibi kriterleri mukayese edilerek, bölgede pazarlanan metrekare birim değeri takdir edilmiştir.

Bazı emsallerde belirtilen ada/parsel ve koordinat bilgileri emlak ofisleri ve satıcıların beyanları olup doğruluğu teyit edilememektedir. Portföylerinin konum tespitlerinin paylaşılmasının emlak ofisi ile yapılacak yer gösterme ve alım-satım sözleşmesine bağlı olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Her ne kadar emsallerin konum bilgisi paylaşılmamış olsa da lokasyon olarak bilgi alınmıştır.

Emsal verileri, taşınmazların öneri imar planı ile benzer özellikler taşıyan, benzer çevresel özelliklere sahip gayrimenkullerden seçilmiştir.

Elde edilen emsallerin, pazarlık payları, yapı kalitesi, konum, büyüklük gibi faktörler göz önünde bulundurularak, konu taşınmazlar ile karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

Aşağıda emsal taşınmazların mukayeseli düzeltme tabloları sunulmuştur:

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - ARSA DEĞER ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	10000,00 m ²	4450,00 m ²	3707,00 m ²	2420,00 m ²	3810,00 m ²	4213,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺200.000.000	₺52.500.000	₺55.000.000	₺42.500.000	₺45.750.000	₺68.000.000
PAZARLIK PAYI	10,00%	10,00%	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺180.000.000	₺47.250.000	₺52.250.000	₺38.250.000	₺41.175.000	₺61.200.000
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	10%	50%	10%	0%	50%	10%
İMAR HAKKI DÜZELTMESİ (%)	-15%	0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER DÜZELTME (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺17.100	₺15.927	₺15.504	₺15.806	₺16.211	₺15.979

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺16.088
----------------------	---------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KONUT ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
BEYAN EDİLEN ALAN	140,00 m ²	130,00 m ²	125,00 m ²	120,00 m ²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	125,00 m ²	127,00 m ²	105,00 m ²	100,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺6.000.000	₺6.000.000	₺5.000.000	₺5.400.000
PAZARLIK PAYI	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺5.820.000	₺5.820.000	₺4.850.000	₺5.238.000
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	10%	10%	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	0%	0%	0%
DİĞER DÜZELTME (%)	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺51.216	₺50.409	₺46.190	₺52.380

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺50.049
----------------------	---------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - DÜKKAN ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14
BEYAN EDİLEN ALAN	80,00 m ²	310,00 m ²	300,00 m ²	780,00 m ²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	80,00 m ²	310,00 m ²	300,00 m ²	780,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺6.500.000	₺29.000.000	₺27.000.000	₺50.000.000
PAZARLIK PAYI	5,00%	10,00%	10,00%	5,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺6.175.000	₺26.100.000	₺24.300.000	₺47.500.000
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	0%	0%	0%
DİĞER DÜZELTME (%)	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺77.188	₺84.194	₺81.000	₺60.897

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺75.820
----------------------	---------

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Bölgede tespit edilen emsallerin konu taşınmazlar ile karşılaştırmalı analizi sonucu ulaşılan ortalama birim değerler 5.1.4. Başlığı altında sunulmuştur. Yapılan analizler sonucu taşınmazların öneri imar planına göre uygulama yapılması halinde **konut, konut+ticaret ve özel sağlık tesisi imarlı arsa birim m² değerlerinin 12.500-TL ile 17.000-TL aralığında olacağı** belirlenmiştir. Ayrıca öneri imar durumunda teknik altyapı, okul, kültürel tesis, sosyal tesis, park, yeşil alan ve yol alanlarının ise **bedelsiz terk edileceği** varsayımıyla değer takdir edilmiştir.

Tarafımıza iletilen öneri imar planının uygulanması koşullarında pazar yaklaşımı ile rapora konu taşınmazların riskli alan sınırları içinde kalan kısım için toplam **1.463.681.650,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Söz konusu toplam değer, öneri imar planının uygulaması sonrası oluşacak imar parselleri yüzölçümü dikkate alınarak belirlenmiş olup mevcut parsellerin riskli alan sınırları içinde kalan kısımları baz alınarak bu değer paylaştırılmıştır.

EKGYO A.Ş. talebi üzerine taşınmazlardaki T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI mevcut hissesi ve sahip olacağı diğer hisseler (EKGYO A.Ş. tarafından belirtilmiştir.) için değer takdirinde bulunulmuştur. Arsa değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

Değerleme aşamasında geliştirme yaklaşımından da yararlanılmış olup bu yöntemde bölgedeki konut ve dükkan emsaller incelenmiştir. Parseller üzerinde imal edilebilecek projede konut birim değerinin 50.000 TL/m² civarında, dükkan birim değerinin 75.000 TL/m² civarında olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

-Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

-Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

-Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

-İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

İş bu raporun 5.1.4 başlığı altında yer alan emsal düzeltme tablolarında ulaşılan ortalama birim değer ile taşınmazların rapor içeriğinde belirtilen diğer özellikleri dikkate alınarak, öneri imar planına göre uygulama göreceği kabulü ile taşınmazların mevcut durumu için birim arsa değeri **7.740,00 TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu parseller riskli alan ilan edilmiş olup parseller üzerinde yer alan yapılar yıkım kapsamına alınmıştır. Değerleme çalışması taşınmazların öneri imar durumuna göre hazırlanmış olup parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme aşamasında parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- Uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

• İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede kullanılan indirgeme oranı hesaplanırken Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak çalışılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları indirgeme oranı geliştirilirken dikkate alınması gerekli hususları şu şekilde özetlemektedir;

- (a) Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- (b) Değerlenen varlığın türünü,
- (c) Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- (d) Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- (e) Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığını,
- (f) Kullanılan nakit akışlarının türünü,
- (g) Uygulanan değer esaslarını.

İskonto oranı Risksiz getiri oranına risk primi ilave edilmek suretiyle hesaplanmaktadır.

Yapılan projeksiyonda satışların üç yıllık süreçte tamamlanacağı öngörüldüğünden risksiz getiri oranı 5 Yıllık Devlet Tahvili getirisi olarak esas alınmıştır. Risksiz getiri oranı %30 mertebesindedir. Uluslararası Değerleme Standartları gereği indirgeme oranı hesaplanırken risksiz getiri oranı ve risk primi toplanmıştır. Burada belirtilen risk primi ülke riski (%1,5) ve sektör riskini (%2,0) kapsamaktadır.

CDS verileri doğrudan hesaplamaya dahil edilmemekle birlikte mevcut seyri dikkate alınarak gayrimenkullerin türü, genel ekonomik konjonktür göz önünde bulundurulmuş ve risk priminin %3,5 olarak alınması uygun görülmüştür. Böylelikle;

İndirgeme oranı : %30,0+%3,5= %33,5 olarak hesaplamalara dâhil edilmiştir.

5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Değerleme çalışması kapsamında kira takdirine yönelik herhangi bir hesaplama yapılmamıştır.

6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Bölge yüklenicileri ile yapılan görüşmelerde proje nitelikleri, büyüklüğü, getiri beklentileri, olası inşaa ve pazarlama süreleri gibi birçok değişkene bağlı olarak hasılat paylaşım oranlarının %20-%30 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %40-%45 mertebesinde olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Rapora konu parsellerin arsa değeri tarafımıza iletilen öneri imar planının uygulanmasına yönelik takdir edilmiştir. Parseller üzerinde halihazırda proje geliştirilmesine yönelik bir çalışma bulunmamaktadır.

6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili tarafımıza iletilen öneri imar planı dikkate alınarak proje geliştirme yönteminden de yararlanılmıştır. Bu yönetime yönelik yakın çevre ve alternatif bölgelerdeki konut, ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Yapılan incelemelerde ulaşılan emsal verileri pazar yaklaşımı başlığı altında verilmiştir.

- Yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmazların bulunduğu alanda inşa edilecek projede konut birim fiyatlarının ortalama 50.000 TL/m² civarında, dükkan birim fiyatlarının ortalama 75.000 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.
- Yapılan proje geliştirme tablosunda satılabilir alan belirlenirken emsal harici alan hesabı dikkate alınmıştır.
- Toplam inşaat alanının satılabilir alandan %20 fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, imar planına göre 218.146,50 m² toplam inşaat alanı ve 168.491,51 m² satılabilir konut alanı, 13.297,25 m² satılabilir dükkan alanına sahip yapı yapılabilmektedir.
- Bu yöntemde, parsel üzerinde inşa edilebilecek projenin, makul girişimci karlılığı gözetilerek, hasılat paylaşımı metodu ile gerçekleştirilmesi planlanmış ve tüm maliyetlerin girişimci tarafından karşılanacağı varsayılmıştır.
- Bu doğrultuda arsa sahibi için %22 ve %26 hasılat paylaşım oranları kabul edilmiştir.
- Yapılan proje geliştirmede yapı birim maliyetinin 20.000 TL/m² alınması uygun görülmüştür.
- Proje süresi 3 yıl olarak kabul edilmiş olup konutların ilk yıl %30, ikinci yıl %30 ve son dönemde %40'lık kısmının satılacağı, dükkanların ise projenin doluluk oranının artması ile birlikte ikinci yıl %30 ve üçüncü yıl %70'lik kısmının satılarak tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.
- İnşaa süreci ilk yıl %30, ikinci yıl %30, üçüncü yıl %40'lık kısmın tamamlanarak 3 yıl içinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.

- Mevcut gayrimenkul piyasası verileri dikkate alınarak konutlarda her bir yıl %35, dükkanlarda ise her yıl %35 fiyat artışlarının olacağı varsayılmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi verileri dikkate alınarak maliyet artışlarının her yıl %35 olacağı varsayılmıştır.
- Bu yöntemde oluşan arsa sahibi hasılat payı, proje geliştirilmesi ve pazarlama dahil tüm aşamaların tamamlanması halinde elde edilebilecek olup bu süreçler dahilinde riskler içermektedir. Elde edilecek hasılat geliştirilmiş arsa bedeli olarak belirtilmiş olup söz konusu riskler için bu değer %40 oranında indirgenmiş ve kalan %60'lık bedelin boş arsa değeri olduğuna kanaat getirilmiştir.

Yapılan geliştirme neticesinde konut ve konut+ticaret lejantına ayrılan kısımlar dikkate alınarak geliştirilmiş arsa değeri **2.409.775.507,85 TL**, boş arsa değeri **1.445.865.304,71 TL** olarak tahmin edilmiştir.

6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Değerlemeye konu taşınmazların en verimli kullanımı, mevcut durumu dikkate alındığında imar planına göre hazırlanacak projeye göre yapılması olacaktır.

6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

EKGYO A.Ş. talebi üzerine taşınmazlardaki T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT [DARESİ] BAŞKANLIĞI mevcut hissesi ve sahip olacağı diğer hisseler (EKGYO A.Ş. tarafından belirtilmiştir.) için değer takdirinde bulunulmuştur.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazların değer hesaplamalarında “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yöntemi” kullanılmıştır. Değerleme aşamasında müşteri tarafından iletilen öneri imar durumu esas alınmıştır.

Gelir Yöntemi ile;

Değerlemeye konu taşınmazların öneri imar planında konut ve konut+ticaret lejantına sahip arsa yüzölçümü dikkate alınmış ve bu alanlar için Toplam Arsa Değeri : **1.445.865.304,71 TL** olarak tespit edilmiştir. Özel Sağlık Tesisi alanı için değer takdiri pazar yaklaşımı ile oluşturulmuştur.

Pazar Yaklaşımı ile;

Değerlemeye konu taşınmazların Toplam Arsa Değeri : **1.463.681.650,00 TL**

Gelir yöntemine esas teşkil eden hesaplamaların dayandığı kabul ve varsayımlar, gelecekteki bir değer günümüz değerine çevrilmesine yönelik öngörüler, Pazar yaklaşımın ise günümüz reel piyasa verilerine dayanması dikkate alınarak arsa değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı” esas alınmıştır.

7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

Raporda özellikle yer verilmeyen herhangi bir asgari bilgi mevcut olmayıp değerlendirme türü nedeniyle raporda bilgisi yer almayan hususlar ile ilgili gerekçeler ilgili başlıklar altında açıklanmıştır.

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

Değerleme raporu, talep ilgisince tarafımıza iletilmiş öneri imar planı esas alınarak hazırlanmıştır. Tarafımızca gerekli diğer kamusal araştırmalar yapılmış ve bu doğrultuda değer takdir edilmiştir.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Talep ilgisince tarafımıza iletilen tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde çok sayıda haciz şerhi, kamulaştırma kararları bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazlar riskli alan ilan edilmiş olup kamulaştırma işlemleri devam etmektedir. Parseller üzerindeki yapılar yıkım kapsamına alınmıştır. Tarafımıza öneri imar planı iletilmiş olup taşınmazların arsa değerinin belirlenmesine yönelik değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Talep ilgisince tarafımıza iletilen tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde çok sayıda haciz şerhi, kamulaştırma kararları bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazlar riskli alan ilan edilmiş olup kamulaştırma işlemleri devam etmektedir.

7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar ile ilgili son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkına konu değildir.

7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması taşınmazların öneri imar planına göre değerinin belirlenmesine yönelik hazırlanmış olup portföye uygunluk durumu incelenmemiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine tapu kayıtlarına göre; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Aydınlar Mahallesi sınırları içinde yer alan, rapor içerisinde tapu bilgileri verilen 14 adet parselin tarafımıza iletilen öneri imar planına göre uygulama görmesi durumunda Türk Lirası cinsinden "Güncel Pazar Değerinin" tespiti için düzenlenmiştir. Taşınmazların nitelikleri, dikkate alınarak 7.1. başlığında açıklanan değerlendirme yöntemleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

Tüm bu değerlendirmeler ve uyumlaştırma hesapları sonucunda, kıymet düşürücü/arttırıcı unsurlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaza değer takdir edilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında detayları açıklanan, değer arttırıcı/düşürücü unsurlar, örnekleme yapılan veriler ve tüm diğer dikkate alınmıştır.

Rapor içeriğinde detayları açıklanmış olan değerlendirme yöntemleri esas alınarak takdir edilmiş değerler aşağıda sunulmuştur. EKGYO A.Ş. talebi üzerine tarafımıza iletilen hisseler (EKGYO A.Ş. tarafından belirtilmiştir) için değer takdirinde bulunulmuştur. Arsa değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	₺915.359.490,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	₺1.006.895.439,00

****Takdir edilen tüm değerler KDV hariç değerlerdir. Belirtilen KDV Dahil değerler, %10 oranı esas alınarak hesaplanmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih TAŞDEMİR Lisans No: 904622	Begüm KAMIŞCI Lisans No: 405322	Serhat DEĞERLİ Lisans No: 401403
		 TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. Serik Nispetiye Mah. Mevlana Cad. No: 88 Kat: 3 / A Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL Tel: 0212 657 20 33 / 34 Fax: 0212 657 20 36 Davutpaşa V.D.: 817 0193 941

9. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- ☐ Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ☐ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ☐ Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ☐ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ☐ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ☐ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ☐ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ☐ Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- ☐ Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- ☐ Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ☐ Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ☐ Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

ÖNEMLİ NOTLAR:

*Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının, değerleme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans olarak verilmesi yasaktır.

- İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir;
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir;
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak tanzim edilmiştir

