



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025-471

Eylül 2025



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	15.09.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-471
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasınan Mahallesi 2261 ada, 16 parsel arsa vasıflı taşınmaz ile üzerine inşa edilmesi planlanan "Metro Hotel Apartments" projesinin tamamlanması durumunda piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Altmış Yedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ 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 kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı	35
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	37
6.5	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.....	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	37
6.7	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	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.	SONUÇ.....	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
7.2	Nihai Değer Takdiri	39
8.	UYGUNLUK BEYANI	40
9.	RAPOR EKLERİ	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-471 / 15.09.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan arsa vasıflı taşınmaz ile üzerine inşa edilmesi planlanan "Metro Hotel Apartments" projesinin tamamlanması durumunda ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kocasinan Mah. E-5 Karayolu Cad. No:95 (2261 Ada 16 Parsel) Merkez/Edirne
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi, 2261 Ada 16 Parsel, "Arsa" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.
<u>İmar Durumu</u>	Edirne Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada konu parsel, 04.01.2017 tarih onaylı, 1/1.000 ölçekli Edirne Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+Konut" alanı içerisinde kalmaktadır. Detaylı bilgi raporun ilgili maddesinde verilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Halihazır Arsa Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u>	410.145.000,00 TL (Dört yüz on milyon yüz kırk beş bin Türk Lirası)
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri (KDV Hariç)</u>	2.805.673.000,00 TL (İki milyar sekiz yüz beş milyon altı yüz yetmiş üç bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış olup rapor tanzimi 15.09.2025 tarihinde Özel 2025-471 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi 2261 ada, 16 parsel arsa vasıflı taşınmaz piyasa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan "Metro Hotel Apartments" projesinin tamamlanması durumunda piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.09.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için tarafımızca daha önce;

*11.03.2021 tarih, Özel 2021-231 nolu rapor hazırlanmıştır.

*27.12.2021 tarih, Özel 2021-2037 nolu rapor hazırlanmıştır.

*28.10.2022 tarih, Özel 2022-1132 nolu rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 70.000.000,00-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Sermayesi : 111.600.000,00-TL

Halka Açıklık : % 99

Telefon : 0 212 344 12 88 Pbx

E-Posta : info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Konu değerlendirme; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi 2261 ada, 16 parsel arsa vasıflı taşınmaz piyasa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan “Metro Hotel Apartments” projesinin tamamlanması durumunda piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti olup müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

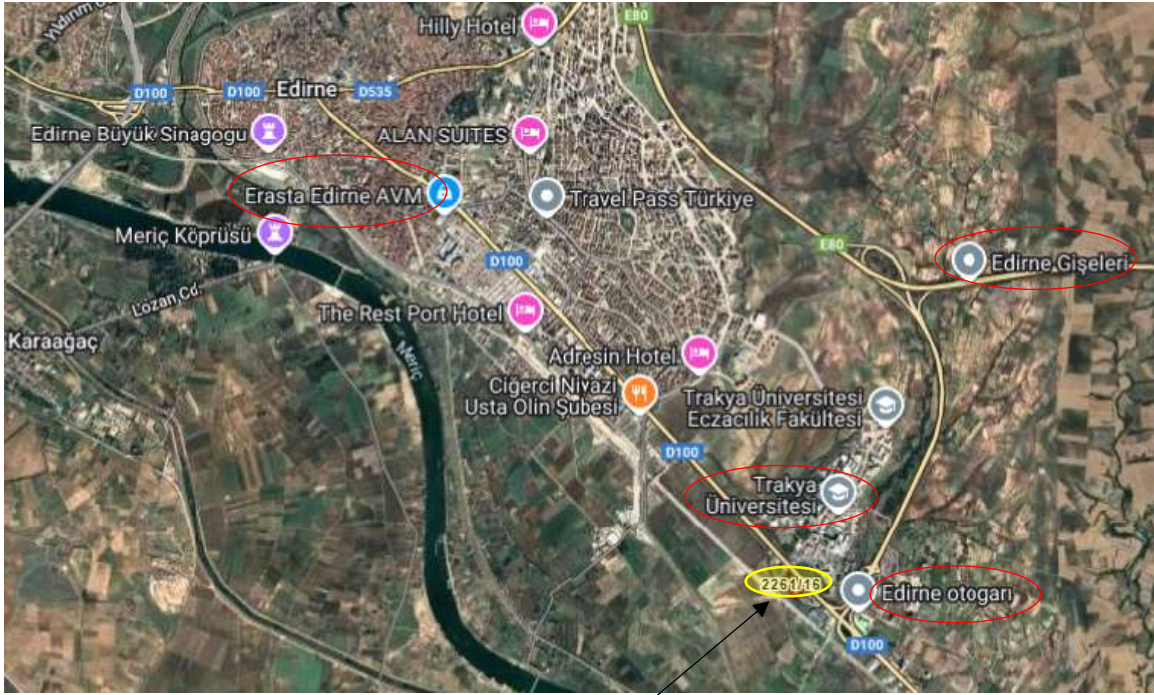
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Edirne ili, Merkez ilçesi, Kocasinan Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde şehrin giriş kısmında solda konumlanmaktadır. Taşınmazın bulvara yaklaşık 75 mt, güneydoğu cephesinden imar yoluna yaklaşık 180 mt cephesi bulunmaktadır. Bulvar üzerinde konumlu olması sebebiyle taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

Yakın çevresinde yerleşim düşük seviyede olup çok sayıda imar parseli ve tarla, karşısında Trakya Üniversitesi yerleşkesi, yanında akaryakıt istasyonu, doğusunda Edirne otoparkı mevcuttur. Taşınmaz, Edirne kent merkezine yaklaşık 6 km, Trakya Üniversitesi Balkan Kampüsü'ne yaklaşık 500 m, Avrupa Otoyolu'na yaklaşık 4 km, Kapıkule Sınır Kapısı'na yaklaşık 22 km, Pazarkule Sınır Kapısı'na yaklaşık 10 km, Edirne Şehirlerarası Otoparkı'na ise yaklaşık 1 km kuş uçuşu mesafededir.



Koordinatlar: 41,6351 - 26,6104

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu									
İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa	Tarih/Yevmiye
Edirne	Merkez	Kocasinan	Soğukkuyu	2261	16	19530,73	Arsa	1/72	10-02-2022/3550

Malik : Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. 1/1

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden 08.09.2025 tarih, 16:22 de alınan TAKBİS belgesine göre parsel üzerinde aşağıdaki kayda rastlanmıştır. (Belge ekte sunulmuştur.)

Şerh :

* Tamamında Edirne 4.Noterliği'nin 24/02/2021 tarih 1062 sayılı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (25-02-2021 – 3963) (Sözleşme detayları raporun 3.7 maddesinde belirtilmiştir.)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Edirne Merkez Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada parsel 04.01.2017 tarih onaylı, 1/1.000 ölçekli Edirne Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğünde görevli memurdan alınan plan notlarına göre parselin farklı lejantlarda yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.

* Konut nitelikli yapılar için Emsal:1,50

* Ticari nitelikli yapılar için Emsal:2,00

* Konut+Ticari nitelikli yapılar için Emsal:2,50

* Turizm nitelikli yapılar için Emsal:3,00 Hmax: Serbest dir.

3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmaz Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Tamamında Edirne 4.Noterliği'nin 24/02/2021 tarih 1062 sayılı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Yapılacak projenin bağımsız bölümlerinin arsa sahibine %25, proje finansörü olan Avrasya GYO A.Ş.'ye ise % 75 oranında paylaşılması kararlaştırılmıştır. Sözleşme 1.sayfası ekte sunulmuş olup tamamı firma arşivinde yer almaktadır.

Ayrıca söz konusu Edirne ili, Merkez ilçesi, Kocasinan Mahallesi 2261 ada 16 parselde kayıtlı 19.530,73 m2 yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmesi planlanan METRO HOTELS APARTMENS projesi için 28.12.2020 tarihinde ; İşveren: Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş., işveren bağlı ortağı: Avrasya Petrol Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş. yüklenici-yapı müteahhidi: Boen İnşaat Ve Buryap İnşaat İş Ortaklığı, projeyi finanse eden ise : Avrasya GYO A.Ş. olacak şekilde yüklenici ön sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre 31.01.2021 tarihine kadar ruhsatların alınması şartı yerine getirilmiş ve projenin başlaması için kat karşılığı sözleşmeler yapılmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Rapora konu parsel üzerine yapılacak proje ile ilgili 04.09.2025 tarihinde Edirne Belediyesi imar arşivinde tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde bulunan 11.01.2021 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Ayrıca aşağıdaki tabloda verilen yapı ruhsatlarına da ulaşılmıştır.

Yapı Ruhsatı Tablosu								
Sıra No	Blok No	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Verildiği Kısım	İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A	Yeni Yapı	11.01.2021	1/A	Ofis / İşyeri (248 Adet)	26.872,88	13	5A
2	B1	Yeni Yapı	11.01.2021	1/B	Otel / Ofis / İşyeri (6 Adet)	12.583,52	14	5A
3	B2	Yeni Yapı	11.01.2021	1/C	Otel / Ofis / İşyeri (6 Adet)	16.104,32	14	4C
4	B3	Yeni Yapı	11.01.2021	1/D	Otel / Ofis / İşyeri (5 Adet)	16.584,54	14	4C
5	C	Yeni Yapı	11.01.2021	1/E	Ofis / İşyeri (163 Adet)	16.099,80	13	5A
6	A	İsim Değişikliği	31.03.2022	79/A	Ofis / İşyeri (248 Adet)	26.872,88	13	5A
7	B1	İsim Değişikliği	31.03.2022	79/B	Otel / Ofis / İşyeri (6 Adet)	12.583,52	14	5A
8	B2	İsim Değişikliği	31.03.2022	79/C	Otel / Ofis / İşyeri (6 Adet)	16.104,32	14	4C
9	B3	İsim Değişikliği	31.03.2022	79/D	Otel / Ofis / İşyeri (5 Adet)	16.584,54	14	4C
10	C	İsim Değişikliği	31.03.2022	79/E	Ofis / İşyeri (163 Adet)	16.099,80	13	5A

NOT: Ruhsat görselleri rapor eklerinde sunulmuştur.

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

Söz konusu proje içerisinde bulunan blokların yapı denetimi, "Tunca Yapı Denetim Limited Şirketi" tarafından yapılacaktır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz için düzenlenen Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Edirne ilinin geneli düzlük olup il sınırları içerisindeki herhangi bir yükselti 500 metreyi aşmadığı için ilde dağ bulunmamaktadır. Korudağ Edirne'de bilinmesine rağmen bu yanlış bir bilgidir. %25'i ormanlık olan ve topraklarının %57'sinde tarım yapılan ilin en önemli akarsuyu, Karaağaç hariç olmak üzere Türk-Yunan sınırını çizen Meriç'tir.

İlin iklimi güneyden kuzeye doğru çıkıldıkça sertleşir; Ege Denizi'ne kıyısı olan güney kesiminde daha çok ılıman Akdeniz iklimi yaşanırken il merkezinin de bulunduğu kuzey kesiminde sert kışlarıyla kendini gösteren karasal iklim hâkimdir.

Edirne nüfusu bir önceki yıla göre 1.334 artmıştır. Edirne nüfusu 2024 yılına göre 421.247'dir. Bu nüfus, 211.611 erkek ve 209.636 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,23 erkek, %49,77 kadındır.

Taşınmazın yakınında bulunan üniversite hakkında;

Trakya Üniversitesi 1973 yılında İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Tıp Fakültesine bağlı ilk eğitim öğretim sürecine başlamıştır. Edirne'de yer alan devlet üniversitesi olarak tüzel kişiliğine 1982 yılında kavuşmuştur. Günümüzde çok sayıda yerleşkeye, fakülte ve enstitüye sahip devlet üniversitesi olarak öğrenci kabulü yapmaya devam eder. Üniversite sadece ülke içinde değil Makedonya ve Kosova gibi yurtdışı ülkelerinde de yerleşkeye sahiptir. Uluslararası tanınırlığa sahip olarak Türkçe ve İngilizce eğitim diliyle hizmet verir.

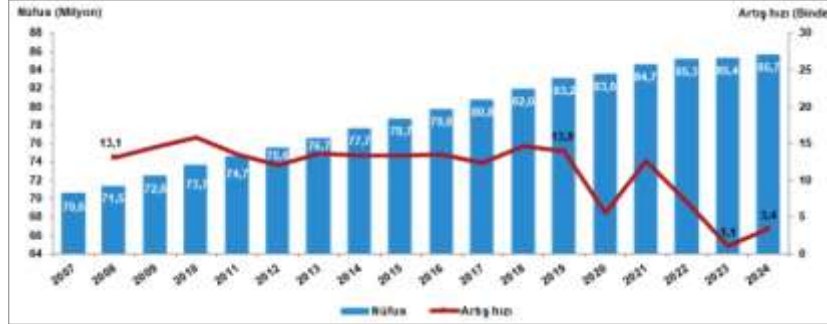
Trakya Üniversitesi çok sayıda fakültesinde yüzlerce bölüm imkanı sunar. Sayısal, sözel ve eşit ağırlık puan türüyle alım yapan bölümleri mevcuttur. Fakülteleri ve bağlı olan bölümleri;

Tıp Fakültesi, Fen Fakültesi, Mimarlık Fakültesi, Eğitim Fakültesi, Sağlık Bilimleri Fakültesi, Güzel Sanatlar Fakültesi, Edebiyat Fakültesi, İlahiyat Fakültesi, Eczacılık Fakültesi dir. 2024-2025 yılı öğrenci sayısı 46846 dır.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmıştır.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,06 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,08 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,52 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %41,13 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %27,95 artış, ulaşıtırmada %26,57 artış ve konutta %62,01 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %6,94, ulaşıtırmada %4,35 ve konutta %9,03 oldu.

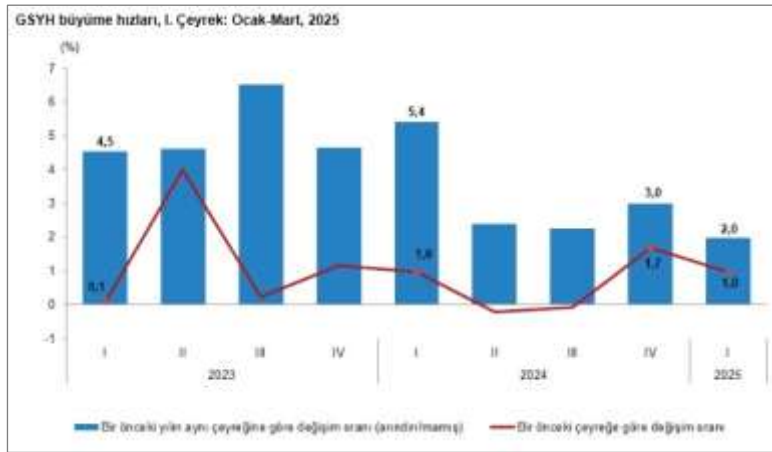
En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,07 artış, ulaşıtırmada %2,89 artış ve konutta %5,78 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,02, ulaşıtırmada %0,45 ve konutta %0,95 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 18 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 120 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,82 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,40 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,77 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %40,51 artış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

GSYH 2025 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %7,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %6,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %1,8, hizmetler %1,3, finans ve sigorta faaliyetleri %0,5 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 arttı. Tarım sektörü %2,0, sanayi ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.

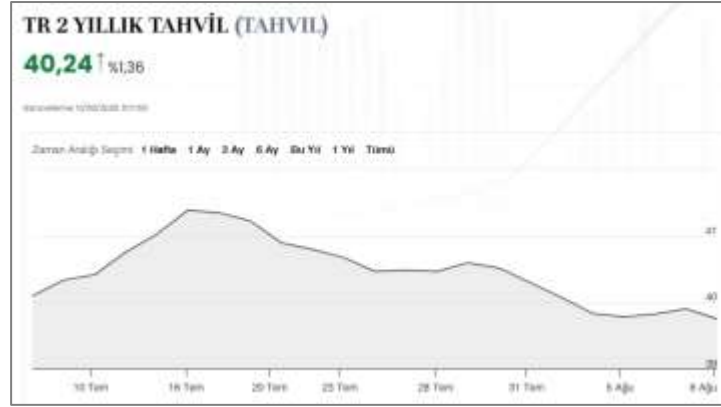


Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 000	221,8	5,1
	I	4 607 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 500	210,9	4,6
	III	7 759 106	296 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	45 410 514	1 322 400	228,7	3,2
	I	8 079 040	267 127	205,9	5,4
	II	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III	11 815 588	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0
2025	I	12 125 173	335 504	210,0	2,0

Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,2, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %2,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı. İşgücü ödemeleri, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,9 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %31,2 arttı. (TÜİK)

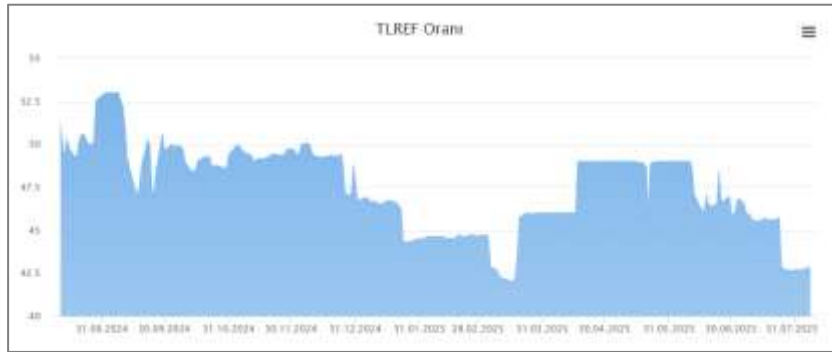


Δ Döviz Kuru Değişimi;

Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüş ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir.

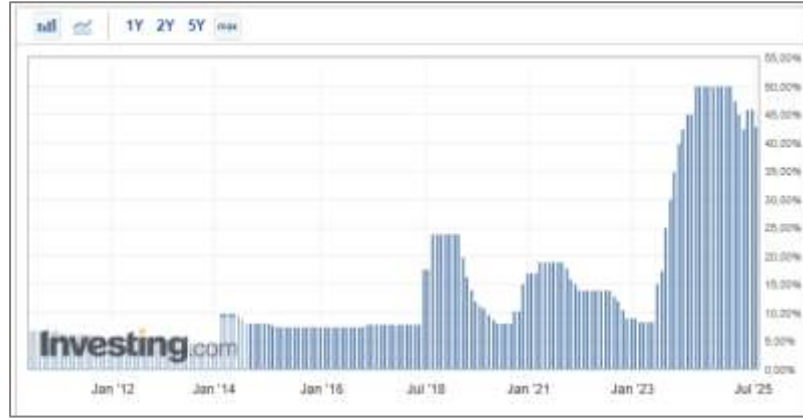
2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Ağustos 2025'te 1 USD ≈ 40,7113 TL ve 1 EUR ≈ 47,4530 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir. Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %42,79 civarındadır. (Borsa İstanbul)

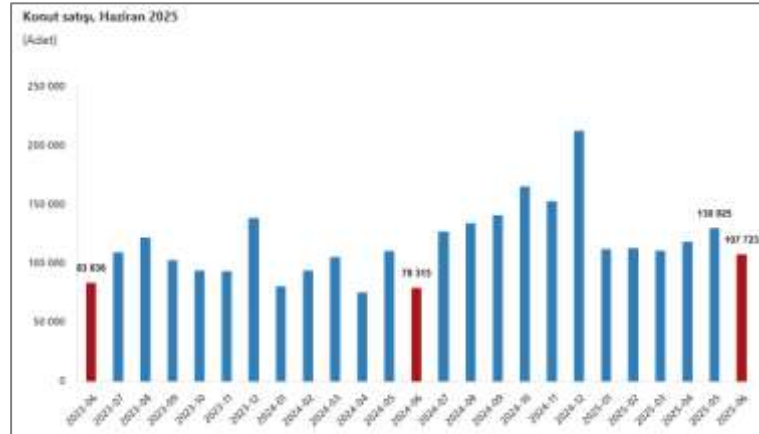
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayı itibarı ile %43 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

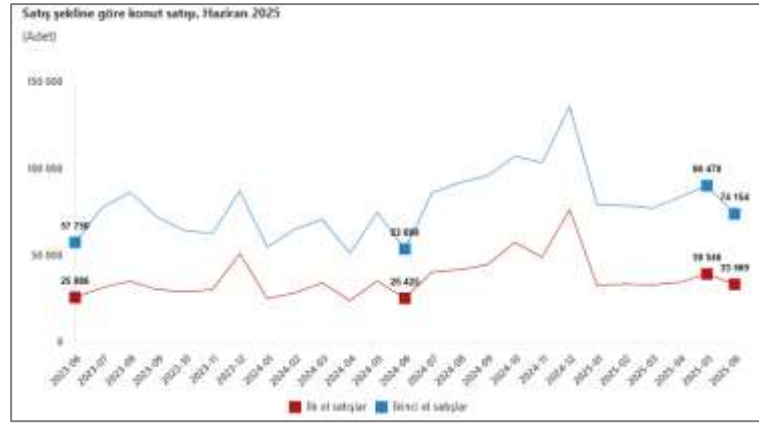
Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Haziran 2025						
	Haziran			Ocak-Haziran		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İpotekli satış	14 484	6 813	112,6	103 090	51 415	100,5
Diğer satış	93 239	72 500	28,6	588 803	493 659	19,3
Satış durumuna göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İlk el satış	33 569	25 425	32,0	207 624	173 324	19,8
İkinci el satış	74 154	53 888	37,6	484 269	371 750	30,3

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,6 oranında artarak 93 bin 239 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,3 oranında artarak 588 bin 803 oldu.

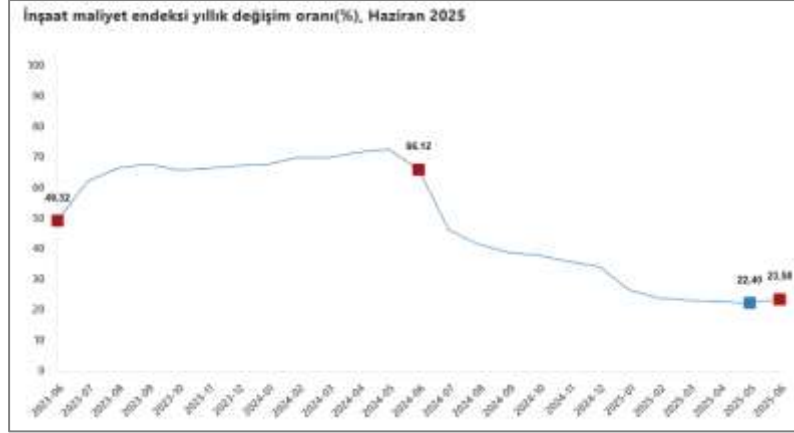
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artarak 74 bin 154 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçümü %24,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28,0, daire sayısı %25,8 ve yüzölçümü %31,0 azaldı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 arttı, işçilik endeksi %0,35 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 arttı, işçilik endeksi %31,99 arttı. (TÜİK)



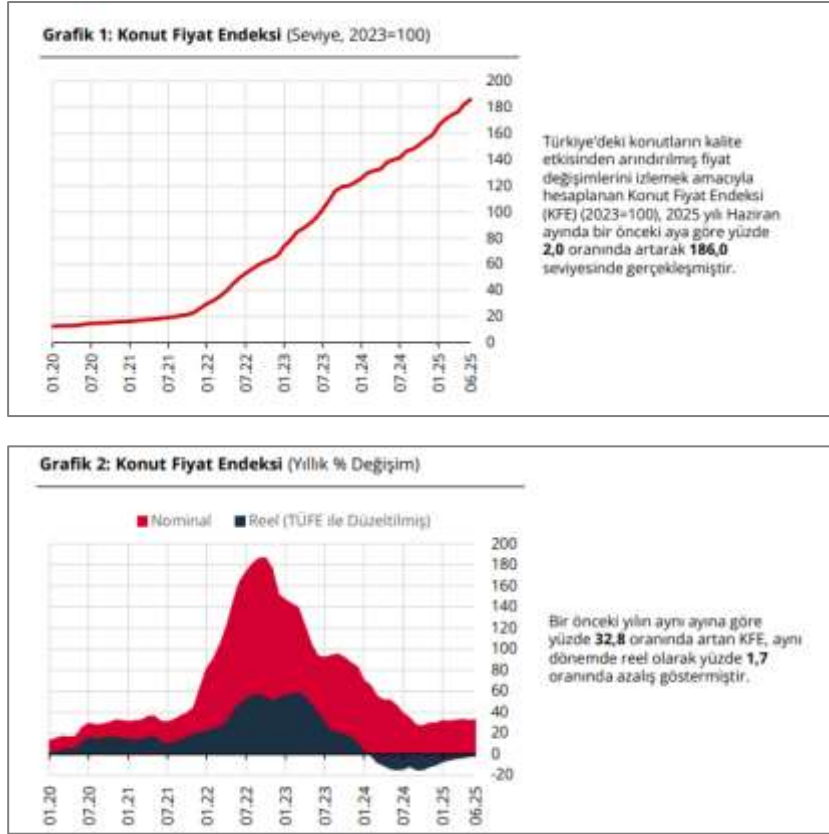
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,97 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,21 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,76 arttı, işçilik endeksi %0,38 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,06 arttı, işçilik endeksi %31,16 arttı. (TÜİK)



2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 3,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,3 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

				
Konut Fiyat Endeksi	186,0	173,2	203,6	183,3
Yıllık Değişim	%32,8	%32,7	%42,1	%31,8
Aylık Değişim	%2,0	%2,2	%2,3	%3,1



Δ Türkiye'de Turizm Sektörü;

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %8,4 artarak 16 milyar 284 milyon 322 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 16 milyar 95 milyon 247 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 189 milyon 75 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %16,5'ini ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu. (TÜİK)

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %8,4 artarak 16 milyar 284 milyon 322 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 16 milyar 95 milyon 247 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 189 milyon 75 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %16,5'ini ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2025 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2 artarak 16 milyon 412 bin 168 kişi oldu. Ziyaretçilerin %16,3'ünü 2 milyon 678 bin 105 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizde geceleme yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 110 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 73 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025						
	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾
	II	II	(%)	6 Aylık	6 Aylık	(%)
Turizm geliri ⁽¹⁾ (Bin ABD \$)	15 018 943	16 284 322	8,4	23 966 832	25 778 039	7,6
Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)	14 875 518	16 095 247	8,2	23 660 318	25 419 119	7,4
Ziyaretçi sayısı	16 097 884	16 412 168	2,0	25 107 974	25 533 320	1,7
Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	924	981	6,1	942	996	5,6
Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)	101	110	8,9	98	106	8,1

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

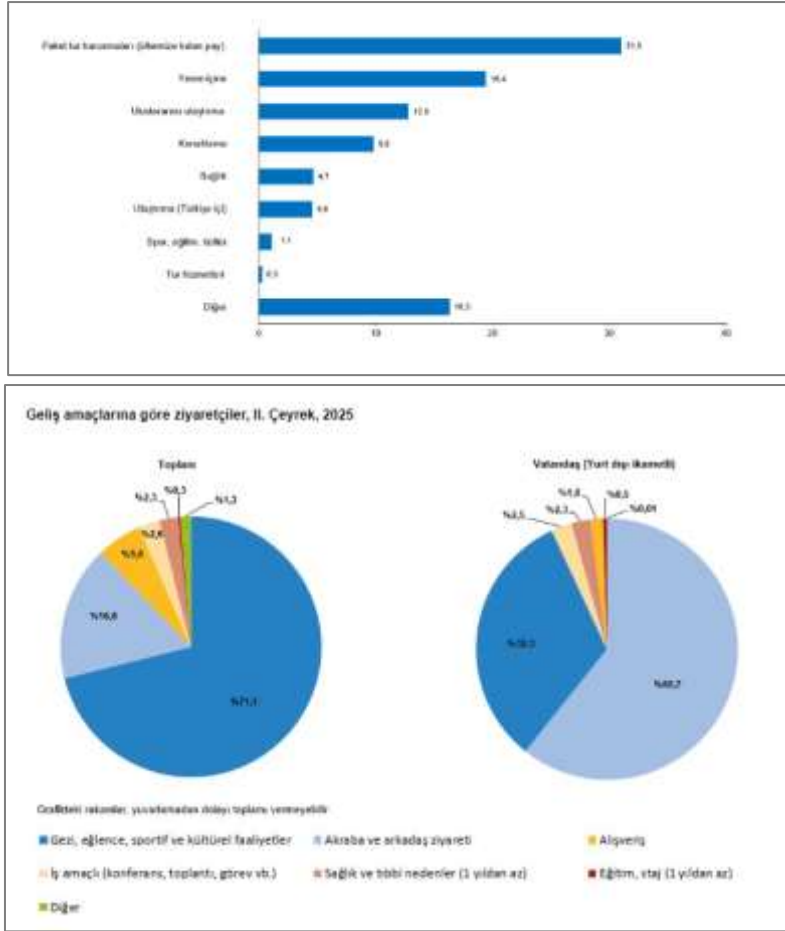
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(r): Revize edilmiştir.

Bu çeyrekte ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %31, yeme içme harcamalarının payı %19,4, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %12,8 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre uluslararası ulaştırma harcamaları %13,8, yeme içme harcamaları

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

%13,7 ve tur hizmetleri harcamaları %12,5 arttı. İkinci sırada %16,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %5,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %60,7 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.



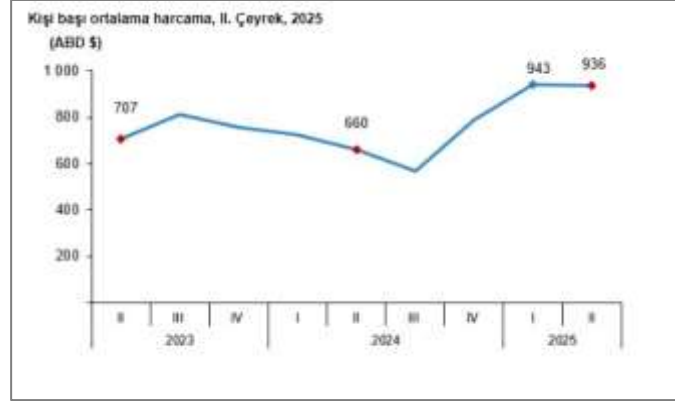
Turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %41,1 artarak 2 milyar 759 milyon 918 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 850 milyon 866 bin dolarını kişisel, 909 milyon 52 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden (yurt içi ikametli) vatandaş sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025						
	2024 II	2025 II	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2024 6 Aylık	2025 6 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm gideri (Bin ABD \$)	1 955 807	2 759 918	41,1	3 735 457	5 208 130	39,4
Kişi sayısı	2 963 788	2 947 929	-0,5	5 413 013	5 544 154	2,4
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	660	936	41,9	690	939	36,1

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 azalarak 2 milyon 947 bin 929 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 936 dolar olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu 2261 ada 16 parsel; tapu kayıtlarına göre 19.530,73 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmazın mevcut imar planına göre kuzeydoğu cepheden Edirne-İstanbul Karayolu Caddesi'ne yaklaşık 75 mt, güneydoğu cephesinden imar yoluna yaklaşık 180 mt cephesi bulunmaktadır.

Parsel üzerinde; Metro Hotel Apartments isimli 5 bloktan oluşan tesis projelendirilmiştir. Edirne Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede görülen ruhsat ve eki mimari projeye göre; A ve C Blok İşyeri, B1, B2 ve B3 Bloklar daki bağımsız bölümler otel nitelikli olarak teşekkül gösterecektir. Proje içerisinde kapalı otopark alanları, sosyal tesis gibi donatılar mevcuttur. Yapılan bölge incelemesinde taşınmazın D-100 Karayolu üzerinde, Edirne İli Çıkışı mevkiinde; D-100 Karayolu ve Tem Otoyolu Bağlantılarına yakın mesafede yer aldığı ve konumlu olduğu caddenin Kapıkule Sınır Kapısına yakınlığı sebebiyle otel kullanımı açısından cazibeli bir noktada inşa edileceği kanaati oluşmuştur. Ayrıca bölgede konu projeye benzer özellikte ofis kullanımlı taşınmaz sayısının az olduğu görülmüştür. Mimari projeye göre blokların özellikleri aşağıdaki gibidir.

A Blok; parselin kuzeybatı aksında, 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. 1. Bodrum katta; 10 adet dükkan, zemin katta; 1 adet dükkan, 9 normal katta toplam 237 adet ofis olmak üzere A Bloкта toplam 248 adet bağımsız bölüm projelendirilmiştir.

A Blok; 17.495,22 m² inşaat alanı 248 adet ticari alan (3.420 m² 11 adet Dükkan, 14.075 m² 237 adet Ofis), 9.377,66 m² inşaat alanlı ortak alan olmak üzere toplam 26.872,88 m² brüt alanlıdır.

B1 Blok; parselin güneybatı aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. B1 Blok; 1. Bodrum katta; 4 adet dükkan, zemin katta; 1 adet dükkan, 10 normal katta toplam 114 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 6.808,57 m² inşaat alanı otel, 1.383,76 m² inşaat alanı 5 adet Dükkan ve 4.391,19 m² inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 12.583,52 m² brüt alanlıdır.

B2 Blok; parselin güneydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. B2 Blok; 1. Bodrum katta; 4 adet dükkan, zemin katta; 1 adet dükkan, 10 normal katta toplam 147 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 8.442 m² inşaat alanı otel, 2.042,5 m² inşaat alanı 5 adet dükkan ve 5.619,82 m² inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 16.104,32 m² brüt alanlıdır.

B3 Blok; parselin kuzeydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. B3 Blok; zemin katta; 4 adet dükkan, 10 normal katta toplam 130 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 10.443,31 m2 inşaat alanı otel, 353,83 m2 inşaat alanı 4 adet dükkan ve 5.787,4 m2 inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 16.584,54 m2 brüt alanlıdır.

C Blok; parselin kuzeydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. 1. Bodrum katta; zemin katta yer alan 6 adet dükkana ait eklenti, zemin katta; 6 adet dükkan, 9 normal katta toplam 157 adet ofis olmak üzere C Blokte toplam 163 adet bağımsız bölüm projelendirilmiştir. C Blok; 10.489 m2 inşaat alanı 248 adet ticari alan (1.131 m2 6 adet Dükkan, 9.358 m2 157 adet Ofis), 5.610,8 m2 inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 16.099,8 m2 brüt alanlıdır.

Parsel üzerinde yapılması planlanan projenin toplam inşaat alanı 88.245,06 m2 dir. Bu alanın; 31.764,31 m2'lik kısmı Ticaret, 25.693,88 m2'lik kısmı Otel, 30.786,87 m2'lik kısmı ise ortak alandır.

NOT: Proje görselleri rapor ekinde sunulmuştur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakla beraber, hâlihazırda ruhsatı alınmış ve mimari projesi onaylanmış karma proje yapılması planlanmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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:

(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.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) 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*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Arsa / Satılık Emsal Bilgileri Tablosu

No	Emsal Bilgisi	Yüzölçüm (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İrtibat
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Atatürk Bulvarı'na cepheli, aynı imar durumuna sahip, 2.000 m2 yüzölçümüne sahip arsa 62.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	2.000	₺62.500.000	₺31.250	Emlak Ofisi 0542209**19
	Açıklama:	Cephe avantajı bulunmakta			
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Atatürk Bulvarı'na cepheli, aynı imar durumuna sahip, 2.270 m2 yüzölçümüne sahip arsa 75.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır	2.270	₺75.000.000	₺33.040	Emlak Ofisi 0533273**28
	Açıklama:	Cephe avantajı bulunmakta			
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı imar durumuna sahip, 8.841 m2 yüzölçümüne sahip arsa 230.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	8.841	₺230.000.000	₺26.015	Emlak Ofisi 0530685**15
	Açıklama:	Konumu kötü			
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Atatürk Bulvarı'na paralel yan bulvara cepheli, aynı imar durumuna sahip, 3.250 m2 yüzölçümüne sahip arsa 124.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	3.250	₺124.900.000	₺38.431	Emlak Ofisi 0532177**19
	Açıklama:	Konumu ve cephesi iyi			

Not: Açıklamalar, emsale aittir ve ilgili emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre olan durumunu ifade etmektedir.

Konut / Satılık Emsal Bilgileri Tablosu

No	Emsal Bilgisi	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İrtibat
5	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, yeni bina içerisinde, 3.normal katta, 55 m ² brüt kapalı kullanım alanına sahip mesken 3.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	55	₺3.500.000	₺63.636	Emlak Ofisi 0505790**03
	Açıklama:	Benzer özellikte			
6	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, yeni bina içerisinde, 4.normal katta, 50 m ² brüt kapalı kullanım alanına sahip mesken 2.575.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	50	₺2.575.000	₺51.500	Emlak Ofisi 0553097**87
	Açıklama:	Konumu kötü			
7	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, yeni bina içerisinde, 4.normal katta, 50 m ² brüt kapalı kullanım alanına sahip mesken 2.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	50	₺2.400.000	₺48.000	Emlak Ofisi 0553351**23
	Açıklama:	Konumu kötü			
8	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, yeni bina içerisinde, 6.normal katta, 55 m ² brüt kapalı kullanım alanına sahip mesken 3.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	55	₺3.000.000	₺54.545	Emlak Ofisi 0532177**19
	Açıklama:	Benzer özellikte			

Not: Açıklamalar, emsale aittir ve ilgili emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre olan durumunu ifade etmektedir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Dükkan / Satılık Emsal Bilgileri Tablosu

No	Emsal Bilgisi	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İrtibat
9	Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın yeni bina içerisinde, yaklaşık 90 m ² bodrum kat, 85 m ² zemin kat kullanım alanına sahip cadde cepheli dükkan 7.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 103 m ²	103	₺7.600.000	₺73.786	Emlak Ofisi 0545242**98
	Açıklama:	Benzer özellikte			
10	Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın yeni bina içerisinde, yaklaşık 50 m ² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan 3.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	50	₺3.850.000	₺77.000	Emlak Ofisi 0544514**77
	Açıklama:	Benzer özellikte			
11	Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın yeni bina içerisinde, cadde cepheli yaklaşık 280 m ² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan 21.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	280	₺21.500.000	₺76.786	Emlak Ofisi 0534693**34
	Açıklama:	Benzer özellikte			
12	Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın yeni bina içerisinde, cadde cepheli yaklaşık 200 m ² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan 15.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	200	₺15.000.000	₺75.000	Emlak Ofisi 0532177**19
	Açıklama:	Benzer özellikte			

Not: Açıklamalar, emsale aittir ve ilgili emsalin değerlemeye konu taşınmaza göre olan durumunu ifade etmektedir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Bölgede yapılan araştırmada Arsa, Dükkan ve Konut emsalleri bulunmuş aşağıdaki tablolarda karşılaştırmalar yapılmıştır.

Yapılan incelemeler ve alınan bilgiler neticesinde pazarlık oranlarının %5-10 aralığında olduğu öğrenilmiştir.

Arsalarda; emsal 1, 2 ve 4 konum olarak avantajlı olduğundan %15-25 aralığında negatif, emsal 3 ise dezavantajlı olduğundan %5 pozitif konum şerefiyesi eklenmiştir. Emsallerin tamamı değerlendirilme konusu taşınmazdan küçük olduğundan %10 negatif yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.

Konutlarda; Emsal 2 ve 3 konumu gereği inşa edilecek konutlara göre daha dezavantajlıdır. Bu sebeple %10 pozitif şerefiye eklenmiştir. Emsal 2, 3 ve 4 ise inşa edilecek taşınmazlara göre daha kötü yapı kalitesinde olduğundan %5 yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır.

Dükkanlarda; Emsal 1 konum olarak inşa edilecek dükkanlara göre daha dezavantajlıdır. Bu sebeple %5 konum şerefiyesi eklenmiştir.

Arsa / Emsal Değer Karşılaştırma Analizi

Karşılaştırma Kriteri	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>
Birim Değer (₺/m ²)	₺31.250		₺33.040		₺26.015		₺38.431	
Pazarlık		-10%		-10%		-10%		-10%
Konum / Cephe	▲	-15%	▲	-15%	▼	5%	▲	-25%
Yüzölçüm	▲	-10%	▲	-10%	▲	-10%	▲	-10%
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	-₺10.938	-35%	-₺11.564	-35%	-₺3.902	-15%	-₺17.294	-45%
Düzeltilmiş Birim Değerler (₺/m ²)	₺20.313		₺21.476		₺22.113		₺21.137	
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (₺/m²)	₺21.260							

Konut / Emsal Değer Karşılaştırma Analizi

Karşılaştırma Kriteri	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>
Birim Değer (₺/m ²)	₺63.636		₺51.500		₺48.000		₺54.545	
Pazarlık		-10%		-5%		-5%		-5%
Konum / Cephe	≈	0%	▼	10%	▼	10%	≈	0%
Yapı Kalitesi	≈	0%	▼	5%	▼	5%	▼	5%
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	-₺6.364	-10%	₺5.150	10%	₺4.800	10%	₺0	0%
Düzeltilmiş Birim Değerler (₺/m ²)	₺57.273		₺56.650		₺52.800		₺54.545	
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (₺/m²)	₺55.317							

Dükkan / Emsal Değer Karşılaştırma Analizi

Karşılaştırma Kriteri	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>	<u>Tanım</u>	<u>Düzeltilme</u>
Birim Değer (₺/m ²)	₺73.786		₺77.000		₺76.786		₺75.000	
Pazarlık		-5%		-5%		-5%		-5%
Konum / Cephe	▼	5%	≈	0%	≈	0%	≈	0%
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	₺0	0%	-₺3.850	-5%	-₺3.839	-5%	-₺3.750	-5%
Düzeltilmiş Birim Değerler (₺/m ²)	₺73.786		₺73.150		₺72.946		₺71.250	
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (₺/m²)	₺72.783							

Yapılan araştırmalar ve bölgeye hakim emlakçıların görüşleri doğrultusunda parsel üzerine inşa edilmesi planlan konsept proje için olası değer oluşumu tespit edilmiştir. Değerleme konusu işyerleri halihazırda inşa edilmemiş durumdadır.

Bölgede benzer nitelikteki (imar durumu aynı) arsaların birim değerlerinin 25.000 TL/m² - 35.000 TL/m² arasında pazarlandığı gözlenmiştir. Taşınmazın yol cephesinin dar olması birim değer verilirken emsallere göre olumsuz özellik olarak dikkate alınmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda benzer konumda (ticari potansiyel olarak) dükkan vasıflı gayrimenkullerin zemin kat birim değerinin 60.000 TL/m² – 80.000 TL/m² civarında pazarlandığı tespit edilmiştir. Konut nitelikli gayrimenkullerin ise alanlarının küçük olması (1+1) sebebiyle 45.000 TL/m² – 55.000 TL/m² civarında pazarlandığı görülmüştür.

Bölge ticari ve ikamet açısından henüz gelişimini tamamlamamıştır. Gelişim süresinin uzun sürebileceği kanaatine varılmış olup yapılacak konsept projelerin bölgenin cazibesini artıracakı öngörülmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Emsallerden yola çıkılarak, parselin alt yapı masrafları, arazi yapısı, lokasyonu, (merkeze uzaklığı), ana bulvar cephesi, imar durumu vb. her türlü faktör dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri				
Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
2261	16	19530,73	₺21.000,00	₺410.145.330,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **410.145.000,00- TL** takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda parsel üzerine yapılacak projedeki bağımsız bölümlerin yaklaşık değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Blok	BB. No	Nitelik	Cephe	Kat	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
A BLOK	1	İşyeri	Güneybatı	1. Kat	33,57	55,32	₺55.000,00	₺3.042.600,00
	2	İşyeri	Güneybatı	1. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	3	İşyeri	Güneybatı	1. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	4	İşyeri	Güneybatı	1. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	5	İşyeri	Güneybatı	1. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	6	İşyeri	Güneybatı	1. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	7	İşyeri	Güneybatı	1. Kat	33,57	55,33	₺55.000,00	₺3.043.150,00
	8	İşyeri	Kuzeydoğu	1. Kat	33,57	55,34	₺52.500,00	₺2.905.350,00
	9	İşyeri	Kuzeydoğu	1. Kat	33,57	54,29	₺52.500,00	₺2.850.225,00
	10	İşyeri	Kuzeydoğu	1. Kat	33,57	54,41	₺52.500,00	₺2.856.525,00
	11	İşyeri	Kuzeydoğu	1. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
	12	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	39,19	64,57	₺53.500,00	₺3.454.495,00
	13	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	14	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	15	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	16	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	17	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	18	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	19	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	20	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	21	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	22	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	23	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	24	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	25	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	26	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	27	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	28	İşyeri	Güneybatı	2. Kat	33,57	55,32	₺55.000,00	₺3.042.600,00
	29	İşyeri	Güneybatı	2. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	30	İşyeri	Güneybatı	2. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	31	İşyeri	Güneybatı	2. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	32	İşyeri	Güneybatı	2. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	33	İşyeri	Güneybatı	2. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	34	İşyeri	Güneybatı	2. Kat	33,57	55,33	₺55.000,00	₺3.043.150,00
	35	İşyeri	Kuzeydoğu	2. Kat	33,57	55,34	₺52.500,00	₺2.905.350,00
	36	İşyeri	Kuzeydoğu	2. Kat	33,57	54,29	₺52.500,00	₺2.850.225,00
	37	İşyeri	Kuzeydoğu	2. Kat	33,57	54,41	₺52.500,00	₺2.856.525,00
	38	İşyeri	Kuzeydoğu	2. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
	39	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	39,19	64,57	₺53.500,00	₺3.454.495,00
	40	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
A BLOK	41	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	42	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	43	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	44	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	45	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	46	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	47	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	48	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	36,49	55,97	₺53.500,00	₺2.994.395,00
	49	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	50	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	36,49	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	51	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	52	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	36,49	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	53	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	54	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	33,57	55,08	₺55.000,00	₺3.029.400,00
	55	İşyeri	Güneybatı	3. Kat	33,57	55,32	₺55.000,00	₺3.042.600,00
	56	İşyeri	Güneybatı	3. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	57	İşyeri	Güneybatı	3. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	58	İşyeri	Güneybatı	3. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	59	İşyeri	Güneybatı	3. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	60	İşyeri	Güneybatı	3. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	61	İşyeri	Güneybatı	3. Kat	33,57	55,33	₺55.000,00	₺3.043.150,00
	62	İşyeri	Kuzeydoğu	3. Kat	33,57	55,34	₺52.500,00	₺2.905.350,00
	63	İşyeri	Kuzeydoğu	3. Kat	33,57	54,29	₺52.500,00	₺2.850.225,00
	64	İşyeri	Kuzeydoğu	3. Kat	33,57	54,41	₺52.500,00	₺2.856.525,00
	65	İşyeri	Kuzeydoğu	3. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
	66	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	39,19	64,57	₺53.500,00	₺3.454.495,00
	67	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	68	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	69	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	70	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	71	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	72	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	73	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	74	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	75	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	36,49	55,97	₺53.500,00	₺2.994.395,00
	76	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	77	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	36,49	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	78	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	79	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	36,49	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	80	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	81	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	33,57	55,08	₺55.000,00	₺3.029.400,00
	82	İşyeri	Güneybatı	4. Kat	33,57	55,32	₺55.000,00	₺3.042.600,00
	83	İşyeri	Güneybatı	4. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	84	İşyeri	Güneybatı	4. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	85	İşyeri	Güneybatı	4. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

A BLOK	86	İşyeri	Güneybatı	4. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	87	İşyeri	Güneybatı	4. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	88	İşyeri	Güneybatı	4. Kat	33,57	55,33	₺55.000,00	₺3.043.150,00
	89	İşyeri	Kuzeydoğu	4. Kat	33,57	55,34	₺52.500,00	₺2.905.350,00
	90	İşyeri	Kuzeydoğu	4. Kat	33,57	54,29	₺52.500,00	₺2.850.225,00
	91	İşyeri	Kuzeydoğu	4. Kat	33,57	54,41	₺52.500,00	₺2.856.525,00
	92	İşyeri	Kuzeydoğu	4. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
	93	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	39,19	64,57	₺53.500,00	₺3.454.495,00
	94	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	95	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	96	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	97	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	98	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	99	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	100	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	101	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	102	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	36,49	55,97	₺53.500,00	₺2.994.395,00
	103	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	104	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	36,49	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	105	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	106	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	36,49	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	107	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	108	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	33,57	55,08	₺55.000,00	₺3.029.400,00
	109	İşyeri	Güneybatı	5. Kat	33,57	55,32	₺55.000,00	₺3.042.600,00
	110	İşyeri	Güneybatı	5. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	111	İşyeri	Güneybatı	5. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	112	İşyeri	Güneybatı	5. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	113	İşyeri	Güneybatı	5. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	114	İşyeri	Güneybatı	5. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	115	İşyeri	Güneybatı	5. Kat	33,57	55,33	₺55.000,00	₺3.043.150,00
	116	İşyeri	Kuzeydoğu	5. Kat	33,57	55,34	₺52.500,00	₺2.905.350,00
	117	İşyeri	Kuzeydoğu	5. Kat	33,57	54,29	₺52.500,00	₺2.850.225,00
	118	İşyeri	Kuzeydoğu	5. Kat	33,57	54,41	₺52.500,00	₺2.856.525,00
	119	İşyeri	Kuzeydoğu	5. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
A BLOK	120	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	39,19	64,57	₺53.500,00	₺3.454.495,00
	121	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	122	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	123	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	124	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	125	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	126	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	127	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	128	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	129	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	36,49	55,97	₺53.500,00	₺2.994.395,00
	130	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	131	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	36,49	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	132	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	133	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	36,49	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	134	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	135	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	33,57	55,08	₺55.000,00	₺3.029.400,00
	136	İşyeri	Güneybatı	6. Kat	33,57	55,32	₺55.000,00	₺3.042.600,00
	137	İşyeri	Güneybatı	6. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	138	İşyeri	Güneybatı	6. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	139	İşyeri	Güneybatı	6. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	140	İşyeri	Güneybatı	6. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	141	İşyeri	Güneybatı	6. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	142	İşyeri	Güneybatı	6. Kat	33,57	55,33	₺55.000,00	₺3.043.150,00
	143	İşyeri	Kuzeydoğu	6. Kat	33,57	55,34	₺52.500,00	₺2.905.350,00
	144	İşyeri	Kuzeydoğu	6. Kat	33,57	54,29	₺52.500,00	₺2.850.225,00
	145	İşyeri	Kuzeydoğu	6. Kat	33,57	54,41	₺52.500,00	₺2.856.525,00
	146	İşyeri	Kuzeydoğu	6. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
	147	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	39,19	64,57	₺53.500,00	₺3.454.495,00
	148	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	149	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	150	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	151	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	152	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	153	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	154	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	155	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	156	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	36,49	55,97	₺53.500,00	₺2.994.395,00
	157	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	158	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	36,49	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	159	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	160	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	36,49	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	161	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	162	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	33,57	55,08	₺55.000,00	₺3.029.400,00
	163	İşyeri	Güneybatı	7. Kat	33,57	55,32	₺55.000,00	₺3.042.600,00
	164	İşyeri	Güneybatı	7. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	165	İşyeri	Güneybatı	7. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	166	İşyeri	Güneybatı	7. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	167	İşyeri	Güneybatı	7. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	168	İşyeri	Güneybatı	7. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	169	İşyeri	Güneybatı	7. Kat	33,57	55,33	₺55.000,00	₺3.043.150,00
	170	İşyeri	Kuzeydoğu	7. Kat	33,57	55,34	₺52.500,00	₺2.905.350,00
	171	İşyeri	Kuzeydoğu	7. Kat	33,57	54,29	₺52.500,00	₺2.850.225,00
	172	İşyeri	Kuzeydoğu	7. Kat	33,57	54,41	₺52.500,00	₺2.856.525,00
	173	İşyeri	Kuzeydoğu	7. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
	174	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	39,19	64,57	₺53.500,00	₺3.454.495,00
	175	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

A BLOK	176	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	177	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	178	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	179	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	180	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	181	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	182	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	183	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	36,49	55,97	₺53.500,00	₺2.994.395,00
	184	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	185	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	36,49	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	186	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	187	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	36,49	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	188	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	189	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	33,57	55,08	₺55.000,00	₺3.029.400,00
	190	İşyeri	Güneybatı	8. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	191	İşyeri	Güneybatı	8. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	192	İşyeri	Güneybatı	8. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	193	İşyeri	Güneybatı	8. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	194	İşyeri	Güneybatı	8. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	195	İşyeri	Güneybatı	8. Kat	33,57	55,33	₺55.000,00	₺3.043.150,00
	196	İşyeri	Güneybatı	8. Kat	33,57	55,34	₺55.000,00	₺3.043.700,00
	197	İşyeri	Kuzeydoğu	8. Kat	33,57	54,29	₺52.500,00	₺2.850.225,00
	198	İşyeri	Kuzeydoğu	8. Kat	33,57	54,41	₺52.500,00	₺2.856.525,00
	199	İşyeri	Kuzeydoğu	8. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
	200	İşyeri	Kuzeydoğu	8. Kat	39,19	64,57	₺52.500,00	₺3.389.925,00
	201	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	202	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	57,99	₺53.500,00	₺3.102.465,00
	203	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	204	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	205	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	206	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	207	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	208	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	209	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	47,13	55,97	₺53.500,00	₺2.994.395,00
	210	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	211	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	33,57	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	212	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	29,55	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	213	İşyeri	Güneydoğu	8. Kat	58,65	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	214	İşyeri	Güneydoğu	8. Kat	68,13	55,08	₺55.000,00	₺3.029.400,00
	215	İşyeri	Güneybatı	9. Kat	33,57	54,20	₺55.000,00	₺2.981.000,00
	216	İşyeri	Güneybatı	9. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	217	İşyeri	Güneybatı	9. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	218	İşyeri	Güneybatı	9. Kat	33,57	54,31	₺55.000,00	₺2.987.050,00
	219	İşyeri	Güneybatı	9. Kat	33,57	54,26	₺55.000,00	₺2.984.300,00
	220	İşyeri	Güneybatı	9. Kat	33,57	54,29	₺55.000,00	₺2.985.950,00
A BLOK	221	İşyeri	Güneybatı	9. Kat	33,57	54,41	₺55.000,00	₺2.992.550,00
	222	İşyeri	Kuzeydoğu	9. Kat	50,07	80,39	₺52.500,00	₺4.220.475,00
	223	İşyeri	Kuzeydoğu	9. Kat	39,19	64,57	₺52.500,00	₺3.389.925,00
	224	İşyeri	Kuzeydoğu	9. Kat	35,42	57,99	₺52.500,00	₺3.044.475,00
	225	İşyeri	Kuzeydoğu	9. Kat	35,42	57,99	₺52.500,00	₺3.044.475,00
	226	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	35,42	59,13	₺53.500,00	₺3.163.455,00
	227	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	33,57	55,38	₺53.500,00	₺2.962.830,00
	228	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	229	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	230	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	231	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	36,49	54,27	₺53.500,00	₺2.903.445,00
	232	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	47,13	55,97	₺53.500,00	₺2.994.395,00
	233	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	36,49	55,33	₺53.500,00	₺2.960.155,00
	234	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	33,57	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	235	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	29,55	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	236	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	58,65	54,26	₺53.500,00	₺2.902.910,00
	237	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	68,13	55,08	₺53.500,00	₺2.946.780,00
	238	İşyeri	Güneydoğu	Zemin Kat	17,78	25,93	₺70.000,00	₺1.815.100,00
	239	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	444,90	597,19	₺65.000,00	₺38.817.350,00
	240	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	571,60	749,41	₺65.000,00	₺48.711.650,00
	241	İşyeri	-	1. Bodrum Kat	44,53	63,51	₺70.000,00	₺4.445.700,00
	242	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	81,85	350,85	₺60.000,00	₺21.051.000,00
	243	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	255,24	602,34	₺65.000,00	₺39.152.100,00
	244	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	370,90	509,89	₺60.000,00	₺30.593.400,00
	245	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	288,53	389,11	₺65.000,00	₺25.292.150,00
	246	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	170,09	243,70	₺65.000,00	₺15.840.500,00
	247	İşyeri	-	1. Bodrum Kat	149,90	211,95	₺65.000,00	₺13.776.750,00
	248	İşyeri	-	1. Bodrum Kat	376,60	383,80	₺65.000,00	₺24.947.000,00
B1	1	Otel	-	-	3933,00	6808,57	₺40.000,00	₺272.342.800,00
	2	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	452,72	499,18	₺60.000,00	₺29.950.800,00
	3	İşyeri	-	1. Bodrum Kat	24,44	27,59	₺70.000,00	₺1.931.300,00
	4	İşyeri	-	1. Bodrum Kat	63,38	71,80	₺70.000,00	₺5.026.000,00
	5	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	538,85	585,66	₺60.000,00	₺35.139.600,00
	6	İşyeri	-	Zemin Kat	187,10	199,53	₺65.000,00	₺12.969.450,00
B2	1	Otel	-	-	4951,97	8442,00	₺40.000,00	₺337.680.000,00
	2	Zemin Kat Piyaseli İşyeri	-	1. Bodrum Kat	1100,98	1282,45	₺55.000,00	₺70.534.750,00
	3	İşyeri	-	Zemin Kat	100,67	109,38	₺65.000,00	₺7.109.700,00
	4	İşyeri	-	Zemin Kat	121,48	129,40	₺65.000,00	₺8.411.000,00
	5	İşyeri	-	Zemin Kat	80,24	88,37	₺70.000,00	₺6.185.900,00
	6	İşyeri	-	Zemin Kat	417,73	432,90	₺60.000,00	₺25.974.000,00
B3	1	Otel	-	-	6043,60	10443,31	₺40.000,00	₺417.732.400,00
	2	İşyeri	-	Zemin Kat	34,33	38,27	₺70.000,00	₺2.678.900,00
	3	İşyeri	-	Zemin Kat	38,13	42,21	₺70.000,00	₺2.954.700,00
	4	İşyeri	-	Zemin Kat	99,60	107,28	₺65.000,00	₺6.973.200,00
	5	İşyeri	-	Zemin Kat	155,97	166,07	₺65.000,00	₺10.794.550,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

C BLOK	1	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	58,56	₺55.000,00	₺3.220.800,00
	2	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	3	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	4	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	5	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	6	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	7	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
	8	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	9	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	35,42	62,59	₺53.500,00	₺3.348.565,00
	10	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	33,57	58,58	₺53.500,00	₺3.134.030,00
	11	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	12	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	13	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	14	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	29,61	55,82	₺53.500,00	₺2.986.370,00
	15	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	16	İşyeri	Kuzeybatı	1. Kat	51,41	90,20	₺53.500,00	₺4.825.700,00
	17	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	57,48	₺55.000,00	₺3.161.400,00
	18	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	33,57	58,61	₺55.000,00	₺3.223.550,00
	19	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	35,42	62,57	₺55.000,00	₺3.441.350,00
	20	İşyeri	Güneydoğu	1. Kat	35,42	62,85	₺55.000,00	₺3.456.750,00
	21	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	33,57	58,56	₺55.000,00	₺3.220.800,00
	22	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	23	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	24	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	25	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	26	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	27	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
	28	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	29	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	35,42	62,59	₺53.500,00	₺3.348.565,00
	30	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	33,57	58,58	₺53.500,00	₺3.134.030,00
	31	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	32	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	33	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	34	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	35	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	36	İşyeri	Kuzeybatı	2. Kat	33,57	58,61	₺53.500,00	₺3.135.635,00
	37	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	35,42	62,57	₺55.000,00	₺3.441.350,00
	38	İşyeri	Güneydoğu	2. Kat	35,42	62,85	₺55.000,00	₺3.456.750,00
	39	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	33,57	58,56	₺55.000,00	₺3.220.800,00
	40	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
C BLOK	41	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	42	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	43	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	44	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	45	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
	46	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	47	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	35,42	62,59	₺53.500,00	₺3.348.565,00
	48	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	33,57	58,58	₺53.500,00	₺3.134.030,00
	49	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	50	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	51	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	52	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	53	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	54	İşyeri	Kuzeybatı	3. Kat	33,57	58,61	₺53.500,00	₺3.135.635,00
	55	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	35,42	62,57	₺55.000,00	₺3.441.350,00
	56	İşyeri	Güneydoğu	3. Kat	35,42	62,85	₺55.000,00	₺3.456.750,00
	57	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	33,57	58,56	₺55.000,00	₺3.220.800,00
	58	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	59	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	60	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	61	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	62	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	63	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
	64	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	65	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	35,42	62,59	₺53.500,00	₺3.348.565,00
	66	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	33,57	58,58	₺53.500,00	₺3.134.030,00
	67	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	68	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	69	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	70	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	71	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	72	İşyeri	Kuzeybatı	4. Kat	33,57	58,61	₺53.500,00	₺3.135.635,00
	73	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	35,42	62,57	₺55.000,00	₺3.441.350,00
	74	İşyeri	Güneydoğu	4. Kat	35,42	62,85	₺55.000,00	₺3.456.750,00
	75	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	33,57	58,56	₺55.000,00	₺3.220.800,00
	76	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	77	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	78	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	79	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	80	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	81	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
	82	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	83	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	35,42	62,59	₺53.500,00	₺3.348.565,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

C BLOK	84	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	33,57	58,58	₺53.500,00	₺3.134.030,00
	85	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	86	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	87	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	88	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	89	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	90	İşyeri	Kuzeybatı	5. Kat	33,57	58,61	₺53.500,00	₺3.135.635,00
	91	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	35,42	62,57	₺55.000,00	₺3.441.350,00
	92	İşyeri	Güneydoğu	5. Kat	35,42	62,85	₺55.000,00	₺3.456.750,00
	93	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	33,57	58,56	₺55.000,00	₺3.220.800,00
	94	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	95	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	96	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	97	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	98	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	99	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
C BLOK	100	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	101	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	35,42	62,59	₺53.500,00	₺3.348.565,00
	102	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	33,57	58,58	₺53.500,00	₺3.134.030,00
	103	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	104	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	105	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	106	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	107	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	108	İşyeri	Kuzeybatı	6. Kat	33,57	58,61	₺53.500,00	₺3.135.635,00
	109	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	35,42	62,57	₺55.000,00	₺3.441.350,00
	110	İşyeri	Güneydoğu	6. Kat	35,42	62,85	₺55.000,00	₺3.456.750,00
	111	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	33,57	58,56	₺55.000,00	₺3.220.800,00
	112	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	113	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	114	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	115	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
C BLOK	116	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	117	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
	118	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	119	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	35,42	62,59	₺53.500,00	₺3.348.565,00
	120	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	33,57	58,58	₺53.500,00	₺3.134.030,00
	121	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	122	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	123	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	124	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	125	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	126	İşyeri	Kuzeybatı	7. Kat	33,57	58,61	₺53.500,00	₺3.135.635,00
	127	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	35,42	62,57	₺55.000,00	₺3.441.350,00
	128	İşyeri	Güneydoğu	7. Kat	35,42	62,85	₺55.000,00	₺3.456.750,00
	129	İşyeri	Güneydoğu	8. Kat	33,57	58,56	₺55.000,00	₺3.220.800,00
	130	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	131	İşyeri	Güneydoğu	8. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
C BLOK	132	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	133	İşyeri	Güneydoğu	8. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	134	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	135	İşyeri	Güneydoğu	8. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
	136	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	137	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	62,59	₺53.500,00	₺3.348.565,00
	138	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	139	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	140	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	141	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	142	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	143	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	33,57	58,61	₺53.500,00	₺3.135.635,00
	144	İşyeri	Kuzeybatı	8. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	145	İşyeri	Güneydoğu	8. Kat	35,42	62,85	₺55.000,00	₺3.456.750,00
	146	İşyeri	Güneydoğu	9. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	147	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
C BLOK	148	İşyeri	Güneydoğu	9. Kat	33,57	57,90	₺55.000,00	₺3.184.500,00
	149	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	35,42	61,39	₺53.500,00	₺3.284.365,00
	150	İşyeri	Güneydoğu	9. Kat	35,42	62,59	₺55.000,00	₺3.442.450,00
	151	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	152	İşyeri	Güneydoğu	9. Kat	33,57	57,45	₺55.000,00	₺3.159.750,00
	153	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	33,57	57,45	₺53.500,00	₺3.073.575,00
	154	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	155	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	33,57	57,48	₺53.500,00	₺3.075.180,00
	156	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	35,42	62,57	₺53.500,00	₺3.347.495,00
	157	İşyeri	Kuzeybatı	9. Kat	35,42	62,85	₺53.500,00	₺3.362.475,00
	158	İşyeri	Kuzey	Zemin Kat	34,93	41,24	₺55.000,00	₺2.268.200,00
	159	İşyeri	Kuzey	Zemin Kat	427,97	454,20	₺55.000,00	₺24.981.000,00
	160	İşyeri	Güney	Zemin Kat	93,59	103,36	₺55.000,00	₺5.684.800,00
	161	İşyeri	Kuzey	Zemin Kat	100,40	109,94	₺55.000,00	₺6.046.700,00
	162	İşyeri	Kuzey	Zemin Kat	232,04	252,36	₺55.000,00	₺13.879.800,00
	163	İşyeri	Güney	Zemin Kat	131,46	140,79	₺55.000,00	₺7.743.450,00
Toplam Değer								₺2.805.673.030,00

NOT: Takdir edilen değerler taşınmazların tamamlanması durumunda projenin bölgeye katacağı şerefiyeye göre değişiklik gösterebilecektir. İlave olarak değerler brüt alanlar üzerinden hesaplanmış olup ortak alanların katacağı şerefiye birim değerlere yansıtılmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda bağımsız bölümlerin toplam değeri ~2.805.673.000,00 TL'dir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** 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,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde değerlendirme gününde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle yapı değeri belirlenmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru olmaması sebebiyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ 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:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. 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. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getirici bir unsur olmaması sebebiyle gelir yöntemi kullanılmamıştır.

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

Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getirici bir unsur olmaması sebebiyle gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getirici bir unsur olmaması sebebiyle gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup parsel üzerine ticari bağımsız bölümlerden oluşan proje yapılması planlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapı kalitesine ve alana göre kira değerlerinde değişiklik bulunmaktadır. Taşınmazın hali hazırda inşa edilmemiş olması sebebiyle kira değer tespiti yapılamamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının % 35-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %15-%25 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup parsel için ruhsat ve projesi onaylanmış METRO HOTEL APARTMENTS projesi inşaatına başlanması için %25 arsa sahibine, %75 proje finansörü olan Avrasya GYO A.Ş.'ye ait olacak şekilde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Taşınmazın boş arsa değeri 410.145.000,00 TL iken projenin tamamlanması durumundaki değeri 2.805.673.000,00 TL'dir. Proje tamamlanması durumunda arsa değerinde artış olması da muhtemeldir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının bölge ihtiyacı da dikkate alınarak içerisinde yaşam alanları, konutlar, ofis ve işyerleri olacak şekilde yapılması olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde inşaatına başlanması düşünülen taşınmazların değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, parsel üzerinde kat irtifakının kurulmamış olması kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazların oluşacak kat irtifakına göre tamamlanması muhtemel bağımsız bölüm değerleri belirlenmiştir. Ayrıca ana taşınmazın arsa değeri pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş, parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmaması sebebiyle maliyet yöntemi, gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle de gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Raporun 3.3 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidat detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelere göre taşınmaz arsa vasıflı olup yapılacak olan METRO HOTEL APARTMENTS projesine ait ruhsat ve gerekli izinlerin alındığı ve inşaatı başlanma aşamasında olduğu görülmüştür.

6.7 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dahil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülmektedir. Bu ön görüş, söz konusu projenin ruhsat ve mimari projesinde belirtilen nitelikler dâhilinde bitirilmesi durumunda geçerlidir.

Ayrıca GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası (ç) bendine göre “*Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.*” Ve d bendine göre “*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.*” Maddelerine göre proje (d) ve (ç) bendine göre portföyde bulunması engel bir durum yoktur. (ç) bendi gereğince taşınmaz üzerine üst hakkı tesis ettirilmesi gerekmekte olduğundan 24.02.2021 tarih 1062 sayılı kat karşılığı sözleşme imzalanmış olup ilgili sözleşme detaylarında projeyi finanse eden kurumun AVRASYA GYO A.Ş. olduğu belirtilmiş ve olumsuz bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi 2261 ada, 16 parsel arsa vasıflı taşınmaz piyasa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan "Metro Hotel Apartments" projesinin tamamlanması durumunda piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Bölgede ve özellikle bulunduğu yakın çevrede benzer nitelikli taşınmazlar için yapılan araştırmalar neticesinde piyasa birim değeri takdir edilerek hem Pazar yaklaşımı hem de maliyet yaklaşımıyla sonuçlar elde edilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Parsel hali hazırda arsa vasıflı olup üzerinde yapılması planlanan muhtelif bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri ve taşınmazın arsa olarak hali hazır değeri Pazar yaklaşımı analizine göre belirlenmiştir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla KDV hariç arsa değeri **410.145.000,00-TL** (Dört yüz on milyonyüz kırk beş bin Türk lirası) dir.

KDV Dahil Arsa Değeri: 451.159.500,00 TL

Projenin bitmesi ve kat irtifakı kurulması durumundaki bağımsız bölüm olarak takdir edilen toplam KDV hariç piyasa değeri **2.805.673.000,00 -TL** 'dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 41,2550 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Mimari Proje, Yapı Ruhsatları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri