

Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 Adet Mesken

Türkler Mahallesi

320 Ada / 1 Parsel

Türkler Mahallesi

Alanya / Antalya



Rapor Tarihi;

31.12.2024

Rapor No;

2024_ÖZ_2177

Sunulan;

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



D1 ve D3 Dış Cephe Görünümü



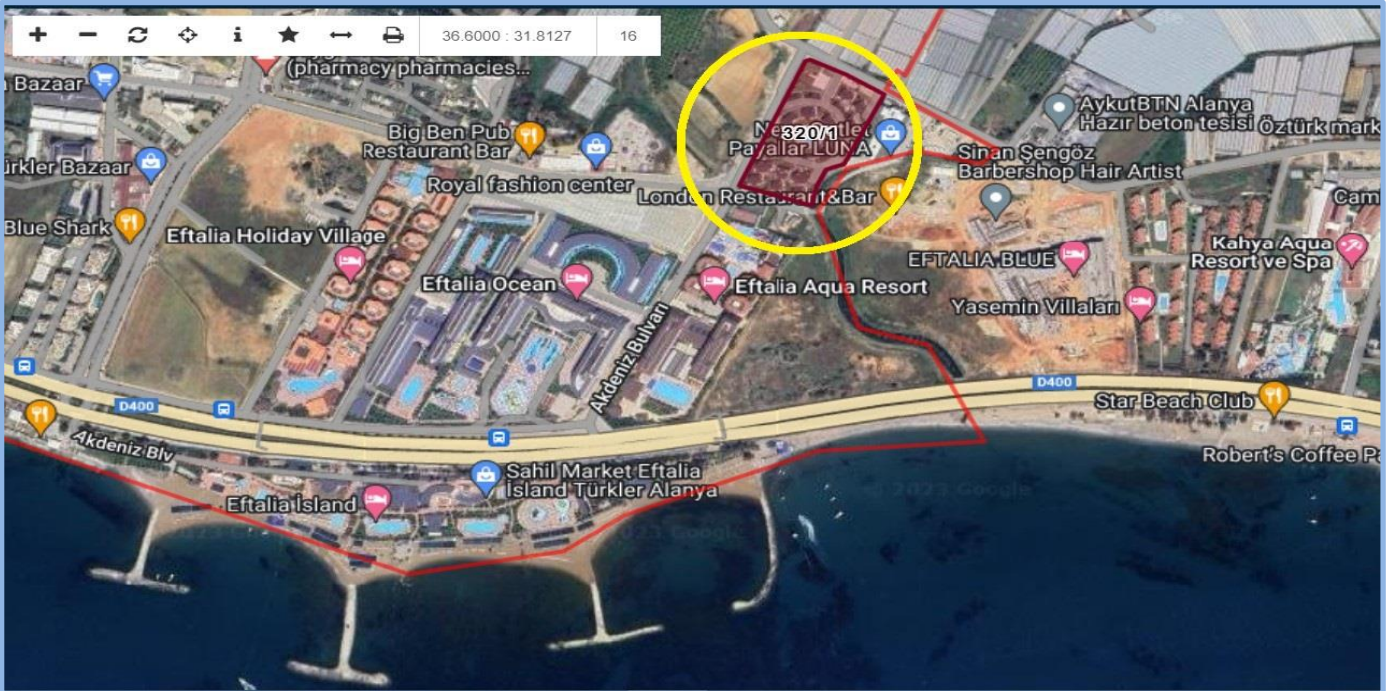
D1 ve D3 Dış Cephe Görünümü



R1 Dış Cephe Görünümü



R1 Dış Cephe Görünümü



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2024
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2024 / 2024_ÖZ_2177
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	3 Adet Mesken
Gayrimenkulün Açık Adresi	Türkler Mah. Cumhuriyet Bulvarı, Gökay Sitesi, No:D1, D3, R3 Alanya/ Antalya
Tapu Kayıtları	Antalya ili, Alanya ilçesi, Türkler Mahallesi, 320 ada, 1 parsel numaralı 18.676.78 m ² yüzölçüme sahip, "21 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan mesken vasıflı, D Blok 1 B.B, D Blok 3 B.B ile R Blok 3 B.B numaralı bağımsız bölümler
İmar Durumu	Payallar Mahallesi Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Kısmen Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanı ve Kısmen Park" lejandında kalmaktadır. <u>Parselin yaklaşık 600 m² Parka Terki bulunmaktadır.</u> Turizm için 0.50 Emsal, 5 Kat, komşu parsel 7 metre, arka cepheden h/2 yapılaşma şartlarına sahiptir. 2.Konut olarak kullanılmak istenmesi durumunda 0.30 Emsal, 2 Kat, ön cepheden 5 metre, yan cephelerde 3 metre yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Konut

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

3 Adet Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	15.600.000	15.756.000	TL

* %1 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanııcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	9
2.2.5 Kadastro İncelemesi	9
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	9
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler	10
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
3.1.1 Ekonomik Koşullar	13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 Antalya İli	16
3.2.2 Alanya İlçesi	16
3.2.3 Türkler Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	17
3.2.5 Ulaşım	17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	17
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
3.4.1 Arsa Özellikleri	17
3.4.2 Bina Özellikleri	17
3.4.3 Bağımsız bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
3.4.5 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	19
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	20
4.1 Değer Tanımları	20
4.2 Değerleme Yöntemleri	20
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	22
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	22
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	22



5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
6.1	Pazar Yaklaşımı	25
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	25
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	25
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	25
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	25
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.2	Maliyet Yaklaşımı	26
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	26
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	26
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4	Diğer Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	27
6.4.1	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	27
6.4.2	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	27
6.4.3	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	27
6.4.4	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	27
6.4.5	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	29
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
7.4	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	29
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	30
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
8.1.2	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	30
8.1.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
9.	DiĞER	32
9.1	KDV KDV Konusu	32
10.	SONUÇ	33
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
10.2	Nihai Değer Takdiri	33
11.	EKLER	34



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_2177 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Büyükdere Caddesi MetroCity İş Merkezi A Blok 171 Kat:17 1. Levent-Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 3 adet mesken nitelikli bağımsız bölümün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

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

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Antalya ili, Alanya ilçesi, Türkler mahallesi, 320 ada, 1 parsel numaralı 18.676,78 m² arsa yüzölçümüne sahip, "21 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu olan "Dubleks Mesken" nitelikli D Blok 3 ile R Blok 3 ve Mesken nitelikli D Blok 1 numaralı bağımsız bölümlerin 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur Çakmaklı (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 16.12.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Büyükdere Caddesi MetroCity İş Merkezi A Blok 171 Kat:17 1. Levent-Şişli/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.01.2024 tarihli ve 15 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Pazar Değeri Tespiti	-	-
Rapor Tarihi	29.12.2023	-	-
Rapor Numarası	2023_ÖZ_2216		
	Mehmet Onur ÇAKMAKLI		
Raporu Hazırlayanlar	Fatih TOSUN	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	11.900.000 TL	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	12.019.000 TL (%1 KDV)	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri yukarıda sunulmuştur

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



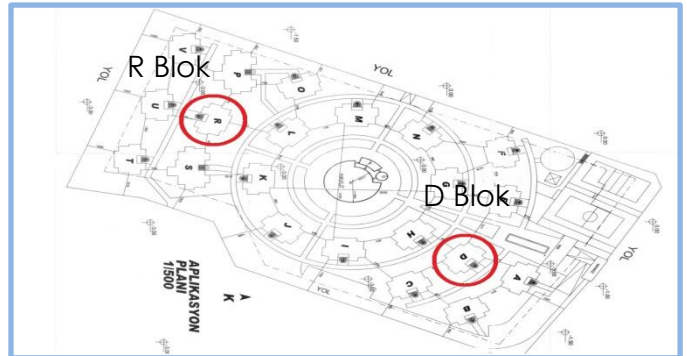
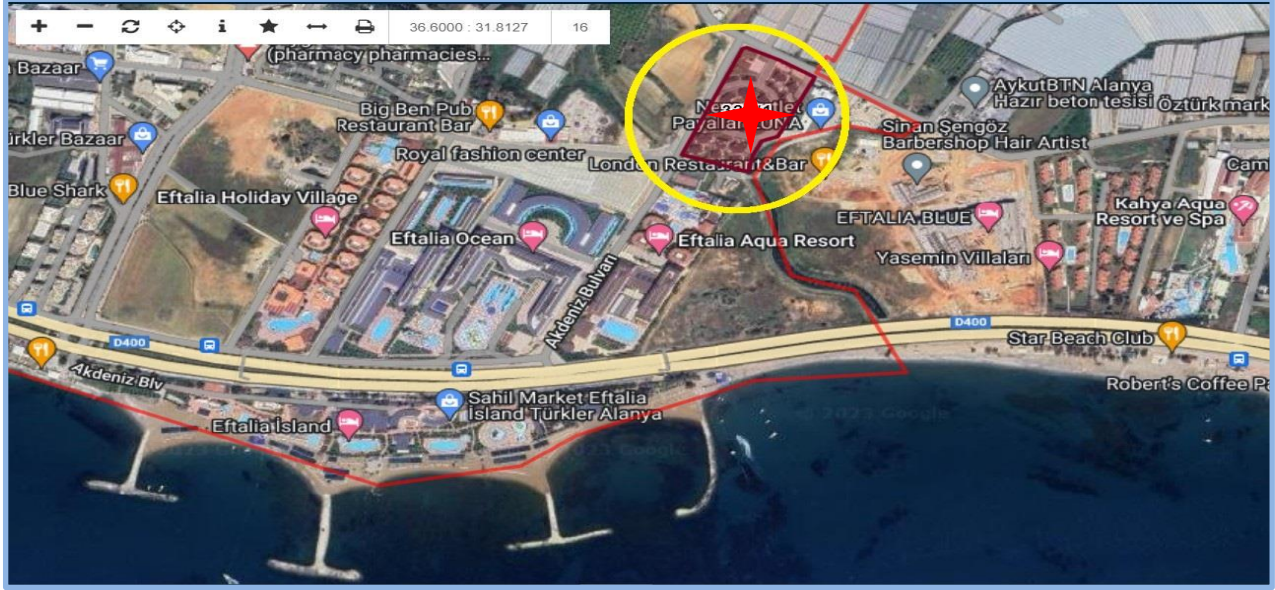
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Gayrimenkullerin açık adresi: Türkler Mah. Cumhuriyet Bulvarı, Gökay Sitesi, D/1, D/3 ve R/3 Alanya/Antalya.

Gayrimenkuller Türkler Mahallesi-Cumhuriyet Bulvarı (Antalya-Alanya-Mersin Karayolu) üzerindeki ortak havuzlu tatil sitesi olan Gökay Sitesinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul 18.676,78 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kaydında "21 Blokluk İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu "Dubleks Mesken ve Mesken" nitelikli 3 adet bağımsız bölümdür. Mevcutta tapu vasfına uygun şekilde Mesken olarak kullanılan bağımsız bölümlerdir.

Gayrimenkullerin Konumu



2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri									
İl	İlçe	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği		
Antalya	Alanya	Türkler	-	320	1	18.676.78 m ²	21 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası		

Bağımsız Bölümler Tapu Kaydı Listesi

Blok	Kat	Bağ.Böl.	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
D	Zemin	1	1/88	Mesken	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	19	1810
D	1+Çatı	3	1/88	Dubleks Mesken	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	19	1812
R	1+Çatı	3	1/88	Dubleks Mesken	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	19	1866

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; (D Blok, Satış– 17.03.2014 – 8724) (R Blok, Satış– 28.03.2014 – 10508)

2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Bağımsız Bölüm	Tarih / Yev.
Beyanlar Hanesi		
- Yönetim Planı: 05/06/2012	D Blok 1, D Blok 3, R Blok 3	06.06.2012 / 12472
- Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	D Blok 1, D Blok 3, R Blok 3	08.03.2016 / 8028
- 153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 m ² idari sınıra göre Payallar belediyesinde kalmaktadır.	D Blok 1, D Blok 3, R Blok 3	17.08.2005 / 11615
- Eklenti: Tip:Depo, Tanım Depo	D Blok 1	06.06.2012 / 12472

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

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 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" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olması sebebiyle <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmıştır.

2.2.5 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Alanya Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi



olası değişiklikleri dikkate alınmalıdır. İmar planları konut, turizm, ticaret ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Alanya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan bilgilere göre, söz konusu parsel;

Alanya Belediyesi tarafından hazırlanan Payallar Mahallesi Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Kısmen Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanı ve Kısmen Park" lejandında kalmaktadır. Parselin yaklaşık 600 m² Parka Terki bulunmaktadır.

Yapılaşma şartları:

- Turizm için 0.50 Emsal, 5 Kat, komşu parsel 7 metre, arka cepheden h/2 yapılaşma şartlarına sahiptir. İstenilen parsellerde projesine göre E: 0.90 maksimum kat adedi 5 olarak kullanılabilir.
- 2.Konut olarak kullanılmak istenmesi durumunda, 0.30 Emsal, 2 Kat, ön cepheden 5 metre, yan cephelerde 3 metre yapılaşma şartlarına sahiptir.



Görüntü (<https://keos.alanya.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=890>) adresinden edinilmiştir.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Tapu Arşivi

- Kat irtifakı kurulu olması sebebiyle Alanya Belediyesinden temin edilen, 16.02.2011 tarih-2011/02 (a,b) sayılı Kat İrtifakı Mimari Projesi incelemesi yapılmıştır.

Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Belediye Arşivi

- 16.02.2011 tarih, bila sayılı **Mimari Proje** (16.02.2011 tarihli 2011/02-b, sayılı **Yapı Ruhsatı** üzerinde yazılı olan tarih) incelenmiştir.
- D Blok için düzenlenmiş, Türkler Belediyesi tarafından onaylanmış, 05.02.2007 tarih-2007/01 (A) sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı** ile 16.02.2011 tarih-2011/02 (A) sayılı **Tadilat Ruhsatı** incelenmiştir.
- R Blok için düzenlenmiş, Türkler Belediyesi tarafından onaylanmış, 05.02.2007 tarih-2007/01 (B) sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı** ile 16.02.2011 tarih-2011/02 (B) sayılı **Tadilat Ruhsatı** incelenmiştir.
- D Blok için düzenlenmiş 20.11.2013 tarih, 2013/09 (A) sayılı **Yapı Kullanım İzin Belgesi** (10 adet blok, toplam 4.860,00 m² alana, yol altı 1, yol üstü 2 toplam 3 katlı, 40 adet bağımsız bölümden oluşan yapılar için düzenlenmiştir.)
- R Blok için düzenlenmiş 20.11.2013 tarih, 2013/09 (B) sayılı **Yapı Kullanım İzin Belgesi** (11 adet blok, toplam 5.832,00 m² alana, yol altı 1, yol üstü 2 toplam 3 katlı, 48 adet bağımsız bölümden oluşan yapılar için düzenlenmiştir.)
- 16.02.2011 tarih, bila sayılı **Mimari Proje** incelenmiştir.
- Dijital arşiv dosyasında yapılan araştırmada, 20.11.2013 tarih ve bila sayılı **Yapı Kullanma İzin Belge'lerinden** sonra düzenlenmiş, olumsuz bir karar içeren yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararına rastlanılmamıştır.
- D blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 5F2FL1EY belge numaralı, D blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 1LVN1NNC belge numaralı, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı **Yapı Kayıt Belgesi** bulunmaktadır.



2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

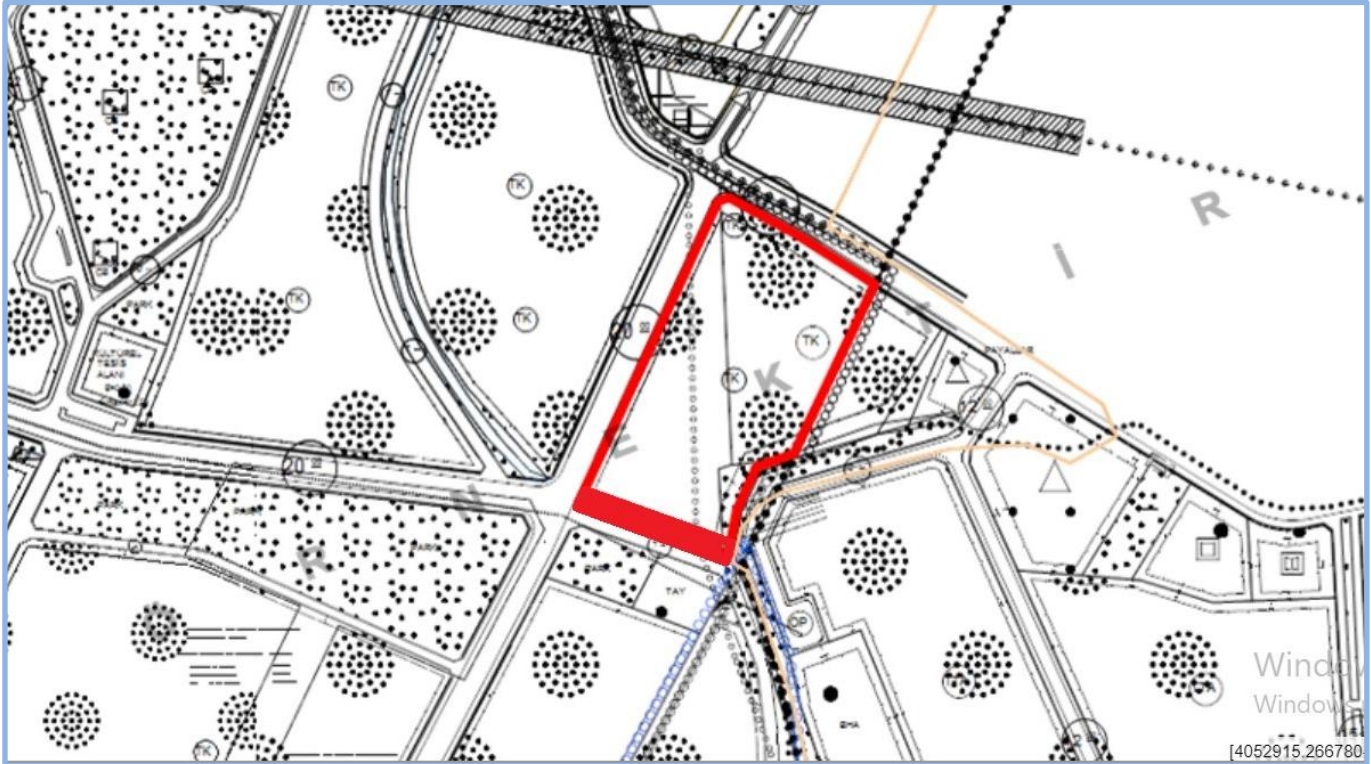
Değerleme konusu gayrimenkullerin son üç yıl içerisinde, alım-satım işlemlerinde ve gayrimenkullerin hukuki durumlarında meydana gelen değişiklik bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin bulunduğu parselin imar durumu "Turizm + 2.Konut Alanı" dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Turizm, Ticaret ve Konut Alanı lejandına sahip parseller bulunmaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan çok sayıda boş arsa ve tarla bulunmaktadır. Bölgesel yapılaşma %40 seviyelerindedir.



Yakın çevre arazi kullanımının detayı (Kaynak: <https://keos.alanya.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=890>)

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu 3 adet bağımsız bölümler ile ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul 3 adet bağımsız bölüm niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin 20.11.2013 tarih ve 2013/09(A,B) numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlanmıştır.



İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan sonra inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesini almıştır. Ana gayrimenkulün denetimi "Atatürk Caddesi, Balta 2 İşhanı, No:11/1, Alanya / Antalya" adresinde bulunan Bilgütay Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul "21 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" niteliğinde olup bünyesinde 88 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm barındırmaktadır. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için proje değerlendirilmesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

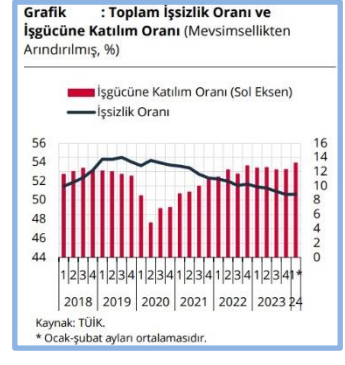
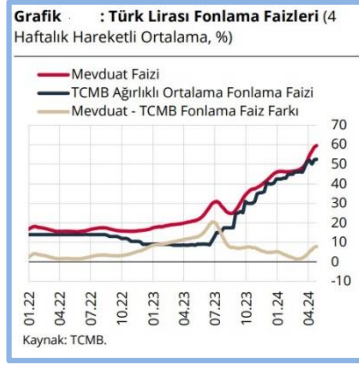
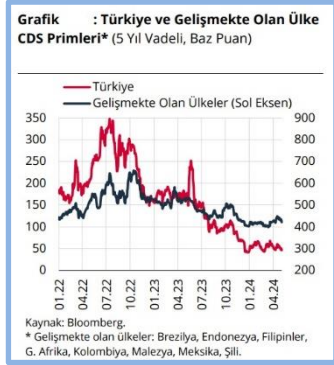


3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.



Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																				
2019					2020				2021				2022				2023			
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	6,1	4,0	5,7

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında



%68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz
TÜFE	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9	67.1	68.5	69.8	75.5	71.6
Yİ-ÜFE	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2	47.3	51.5	55.7	57.7	50.1

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı



döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farıllık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

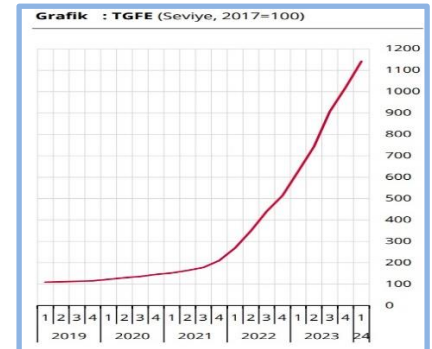
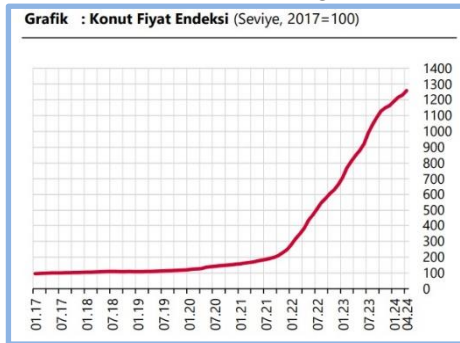
Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.



Kaynak: TCMB

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.



- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Antalya İli

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde Burdur, Isparta, Konya; doğusunda Karaman, Mersin; batısında Muğla illeri vardır. Güneyi Akdeniz ile çevrelenmiş olup kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulmaktadır.

Antalya, coğrafi özellikleri ve iklim koşullarından dolayı, turizm ve tarım sektörlerinin ön plana çıktığı ve her iki sektörde de ülke ekonomisine en fazla katkı sağlayan kentlerin başında yer almaktadır. Antalya, 1980'lerin küçük bir tarım ve ticaret şehri iken bugün dünya çapında bir turizm ili kimliğine bürünmüştür. Ülkemizde "turizmin başkenti" olarak nitelendirilmektedir.

3.2.2 Alanya İlçesi

Alanya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'ndeki Antalya iline bağlı bir turizm ilçesidir. İl merkezine uzaklığı 154 kilometredir. Türkiye'nin güney sahillerinde bulunan Alanya, 1.598,51 km²'lik bir alana sahiptir ve TÜİK nüfus verilerine göre 2022'de nüfusu 364.180 kişidir. Alanya ilçesi idari olarak Antalya iline bağlıdır, Alanya Belediyesi ve ilçesi de Antalya Büyükşehir Belediyesi sorumluluk alanına girmiştir. Alanya'ya 45 kilometre mesafede bulunan Alanya Gazipaşa Havalimanı 2012 yılında faaliyete geçmiştir.

Stratejik konumu bakımından Akdeniz'in kıyı kesimlerinde küçük bir yarımada şeklindedir. Kuzeyinde Toros Dağları uzanır. Alanya tarih boyunca; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı gibi imparatorluklar için Akdeniz'de önemli bir kale vazifesi görmüştür. Selçuklu zamanında, I. Alaeddin Keykubad yönetimi altındaki bölge, jeopolitik bir önem kazanmıştır. Şehrin bugünkü sembollerinden Kızıl Kule, tersane ve Alanya Kalesi bu dönemde yapılmıştır.

Bölgede Akdeniz ikliminin özellikleri görülmektedir. Kışın ılık ve yazın sıcak geçer. Turizm açısından Türkiye'de yüzde dokuzluk bir paya sahipken yabancıların Türkiye'de mülk alımında ise yüzde otuzluk bir paya sahiptir. Turizm, özellikle 1958'lerden sonra gelişmeye başlayarak, ilçedeki en etkin iş kolu haline gelmiş ve bu durum bölgede nüfus artışını meydana getirmiştir. Sıcak iklimi sayesinde birçok sportif faaliyet ve kültürel etkinliğe elverişlidir.

3.2.3 Türkler Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Türkler, Antalya'nın Alanya ilçesine bağlı bir mahalledir. 31 Aralık 1991 tarihinde belediye statüsü olarak beldeye dönüşmüştür. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile mahalle olmuştur. İlçeye olan uzaklığı 15, Antalya'ya olan uzaklığı ise 120 km'dir. Antalya-Alanya-Mersin D-400 Karayolu üzerindeki mahallede deniz ve sahil bandında 5 yıldızlı turistik oteller, turistik tesislere hizmet amaçlı ticaret işletmeleri bulunmaktadır. Deniz ve sahile 2. ve 3. parsellerde ise ortak havuzlu villa sitesi, ikamegah amaçlı konutlar, boş imar parselleri ve tarımsal amaçlı araziler bulunmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul, yerleşim yoğunluğunun seyrek olduğu bir bölgede, deniz ve sahile yakın kırsal bölge olarak değerlendirilebilecek bir konumdur. Taşınmazlar, müstakil parseller üzerinde 2-3 katlı yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgede konumludur. Bölgede konut ve turizm tesisi ağırlıklı olmak üzere ana akslar üzerinde turistik hizmet amaçlı kullanılan binalar ve ticari yapılaşmalar da yer almaktadır. Bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmakta olup, altyapı problemi bulunmamaktadır.



3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



D BLOK



R BLOK

3.2.5 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmazlara Antalya-Alanya-Mersin D-400 Karayolu üzerinde doğu istikametine doğru gittiğimizde Akdeniz Bulvarı kesişiminden kuzey istikametinde 400 metre sonra Cumhuriyet Caddesi üzerindeki site girişinden ulaşım sağlanır. Taşınmazlar Türkler Sahili ve D-400 Karayoluna ~400 metre, Akdeniz Bulvarına 100 metre mesafelidir. Taşınmazlar, 320 Ada 1 Parsel üzerinde konumlu Gökay Sitesi içinde konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge ana ulaşım aksına yakın konumda olup toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

3.3 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.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Alanya ilçesi, Türkler Mahallesi, 320 Ada, 1 Parsel üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu parsel 18.676,78 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel batı cephesinden Akdeniz Bulvarı'na, kuzey cepheden Cumhuriyet Caddesi'ne, güney yönünden park ve yeşil alana, doğu yönünde komşu parsel olan 769 Ada 2 Parşele cephelidir. Akdeniz Bulvarı'na 195 metre, Cumhuriyet Caddesi'ne 100 metre cephe genişliğine sahiptir. Parsel topoğrafik açıdan düz ve eğimsiz arazi yapısına sahiptir.

3.4.2 Bina Özellikleri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde; ortak havuzlu, ayırık nizamda, III-A yapı sınıfında inşa edilmiş, 21 adet mesken bloğu bulunmaktadır. Bloklarından S ve P bloklarında 6'şar adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. A, B, C, D, E, F, H, G, I, J, K, L, M, N, O, R, T, U, V bloklarının her birinde 4'er adet mesken bulunmaktadır. Parsel üzerinde yatay kat irtifakı kurulu olup konutlar dubleks mesken tertibindedir.

Ana gayrimenkulün tapu kaydındaki niteliği "21 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" dır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan; D Blok, 1 ve 3 bağımsız bölüm numaralı Mesken ve Dubleks Mesken nitelikli taşınmazlar parselin kuzey yönünde 2.sırada konumlanmaktadır. D blokta, zemin kat + bodrum depo eklentili 2 adet ters dubleks mesken ile 2 adet çatı piyesli dubleks mesken bulunmaktadır. D blok girişi kuzey cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Rapora konu taşınmazlardan R Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı Dubleks Mesken nitelikli taşınmaz, konumlu olduğu parselin güney cephesinde 2.sırada konumlanmaktadır. R blokta, zemin kat + bodrum depo eklentili 2 adet ters dubleks ile 2 adet çatı piyesli dubleks mesken bulunmaktadır. R blok girişi güney cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Konu taşınmazların konumlu olduğu parselin çevresi duvar üstü demir ferforje ile çevrilidir. Site girişi kuzey yönünden sağlanmaktadır. Site içinde kuzey yönünde, site girişinin sağında site yönetimi binası ve sosyal alanlar



bulunmaktadır. Sitenin ortasında ortak kullanımlı yüzme havuzu bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu binaların dış cephesi ince sıva üzeri dış cephe boyasıdır. Yapıların tümü mesken alanlarından oluşmaktadır.

Genel Özellikler	
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
Yaşı	: 14
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	: 4.860,00 m ² + 5.832,00 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre) 10.692,00m ² (16.02.2011 tarih, bila sayılı Mimari Projeye göre)
Toplam Kat Adedi	: 3
Dış Cephe	: Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	: Şebeke / Şebeke / Şebeke
Trafo	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Havuz	: Mevcut
Klima Tesisatı / Isıtma Sistemi	: Mevcut değil
Güvenlik Sistemi	: Mevcut
Asansör	: Mevcut değil
Jeneratör	: Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	: Mevcut değil
Yangın Merdiveni	: Mevcut değil
Otopark	: Açık Otopark

Gayrimenkulün **Yapı Kullanma İzin Belgeleri** incelenmiş olup belgeler üzerinde ki gayrimenkulün alanı 10.692,00 m² olduğu görülmüştür.

3.4.3 Bağımsız bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

D Blok, 1 No.lu bağımsız bölüm: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın zemin (giriş) katında bina girişine göre sol yan kısmında konumludur. Onaylı projesine göre zemin katta açık mutfaklı 1 adet salon, 2 adet oda, banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt **80 m²** alan sahiptir. Bodrum katta ise konu bağımsız bölüme ait eklenti depo bulunmaktadır. Projesinden farklı olarak eklentiye mesken içinden merdivenle erişim sağlanarak birlikte kullanıma çevrilmiştir. Onaylı projesine göre; bodrum kat zemin kata benzer şekilde brüt 80 m² alandan oluşmaktadır. Mevcut durumda dubleks daire olan taşınmaz 4 adet oda, salon, banyo, WC, antre ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt **160 m²** alana sahiptir. Daire güney ve doğu cephelidir. Daire içerisinde zemin döşemeleri ıslak hacimlerde seramik, teraslarda mozaik kaplama, oda hacimlerinde ise laminat parke şeklindedir. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplıdır, oda hacimlerinde ise alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Tavanlar stropiyer desenlidir. Daire giriş kapısı çelik kapı dahili iç kapılar ise ahşap doğrama kapı şeklindedir. Balkon ve pencere doğmaları ise PVC doğrama olarak yapılmıştır. Mutfak dolabı ve tezgahı mevcut olup ısınma ihtiyacı soba veya klima ile sağlanmaktadır.

D Blok, 3 Nolu bağımsız bölüm: Dubleks mesken nitelikli konu taşınmaz onaylı projesine göre, D Blokta, 1. Katta, bina girişine göre sol yan kısımda konumludur. Onaylı projesine göre; 3 adet oda, açık mutfaklı salon, 2 banyo, antre ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt **149 m²** alana sahiptir.

Kat ve Alan Dağılımı şu şekildedir: 1.Katta açık mutfaklı salon,1 adet oda, banyo, antre ve 1 adet balkon bulunmakta olup 80 m² olarak ölçülmüştür. Çatı katında ise 2 adet yatak odası,1 adet banyo, antre ve 1 adet çatı teras hacimlerine sahip 56 m² +13 m² çatı terasıdır. Projesinden farklı olarak çatı katında yatak odası teras hizasına kadar yaklaşık 3 m², banyo hacmi de 1 m² büyütülmüştür. Buna göre taşınmazın mevcut kullanım alanı çatı katında 60 m² + 13 m² teras alanı olmuştur. Taşınmaz mevcut durumda brüt **153 m²** alana sahiptir. Daire içerisinde zemin döşemeleri ıslak hacimlerde seramik, balkonda mozaik kaplama, oda hacimlerinde ise laminat parke şeklindedir. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplıdır,oda hacimlerinde ise alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Tavanlar stropiyer desenlidir. Daire giriş kapısı çelik kapı dahili iç kapılar ise ahşap doğrama kapı şeklindedir. Balkon ve pencere doğmaları ise PVC doğrama olarak yapılmıştır. Mutfak dolabı ve tezgahı mevcut olup ısınma ihtiyacı soba veya klima ile sağlanmaktadır.

R Blok, 3 Nolu bağımsız bölüm: Dubleks mesken nitelikli konu taşınmaz onaylı projesine göre, R Blokta, 1. Katta, bina girişine göre sol yan kısımda konumludur. Onaylı projesine göre; 3 adet oda, açık mutfaklı salon, 2 banyo, antre ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt **149 m²** alana sahiptir.

Kat ve Alan Dağılımı şu şekildedir: 1.Katta açık mutfaklı salon,1 adet oda, banyo, antre ve 1 adet balkon bulunmakta olup 80 m² olarak ölçülmüştür. Çatı katında ise 2 adet yatak odası,1 adet banyo, antre ve 1 adet çatı teras hacimlerine sahip 56 m² +13 m² çatı terasıdır. Projesinden farklı olarak çatı katında yatak odası teras hizasına kadar yaklaşık 3 m², banyo hacmi de 1 m² büyütülmüştür. Buna göre taşınmazın mevcut kullanım alanı çatı katında 60 m² + 13 m² teras alanı olmuştur. Taşınmaz mevcut durumda brüt **153 m²** alana sahiptir. Daire içerisinde zemin döşemeleri ıslak hacimlerde seramik, balkonda mozaik kaplama, oda hacimlerinde ise laminat



parke şeklindedir. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplıdır, oda hacimlerinde ise alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Tavanlar stropiyer desenlidir. Daire giriş kapısı çelik kapı dahili iç kapılar ise ahşap doğrama kapı şeklindedir. Balkon ve pencere doğmaları ise PVC doğrama olarak yapılmıştır. Mutfak dolabı ve tezgahı mevcut olup ısınma ihtiyacı soba veya klima ile sağlanmaktadır.

D ve R BLOK GÖRSELLERİ



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

Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazlardan D Blok 1 no'lu bağımsız bölüm bodrum kattaki eklentisine projeden farklı olarak içeriden merdivenle bağlantı sağlanarak dubleks mesken kullanımına ve kuzey cepheye doğru 3 m² büyütülerek inşa edilmiştir. D Blok ve R Blok 3 no'lu bağımsız bölümlerde ise çatı katında projesinde farklı büyümeler yapılmıştır. Her 3 bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarihli yapı kayıt belgesi alınmıştır.

3.4.5 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

Gayrimenkuller değerlendirme tarih itibariyle konut amaçlı kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13’de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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.
- 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.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; 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 özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

- (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.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- + Gayrimenkullerin deniz ve sahile yakın konumda olması,
- + Ortak havuzlu ve güvenli sitede olması,
- + Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması.

Zayıf Yönleri

- * Küresel piyasalardaki durgunluk,
- * İlçe merkezine uzak olması,
- * Yapı kayıt belgelerine esas mimari projenin olmaması.

Fırsat

- + Tercih edilen bölgede olması,
- + Yapı kayıt belgelerinin olması.

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım-satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir. Konu gayrimenkuller mevcutta konut vasıfıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, ortak havuzlu site içinde konut vasıflı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

No	Konum	Durum	Kullanım	Kat A.	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İle.
1	Aynı site	Satılık	D.Mesken	2	140	163	5.800.000	41.429	41.429	Aynı site içerisinde yer alması Bahçe dubleks olması	553 898 4710
2	Aynı site	Satılık	D.Mesken	2	140	163	6.750.000	48.214	48.214	Aynı site içerisinde yer alması Bahçe dubleks olması	553 898 4710
3	Aynı site	Satılık	D.Mesken	2	140	153	6.250.000	44.643	44.643	Aynı site içerisinde yer alması Çatı dubleks olması	553 898 4710
4	Aynı site	Satılık	D.Mesken	2	140	153	6.500.000	46.429	46.429	Aynı site içerisinde yer alması Çatı dubleks olması	553 898 4710
5	Yakın Konum	Satılık	D.Mesken	2	130	120	5.200.000	43.333	40.000	Yakın konumda site içerisinde Bahçe dubleks olması	553 898 4710
6	Aynı site	Kiralık	D.Mesken	2	140	163	20.000	143	143	Aynı site içerisinde yer alması Bahçe dubleks olması	553 898 4710
7	Aynı site	Kiralık	D.Mesken	2	140	153	25.000	179	179	Aynı site içerisinde yer alması Çatı dubleks olması	553 898 4710



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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "Konut" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede eski ve az katlı yapılaşmalar mevcuttur.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan konutların talep edilen fiyatlarının 33.000-38.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. [Emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb..) bulunmamaktadır.]
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan konutların talep edilen kira fiyatlarının eşyalı olarak 110-150 TL/m²/Ay aralığında değiştiği tespit edilmiştir. [Emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb..) bulunmamaktadır.]



Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık ve kiralık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Bu kriterde kira analizinde emsallerin eşyalı olup olmaması da dikkate alınmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Satış ve kira değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkule göre çok küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkulün kiralanabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almasına rağmen, emsal gayrimenkullerin tahmin edilen alanları içerisinde kat holü alanları bulunmamaktadır. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde negatif şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Şerefiye analizi 1.kat + çatı katında yer alan 3 no'lu bağımsız bölümlere göre yapılmış olup, alansal karşılaştırmalarda çatı katındaki teras dahil edilmemiştir.

Zemin dubleksi dairenin ise çatı dubleksine göre birim satış ve birim kira değerinin yaklaşık % 10 daha düşük olacağı öngörülmüştür.

Karşılaştırma Tablosu – Konut Satış Değeri								
	E1	E2	E3	E4		E6	E7	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık		Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	5.800.000	6.750.000	6.250.000	6.500.000	TL	20.000	25.000	TL
Pazarlık Payı	10%	20%	15%	15%	%	10%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	5.220.000	5.400.000	5.312.500	5.525.000	TL	18.000	21.250	TL
Pazarlanan Alan (C)	140	140	140	140	m ²	140	140	m ²
Alan Düzeltmesi	-13%	-13%	-8%	-8%	%	-13%	-8%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	160	160	153	153	m ²	160	153	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	41.429	48.214	44.643	46.429	TL/m ²	143	179	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	32.625	33.750	34.722	36.111	TL/m ²	113	139	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%	0%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltme	0%	-10%	0%	-5%	%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	10%	10%	0%	0%	%	10%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	10%	0%	0%	-5%	%	10%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	35.888	33.750	34.722	34.306	TL/m ²	124	139	TL/m ²
Ortalaması	34.666,32				TL/m ²	131,32		TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün satış değerinin ~34.650 TL/m² (34.666 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Konu gayrimenkulün kira değerinin ~131 TL/m² (131,32 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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.
- 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.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık konut emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Satış Değeri Tablosu							
Blok	B.B.No.	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Ek Şerefiye Düzeltmesi (%)	Şerefiye Sonrası Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)	~Değer (TL)
D	1	160	34.650	-10%	31.185	4.989.600	5.000.000
D	3	153	34.650	0%	34.650	5.301.450	5.300.000
R	3	153	34.650	0%	34.650	5.301.450	5.300.000
Toplam						15.592.500	15.600.000

Satılabilir ve Kiralanabilir Alan Açıklaması

D Blok 1 no'lu bağımsız bölüm için satılabilir alan bodrum kat + zemin katın toplam alanı olan brüt 160 m², D Blok 3 ve R Blok 3 no'lu bağımsız bölümler için de çatı katlarındaki teras dahil brüt 153 m² satılabilir ve kiralanabilir alan kabul edilmiştir. Emsallerde çatı dubleksleri teraslar hariç 140 m² olarak beyan edilmiştir. Birim fiyatlar, kabul edilen satılabilir ve kiralanabilir alanlara indirgenerek hesaplamalar yapılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(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.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; 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 özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kira Değeri Tablosu								
Blok	B.B.No.	Alan (m ²)	Değer (TL/m ² /Ay)	Ek Şerefiye Düzeltmesi (%)	Şerefiye Sonrası Değer (TL/m ² /Ay)	Değer (TL/Ay)	~Değer (TL/Ay)	
D	1	160	131	-10%	118	18.864	19.000	
D	3	153	131	0%	131	20.043	20.000	
R	3	153	131	0%	131	20.043	20.000	
Toplam						58.950	59.000	

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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.2 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.3 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı



veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Konut**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkullerin ayrı bağımsız bölüm olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	15.600.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **15.600.000.-TL (OnBeşMilyonAlıYüzBin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu gayrimenkul 3 adet mesken niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 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

Rapor konusu gayrimenkul 3 adet mesken niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Tesisi" beyanları bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 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

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "mesken-bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Ancak taşınmazların kullanımlarında ve alanlarındaki değişiklikler mevcut iken her bir bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi alındığı anlaşılmaktadır. İlgili tebliğde "3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Buna göre izin ve belgelerin eksiksiz olduğu kanaati oluşmuştur.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari projesi ile kısmen uyumlu olduğu, uyumsuz kısımlar için ayrıca yapı kayıt belgesinin alındığı görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.



8.1.5 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." şeklindedir.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Yapı kullanma belgesi alımı ve kat mülkiyeti tesisinden sonra yapılan projeye aykırı imalatlar için Yapı Kayıt Belgesi alındığı görülmüştür. Yukarıdaki ilgili tebliğin ilgili maddesine istinaden rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Mesken-Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."



9. DİĞER

9.1 KDV KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda tabloda verilen bilgiler doğrultusunda konu yapının 01.01.2013 tarihinden önce yapı ruhsatı almış olması nedeniyle KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde kat mülkiyeti tesis edilmiş "Mesken" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

3 Adet Bağımsız Bölüm Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	15.600.000	15.756.000 TL

*%1 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
4. İmar Durumu
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Ruhsatı
7. Mimari Proje Görselleri
8. Yapı Kayıt Belgeleri
9. Adres Bilgileri ve UAVT Kodları
10. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

