Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GÜRCİSTAN / BATUM / **KHİMSHİASHVİLİ** MH./

KADASTRO NO:05.32.12.222

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/63

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

Özgür AKDOGAN BULUT

e-imza

Bu belge ********* kimlik numarali Özgür AKDOGAN BULUT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 31/12/2025 11:56

Kevser Demirci

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali Kevser Demirci tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 31/12/2025 11:58

Sevki TOLAN

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali Sevki TOLAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 31/12/2025 11:58

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Khimshiashvili Mahallesi, Lech ve Maria Kachinsky Caddesi,Metrocity, No:1A Batum / Gürcistan
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/63
RAPORUN KONUSU	Gürcistan ülkesi, Acara özerk Cumhuriyeti, Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi,10.277 m² yüzölçümlü 05.32.12.222 Kadastro tescil no.lu ana yapıda A1 ve A2 blokta toplam 108 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespiti
TAPU İNCELEMESİ	Değerleme konusu taşınmazların Tapu ve takyidat bilgileri için,24.10.2025 ve 31.10.2025 tarihinde Gürcistan Ulusal Sicil dairesine yapılan başvuru sonucu 06.11.2025 tarihinde kurumun cevaben düzenlediği evrakın yeminli tercümesi esas alınmış değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	İlgili kurumlardan alınan şifahi bilgiye göre; 05.32.12.222 no.lu kadastro parseli;1 no.lu Kamusal çalışma Alanında yer almaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	**KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri**: 320.000.000,00 TL (**Üçyüzyirmimilyon Türk Lirası)** KDV Dahil Mevcut Durum **Piyasa Değeri;** 377.600.000,00 TL (**Üçyüzyetmişyedimilyonaltıyüzbin Türk Lirası)** **KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri;** **$** 7.441.000.- (Yedimilyon**dörtyüzkırkbirbin Amerikan dolları**) **KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri;** **$** 8.780.600,00 (Sekizmilyon**yediyüzseksenbinaltıyüz Amerikan dolları**)
RAPORU HAZIRLAYAN **DEĞERLEME UZMANI**	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; Hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1
RAPOR BİLGİLERİ
1.1 İçindekiler
1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
1.3 Raporu Hazırlayanlar
1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.5 Değerleme Tarihi
1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2
ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
3.3 İmar Bilgileri
3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi 2- Proje, ruhsat ve iskân belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları 4- Lisans Belgeleri

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

1.2 **Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/OZ/63 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 **Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şevki TOLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Kevser DEMİRCİ(Denetmen) ve Özgür AKDOĞANBULUT (Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 **Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı**

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Şevki TOLAN görev almıştır.

1.5 **Değerleme Tarihi**

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 01.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 **Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu 14.10.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 14.10.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileşmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 **Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2025/OZ/63 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 **Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 **Şirket Unvanı ve Adresi**

Şirketimiz, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yalı Mahallesi, Kadir Sokak, Helis More Residence, No:14, Daire:228, Kartal/İstanbul adresinde, 24.12.2009 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında alınan karar

gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.
Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.
Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile kurulmuş olup, 14.10.2010 tarihi itibari ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçmiş ve ünvanı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirket Metro Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından portföy yönetim hizmeti almaktadır. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket merkezi; Esentepe mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity, No:171 A blok, Kat:17 Şişli/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait Gürcistan ülkesi, Acara özerk Cumhuriyeti, Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi,10.277 m² yüzölçümlü 05.32.12.222 Kadastro tescil no.lu ana yapıda A1 ve A2 blokta toplam 108 adet bağımsız bölümünün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın mevcut hali ile güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait Gürcistan ülkesi, Acara özerk Cumhuriyeti, Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi,10.277 m² yüzölçümlü 05.32.12.222 Kadastro tescil no.lu ana yapıda A1 ve A2 blokta toplam 108 adet bağımsız bölümünün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazlar; Gürcistan ülkesi, Acara özerk Cumhuriyeti, Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi Lech ve Maria Kachinsky Caddesi, Metrocity, No:1A adresinde yer almaktadır.
Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana yapı Batum hava alanının kuzey yönünde kuş uçuşu yaklaşık 3 km mesafededir.
Taşınmazlara ulaşım; Batum Havaalanı çıkış noktası olarak alındığında, havaalanını anayola bağlayan cadde üzerinde yaklaşık 225 mt ilerlenir ve döner kavşaktan Giorgi Antsukhelidze Caddesi üzerinde kuzeybatı yönde yaklaşık 2,5 km ilerlenir ve devamında bu caddeden kuzeydoğu yönde ayrılan Lech ve Maria Kachinsky caddesine girilerek yaklaşık 1 km ilerlenir.
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı sağ kolda 1A kapı numarası ile yer alan Metrocity Sitesidir. Taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapıda çok katlı rezidans binaları, 5 yıldızlı oteller ve Turistik işletmeler bulunmaktadır.
Alt yapı sorunu bulunmayan bölgede ulaşım Lech ve Maria Kachinsky Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

A1 BLOK KOORDİNAT:41.628662,41.602702 – A2 BLOK KOORDİNAT: 41.628197,41.602637

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

3.2 **Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar**

Gürcistan Tapu Sistemi:

Gürcistan'da gayrimenkul mülkiyeti, 1997 tarihli Mülkiyet Yasası ve Tapu Sicil Yönetmelikleri kapsamında düzenlenmiştir. Tapu kayıtları Kamu Sicil Dairesi(Ulusal Sicil Dairesi) tarafından tutulmaktadır. Tapu tescil usulü ile ilgili yapılan araştırmada taşınmazların aşağıda yer alan örnek şeklinde tanımlandığı ve numaralandırıldığı öğrenilmiştir.

KADASTRO KOD ÖRNEĞİ
Kadastro Kodu: 05.32.12.222.01.01.206

TAPU TESCİL KOD NUMARASI AÇIKLAMA						
BÖLGE NO	SEKTÖR NO	MAHALLE NO	PARSEL NO	BİNA NO	GİRİŞ NO	BB NO
5	32	12	222	1	1	206

Tapu İncelemesi:

Taşınmazların farklı bir ülkede konumlu olması ve gerekli izinlerin çok uzun sürede alınması Ve yetki meselesi sebebiyle, Tapu kayıt ve takyidat incelemesi bizzat yapılamamıştır. Tapu ve takyidat incelemesinde, Ulusal Sicil Dairesine müşterinin başvurusu sonucu, kurumun 06.11.2025 tarihinde verdiği belgenin yeminli tercüman tarafından tercüme edilmiş hali esas alınmıştır. Söz konusu belge rapor ekinde yer almaktadır.

Belgede, tescil tarihi, bağımsız bölüm katı gibi az sayıda farklılıklar olduğu görülmüş olup, Ulusal Sicil Dairesinde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre belge yazımında maddi hatalar olabileceği, kadastro kaydının esas alınması gerektiği bilgisi alınmıştır.

Proje-Ruhsat-**İskan İncelemesi:**
Taşınmazların farklı bir ülkede konumlu olması sebebiyle, tapu incelemesi ile benzer şekilde proje ve ekleri Ulusal Sicil Müdürlüğü ve Belediyede bizzat incelenememiştir.
Söz konusu incelemeler müşteri tarafından temin edilen onaylı proje, inşaat izinleri ve diğer evrak üzerinden gerçekleştirilmiştir. Buna göre; taşınmazların bulunduğu ana yapı: 2 blok,4 girişte toplam 492 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana yapı için alınmış 09.02.2015 tarih 140 sayılı, 17.08.2015 tarih 727 sayılı,16.09.2016 tarih 1972 sayılı ve 24.05.2018 tarih 3772 sayılı 4 adet ruhsat olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Belediye dosyası incelenememiş olup değerleme raporu herhangi bir olumsuz karar olmadığı kabulü ile hazırlanmıştır.

3.3. İmar Bilgileri

İlgili kurumlardan alınan şifahi bilgiye göre; 05.32.12.222 no.lu kadastro parseli;1 no.lu Kamusal çalışma Alanında yer almaktadır. 1 No.lu Kamusal Çalışma Alanında: Parklar, Bahçeler, Küçük mahalle bahçeleri, bulvarlar, çocuk alanları, apartmanlar ve müstakil evler çok amaçlı binalar (apartman dairesi, ofisler ve diğer); kreşler, okul öncesi eğitim verilen diğer kurumlar, ilkokullar, ortaokullar, Mesleki Eğitim ve Teknik Eğitim kurumları, poliklinikler, dispanserler, Eczaneler, Spor Salonları, Yüzme havuzları, Kulüpler, Sinema salonları, Tiyatro binaları, Şehir kütüphaneleri, Arşiv odaları, Haber merkezleri, müzeler, Sergi Salonları, Dans oyunları salonları, Diskotekler, Sanayi ürünleri mağazaları, Marketler, Üniversal mağazalar, Barlar, kafeler, restoranlar, fast food yiyecek büfeleri, Yaşam hizmetleri merkezleri, Postaneler, telekomünikasyon birimleri, Banka şubeleri, Şubeler, Banka binaları Yönetim binaları ve şirketler, ofisler, kilise hanendeleri, Bilimsel şirketler ve projelendirme şirketleri, Mahkemeler, Adli konsültasyonlar, Noterlikler, oteller, ayrı yerlerde mevcut, katlı otoparklar. Yapılaşma şartları ise; dominant vasfı bina inşaatı hariç (Karışık Alan) Arsalarda bina yapımı maksimum katsayı k-1:0,6, Arsalarda bina yapımı yoğunluğu maksimum katsayı k-2 = 3.0"a kadar. Arazilerin yeşillendirilme katsayısı k-3=0,1 şeklindedir.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

24.10.2025 ve 31.10.2025 tarihinde Gürcistan Ulusal Sicil dairesine yapılan başvuru sonucu 06.11.2025 tarihinde kurumun cevaben düzenlediği evrakın yeminli tercümesine göre son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

24.10.2025 ve 31.10.2025 tarihinde Gürcistan Ulusal Sicil dairesine yapılan başvuru sonucu 06.11.2025 tarihinde kurumun cevaben düzenlediği evrakın yeminli tercümesine göre Taşınmazların tamamı üzerinde malik ile Metro Atlas Georgia A.Ş. arasında, bitiş tarihi 13.07.2032 olan Tasdik Tarihi: 04.08.2021 olan kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Tablo 1. **Taşınmazın** Tapu Bilgileri

24.10.2025 ve 31.10.2025 tarihinde Gürcistan Ulusal Sicil dairesine yapılan başvuru sonucu 06.11.2025 tarihinde kurumun cevaben düzenlediği evrakın yeminli tercümesine göre tapu bilgileri aşağıdaki şekildedir.

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	KADASTRO KODU	MALİK	BB ALAN	TESCİL TARİHİ
A1	A	2	A101	05.32.12.222.02.01.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,8	28.03.2017
A1	A	2	A102	05.32.12.222.02.01.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,4	28.03.2017
A1	A	2	A103	05.32.12.222.02.01.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
A1	A	2	A104	05.32.12.222.02.01.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
A1	A	2	A105	05.32.12.222.02.01.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017
A1	A	2	A106	05.32.12.222.02.01.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,3	28.03.2017
A1	A	2	A107	05.32.12.222.02.01.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	28.03.2017
A1	A	2	A108	05.32.12.222.02.01.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,6	28.03.2017
A1	A	2	A109	05.32.12.222.02.01.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,7	28.03.2017
A1	B	2	B101	05.32.12.222.02.02.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
A1	B	2	B102	05.32.12.222.02.02.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
A1	B	2	B103	05.32.12.222.02.02.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	28.03.2017
A1	B	2	B104	05.32.12.222.02.02.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,5	28.03.2017
A1	B	2	B105	05.32.12.222.02.02.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,5	28.03.2017
A1	B	2	B106	05.32.12.222.02.02.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	28.03.2017
A1	B	2	B107	05.32.12.222.02.02.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,8	28.03.2017
A1	B	2	B108	05.32.12.222.02.02.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,45	28.03.2017
A1	B	2	B109	05.32.12.222.02.02.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017
A1	A	3	A201	05.32.12.222.02.01.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,8	28.03.2017
A1	A	3	A202	05.32.12.222.02.01.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,4	28.03.2017
A1	A	3	A203	05.32.12.222.02.01.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
A1	A	3	A204	05.32.12.222.02.01.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
A1	A	3	A205	05.32.12.222.02.01.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017
A1	A	3	A206	05.32.12.222.02.01.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,3	28.03.2017
A1	A	3	A207	05.32.12.222.02.01.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	28.03.2017
A1	A	3	A208	05.32.12.222.02.01.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,6	28.03.2017
A1	A	3	A209	05.32.12.222.02.01.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,7	28.03.2017
A1	B	3	B201	05.32.12.222.02.02.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
A1	B	3	B202	05.32.12.222.02.02.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
A1	B	3	B203	05.32.12.222.02.02.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	28.03.2017
A1	B	3	B204	05.32.12.222.02.02.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,5	28.03.2017
A1	B	3	B205	05.32.12.222.02.02.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,5	28.03.2017
A1	B	3	B206	05.32.12.222.02.02.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	28.03.2017
A1	B	3	B207	05.32.12.222.02.02.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,8	28.03.2017
A1	B	3	B208	05.32.12.222.02.02.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,45	28.03.2017
A1	B	3	B209	05.32.12.222.02.02.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017
A1	A	4	A301	05.32.12.222.02.01.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,8	28.03.2017
A1	A	4	A302	05.32.12.222.02.01.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,4	28.03.2017
A1	A	4	A303	05.32.12.222.02.01.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
A1	A	4	A304	05.32.12.222.02.01.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
A1	A	4	A305	05.32.12.222.02.01.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017
A1	A	4	A306	05.32.12.222.02.01.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,3	28.03.2017
A1	A	4	A307	05.32.12.222.02.01.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	28.03.2017
A1	A	4	A308	05.32.12.222.02.01.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,6	28.03.2017
A1	A	4	A309	05.32.12.222.02.01.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,7	28.03.2017
A1	B	4	B301	05.32.12.222.02.02.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
A1	B	4	B302	05.32.12.222.02.02.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
A1	B	4	B303	05.32.12.222.02.02.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	28.03.2017
A1	B	4	B304	05.32.12.222.02.02.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,5	28.03.2017
A1	B	4	B305	05.32.12.222.02.02.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,5	28.03.2017
A1	B	4	B306	05.32.12.222.02.02.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	28.03.2017
A1	B	4	B307	05.32.12.222.02.02.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,8	28.03.2017
A1	B	4	B308	05.32.12.222.02.02.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,45	28.03.2017

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

A1	B	4	B309	05.32.12.222.02.02.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017
A2	C	2	C101	05.32.12.222.01.01.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
A2	C	2	C102	05.32.12.222.01.01.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	13.01.2020
A2	C	2	C103	05.32.12.222.01.01.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
A2	C	2	C104	05.32.12.222.01.01.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
A2	C	2	C105	05.32.12.222.01.01.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
A2	C	2	C106	05.32.12.222.01.01.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
A2	C	2	C107	05.32.12.222.01.01.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
A2	C	2	C108	05.32.12.222.01.01.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
A2	C	2	C109	05.32.12.222.01.01.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
A2	C	3	C201	05.32.12.222.01.01.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
A2	C	3	C202	05.32.12.222.01.01.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	13.01.2020
A2	C	3	C203	05.32.12.222.01.01.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
A2	C	3	C204	05.32.12.222.01.01.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
A2	C	3	C205	05.32.12.222.01.01.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
A2	C	3	C206	05.32.12.222.01.01.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
A2	C	3	C207	05.32.12.222.01.01.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
A2	C	3	C208	05.32.12.222.01.01.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
A2	C	3	C209	05.32.12.222.01.01.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
A2	C	4	C301	05.32.12.222.01.01.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
A2	C	4	C302	05.32.12.222.01.01.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	13.01.2020
A2	C	4	C303	05.32.12.222.01.01.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
A2	C	4	C304	05.32.12.222.01.01.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
A2	C	4	C305	05.32.12.222.01.01.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
A2	C	4	C306	05.32.12.222.01.01.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
A2	C	4	C307	05.32.12.222.01.01.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
A2	C	4	C308	05.32.12.222.01.01.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
A2	C	4	C309	05.32.12.222.01.01.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
A2	D	2	D101	05.32.12.222.01.02.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
A2	D	2	D102	05.32.12.222.01.02.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
A2	D	2	D103	05.32.12.222.01.02.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	13.01.2020
A2	D	2	D104	05.32.12.222.01.02.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
A2	D	2	D105	05.32.12.222.01.02.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
A2	D	2	D106	05.32.12.222.01.02.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
A2	D	2	D107	05.32.12.222.01.02.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
A2	D	2	D108	05.32.12.222.01.02.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
A2	D	2	D109	05.32.12.222.01.02.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
A2	D	3	D201	05.32.12.222.01.02.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
A2	D	3	D202	05.32.12.222.01.02.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
A2	D	3	D203	05.32.12.222.01.02.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	13.01.2020
A2	D	3	D204	05.32.12.222.01.02.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
A2	D	3	D205	05.32.12.222.01.02.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
A2	D	3	D206	05.32.12.222.01.02.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
A2	D	3	D207	05.32.12.222.01.02.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
A2	D	3	D208	05.32.12.222.01.02.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
A2	D	3	D209	05.32.12.222.01.02.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
A2	D	4	D301	05.32.12. 222.01.02.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
A2	D	4	D302	05.32.12. 222.01.02.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34	13.01.2020
A2	D	4	D303	05.32.12. 222.01.02.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,4	13.01.2020
A2	D	4	D304	05.32.12. 222.01.02.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
A2	D	4	D305	05.32.12. 222.01.02.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
A2	D	4	D306	05.32.12. 222.01.02.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,9	13.01.2020
A2	D	4	D307	05.32.12. 222.01.02.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
A2	D	4	D308	05.32.12. 222.01.02.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
A2	D	4	D309	05.32.12. 222.01.02.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup **Olmadığı Hakkındaki Görüş**

Taşınmazların farklı bir ülkede konumlu olması sebebiyle, tapu incelemesi ile benzer şekilde proje ve ekleri Ulusal Sicil Müdürlüğü ve Belediyede bizzat incelenememiştir.

Söz konusu incelemeler müşteri tarafından temin edilen onaylı proje, inşaat izinleri ve diğer evrak üzerinden gerçekleştirilmiştir. Buna göre; taşınmazların bulunduğu ana yapı: 2 blok,4 girişte toplam 492 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana yapı için alınmış 09.02.2015 tarih 140 sayılı, 17.08.2015 tarih 727 sayılı,16.09.2016 tarih 1972 sayılı ve 24.05.2018 tarih

3772 sayılı 4 adet ruhsat olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca inşaatı tamamlanmış binanın işletmeye alınması hakkında 09.11.2016 tarih, 02/147 no.lu kararname mevcut olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi niteliğinde olduğu şifahi olarak öğrenilmiştir. Taşınmazların Belediye dosyası incelenememiş olup değerleme raporu herhangi bir olumsuz karar olmadığı kabulü ile hazırlanmıştır. Taşınmaz halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

3.7 **Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı** Yap**ı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**
Değerleme konusu taşınmazlar yabancı ülkede yer almakta olup söz konusu kanuna tabi değildir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan yapı proje ve eklerine uygun olarak yapılmış olup, bahsi geçen projenin tadil edilmesi, değişiklik yapılması durumunda iş bu gayrimenkul değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi
Değerleme konusu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Gürcistan:

Karadeniz'in doğu kıyısında, Güney Kafkasya'da yer alan ülkedir. Eski Sovyet cumhuriyetlerinden biri olan Gürcistan'ın kuzeyinde Rusya, doğusunda Azerbaycan, güneyinde Ermenistan ve güneybatısında Türkiye yer alır. Gürcistan çoğunlukla Güney Kafkasya'da yer alırken, ülkenin bazı kısımları da Kuzey Kafkasya'da bulunmaktadır. Ülke 41 ° ve 44 ° K enlemleri ile 40 ° ve 47 ° D boylamları arasında yer alır ve 67.900 km² (26.216 sq mi) alana sahiptir. Gürcistan 9 bölge, 1 şehir ve 2 özerk cumhuriyete ayrılmıştır. Bunlar sırasıyla 67 bölgeye ve 12 kendi kendini yöneten şehre bölünmüştür. Çok dağlık bir ülkedir. Lihi Sıradağları ülkeyi doğu ve batı kısımlarına ayırır. Büyük Kafkas Sıradağları, Gürcistan'ın kuzey sınırını oluşturur. Sıradağlardan Rusya topraklarına giden ana yollar, Şida Kartli ile Kuzey Osetya arasındaki Roki Tüneli'nden ve (Gürcü Hevi bölgesinde) Daryal Boğazı'ndan geçmektedir. Ülkenin güney kısmı Küçük Kafkas Dağları ile sınırlanmıştır. Büyük Kafkas Sıradağları, deniz seviyesinden 5.000 metre yüksekliğe ve daha fazlasına ulaşan en yüksek zirveler ile Küçük Kafkas Dağları'ndan çok daha yüksektir.Ülkenin batı sınırını Karadeniz belirler. Gürcistan; sahilleri ile yaz turizmi, dünyanın en çetin yamaçlarını içinde barındıran dağları ile kayak deneyimi ve tarihsel mirası ile kültür turizmi açısından cazip ülkeler arasındadır. Gürcistan'ın en büyük şehirleri, Tiflis ve Batumdur. Ülkenin kıyı şeridi daha çok ılık ve yağışlı bir yapıya sahiptir. Gürcistan'ın 2024 yılı itibariyle nüfusu 3.694.608 dir. Milyon dur. Toplamda 9 eyaletten oluşmaktadır. Gürcistan'ın başkenti Tiflis şehridir. Acara Özerk Cumhuriyeti'nin

başkenti olan Batum ise önemli bir liman ve ticaret kenti olup aynı zamanda Gürcistan'ın petrol terminalidir. 7. yüzyıldan kalan eski bir kent olan Gori ise bir sanayi kentidir.

Batum:

Batum , Gürcistan'ın Özerk Cumhuriyeti Acara'nın başkenti olan Karadeniz kıyısındaki liman kentidir. Nüfusu 186.949 (2025 sayımı) olan Batum, önemli bir liman ve ticaret merkezi olarak hizmet vermektedir. Subtropikal bir bölgede yer almaktadır. Narenciye ve çay gibi tarımsal ürünler bakımından zengindir. Batum, Transkafkasya Demiryolu'nun ve Bakü petrol boru hattının son bulduğu önemli liman ve ticaret merkezidir. Türkiye sınırına 20 kilometre uzaklıktadır .Petrol rafinerisi ve gemi yapımcılığıyla da tanınmıştır. Türkiye'yi karayoluyla Gürcistan ile Azerbaycan'a ve Orta Asya cumhuriyetlerine bağlayan Sarp Sınır Kapısı Batum'a açılır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Gürcistan Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler*

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD'de tarım dışı istihdam Ekim'de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin'de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin'de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. ABD'de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül'de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos'taki %3,2 düzeyinden %3,3'e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına işaret etti. Eylül'de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti. Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı'nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Çin'de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiyi bir miktar aşsa da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE'nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu %0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğüne işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan resmi PMI verileri Ekim'de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi.

**Kaynak: IMF*

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Gürcistan Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler *

Gürcistan ekonomisi 2024 yılında %9,4 büyüyerek 2023 yılındaki %7,8 büyümeden hızlandı. Yönetim ve destek hizmet faaliyetlerinde (%17,8'e karşılık %8,5), kamu yönetimi ve savunma; zorunlu sosyal güvenlikte (%17,9'a karşılık %15,6) ve sanat, eğlence ve dinlence sektöründe (%16,4'e karşılık %4,9) güçlü büyüme kaydedildi. Tarım, ormancılık ve balıkçılık (%4,4'e karşılık -3,4) ile madencilik ve taş ocakçılık (%7,4'e karşılık -19,6) sektörlerinde de üretim arttı.

24 Kasım 2025 tarihinde USD/GEL döviz kuru 2,7040 seviyesinde sabit kaldı. Geçen ay boyunca Gürcistan Lari'si %0,55 değer kazandı ve son 12 ayda %0,44 arttı. Tarihsel olarak, USDGEL Mart 2020'de tüm zamanların en yüksek seviyesi olan 3.47'ye ulaştı. GSYİH Sabit Fiyatlarla, Gürcistan'da 2025'in ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 17,687.20 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan'da Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sabit Fiyatlarla, 2010'dan 2025'e kadar ortalama 11.631,12 milyon GEL oldu. En yüksek değerini 2024'ün dördüncü çeyreğinde 18.889,60 milyon GEL ile en düşük değerini ise 2010'un ilk çeyreğinde 6.508,30 milyon GEL ile kaydetti.

Gürcistan'da İnşaat Sektöründen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH), 2025 yılının ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 760.30 GEL Milyondan 908.50 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan'da İnşaat Sektöründen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2010'dan 2025'e kadar ortalama 736,47 milyon GEL olarak gerçekleşmiş olup, 2024'ün üçüncü çeyreğinde 1258,60 milyon GEL ile en yüksek seviyesine ulaşmış ve 2011'in ilk çeyreğinde 173,80 milyon GEL ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

Gürcistan'da Tarımdan GSYİH, 2025'in ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe göre 624.60 GEL Milyondan 1114.80 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan Tarım Kaynaklı Gayri Safi Yurtiçi Hasılası, 2010'dan 2025'e kadar ortalama 885.66 milyon GEL olup, 2020'nin ikinci çeyreğinde 1256.90 milyon GEL ile en yüksek seviyeye ulaşmış ve 2016'nın ilk çeyreğinde 558 milyon GEL ile en düşük seviyesine gerilemiştir. Gürcistan'da İnşaat Sektöründen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH), 2025 yılının ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 760.30 GEL Milyondan 908.50 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan'da İnşaat Sektöründen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2010'dan 2025'e kadar ortalama 736,47 milyon GEL olarak gerçekleşmiş olup, 2024'ün üçüncü çeyreğinde 1258,60 milyon GEL ile en yüksek seviyesine ulaşmış ve 2011'in ilk çeyreğinde 173,80 milyon GEL ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

Gürcistan'da İmalattan GSYİH, 2025'in ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 1097.90 GEL Milyondan 1347.30 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan'da İmalattan Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2010'dan 2025'e kadar ortalama 1061.92 milyon GEL oldu. En yüksek değerini 2024'ün üçüncü çeyreğinde 1449 milyon GEL ile en düşük değerini ise 2010'un ilk çeyreğinde 617.50 milyon GEL ile kaydetti.

Gürcistan'da Madencilik Kaynaklı Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH), 2025 yılının ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 111.70 GEL Milyondan 125.60 GEL Milyon'a yükseldi. Gürcistan'da Madencilik Kaynaklı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2010'dan 2025'e kadar ortalama 140.67 milyon GEL oldu. En yüksek değerini 2016'nın ikinci çeyreğinde 222.80 milyon GEL ile en düşük değerini ise 2013'ün dördüncü çeyreğinde 65.90 milyon GEL ile kaydetti.

Gürcistan'da Kamu Yönetiminden Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH), 2025'in ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 1100,50 GEL Milyondan 1127 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan'da Kamu Yönetiminden Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2010'dan 2025'e kadar ortalama 769.55 milyon GEL olarak gerçekleşmiş olup, 2024'ün dördüncü çeyreğinde 1170.10 milyon GEL ile en yüksek seviyesine ulaşmış ve 2011'in ilk çeyreğinde 552.60 milyon GEL ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Gürcistan'da Toptan ve Perakende Ticaretten GSYİH, 2025'in ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 1735.10 GEL Milyondan 2224.10 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan'da Hizmetlerden GSYİH 2010'dan 2025'e kadar ortalama 1503.28 GEL milyon olarak gerçekleşmiş olup, 2023'ün dördüncü çeyreğinde 2486.40 GEL milyon ile en yüksek seviyesine ulaşmış ve 2010'un ilk çeyreğinde 896 GEL milyon ile en düşük seviyesine ulaşmıştır.

Gürcistan'da Ulaştırma Kaynaklı Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, 2025'in ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 1311.10 GEL Milyondan 1539.60 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan'da Ulaştırma Sektöründen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2010'dan 2025'e kadar ortalama 733.84 milyon GEL olarak gerçekleşmiş olup, 2024'ün dördüncü çeyreğinde 1749.10 milyon GEL ile en yüksek seviyesine ulaşmış ve 2010'un ilk çeyreğinde 303.30 milyon GEL ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

Gürcistan'da Hizmetlerden GSYİH, 2025'in ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 384,80 GEL milyondan 409 GEL milyona düştü. Gürcistan'da Hizmetlerden GSYİH 2010'dan 2025'e kadar ortalama 271.10 GEL milyon olup, en yüksek değerini 2022'nin ikinci çeyreğinde 508.10 GEL milyonla, en düşük değerini ise 2012'nin üçüncü çeyreğinde 130.40 GEL milyonla kaydetmiştir.

Gürcistan ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre %7,3 büyüdü ve birinci çeyrekte %9,8 genişledikten sonra büyüme, 2023'ün dördüncü çeyreğinden bu yana en yavaş seviyeye işaret etti. Bu durum, madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe (0,1% vs 12,9% birinci çeyrek), toptan ve perakende ticaret; motorlu taşıtların onarımı (1,5% vs 6,1%), ulaştırma ve depolama (3,1% vs 9,5%), gayrimenkul (1,7% vs 12,9%), idari ve destek hizmetleri (13,6% vs 29,7%), kamu yönetimi ve savunma; zorunlu sosyal güvenlik (9,1% vs 11%) ve insan sağlığı ve sosyal hizmetler (14,3% vs 17,9%) gibi sektörlerdeki zayıf faaliyetler nedeniyle gerçekleşti. İnşaat sektöründe de daralma yaşandı (-2,6% vs +4,5%) ve tarım, ormancılık ve balıkçılık sektöründe (-2,5% vs -4,6%). Buna karşılık, bilgi ve iletişim sektöründe (37,1% vs 28,6%), eğitim (28,9% vs 27,7%), finans ve sigorta hizmetleri (11,8% vs 8,7%), konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri (8,4% vs 3,2%) ve imalat sektöründe (2% vs 0,8%) faaliyet arttı.

Gürcistan'da Kişi Başına Düşen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) son olarak 2024 yılında 6840.01 Amerikan Doları olarak kaydedildi. Gürcistan'daki Kişi Başına Düşen GSYİH, dünya ortalamasının %54'üne denk gelmektedir.

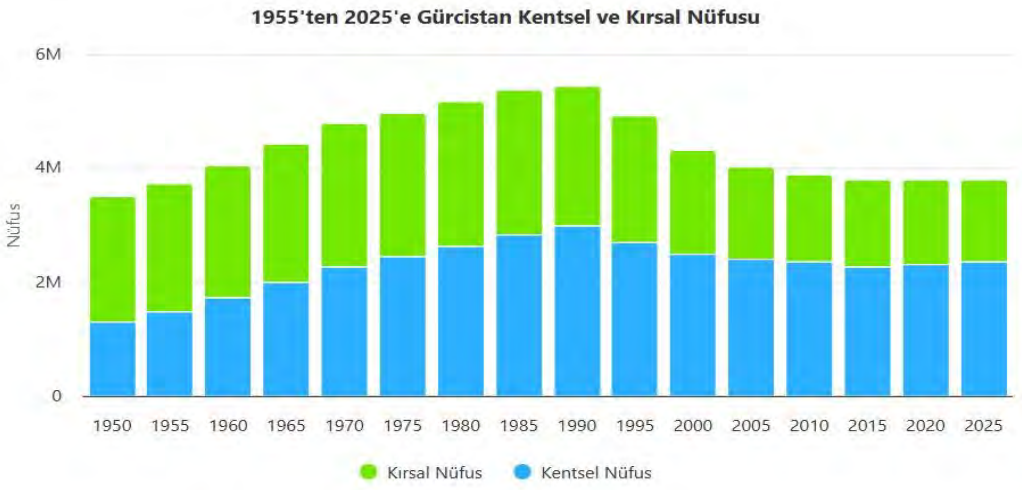
Gürcistan'da Kişi Başına Düşen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) son olarak 2024 yılında satın alma gücü paritesine (SGP) göre ayarlandığında 25.000,63 ABD doları olarak kaydedilmiştir. Satın Alma Gücü Paritesine göre ayarlandığında Gürcistan'da Kişi Başına Düşen GSYİH, dünya ortalamasının %141'ine eşdeğerdir.

Gürcistan'da Brüt Sabit Sermaye Oluşumu, 2025'in ilk çeyreğinde 5581.09 GEL Milyondan 4815.05 GEL Milyona düştü. Gürcistan'da Brüt Sabit Sermaye Oluşumu, 1996'dan 2025'e kadar ortalama 1639.52 GEL milyon olarak gerçekleşmiş olup, 2024'ün ikinci çeyreğinde 5687.18 GEL milyon ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve 1996'nın ilk çeyreğinde 151.50 GEL milyon ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir.

Gürcistan'da Gayri Safi Milli Hasıla, 2025'in ilk çeyreğinde 23.816,30 GEL milyondan 20.195,70 GEL milyona düştü. Gürcistan'da Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH), 2003'ten 2025'e kadar ortalama 8819.55 milyon GEL olarak gerçekleşmiştir. En yüksek seviye olan 23816.30 milyon GEL, 2024'ün dördüncü çeyreğinde kaydedilmişken, en düşük seviye olan 1814.90 milyon GEL ise 2003'ün ilk çeyreğinde görülmüştür.

**Kaynak:Trading Economics*

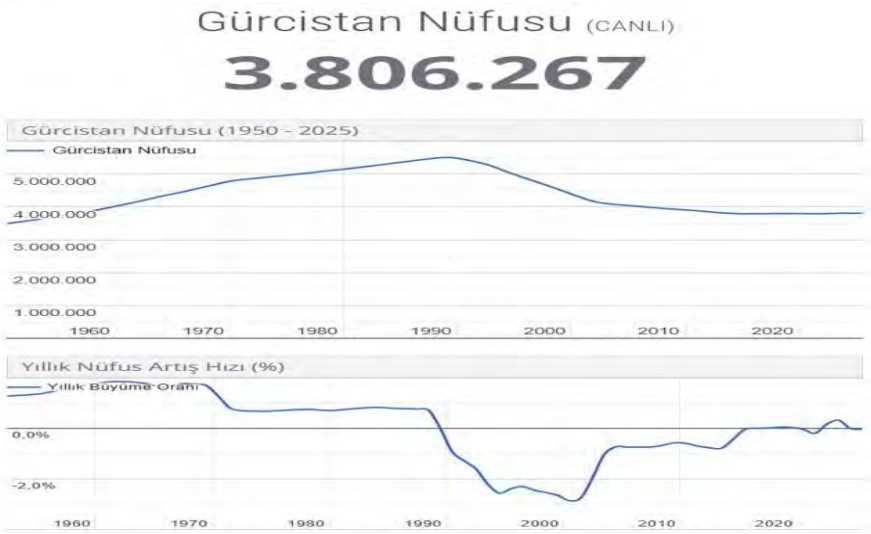
Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz



Gürcistan Nüfusu (2025 ve geçmiş veriler)

Yıl	Nüfus	Yıllık % Değişim	Yıllık Değişim	Göçmenler (net)	Ortanca Yaş	Doğurganlık Oranı	Yoğunluk (Kişi/Km²)	Kentsel Nüfus %	Kentsel Nüfus	Ülkenin Dünya Nüfusundaki Payı	Dünya Nüfusu	Gürcisi Küres Sıraları
2025	**3.806.671**	-0,03%	-999	1.283	37,3	1,79	55	62%	2.358.908	0,046%	8.231.613.070	
2024	**3.807.670**	0%	178	1.745	37	1,8	55	61,8%	2.351.603	0,047%	8.161.972.572	
2023	**3.807.492**	0,33%	12.708	2.003	36,8	1,81	55	61,6%	2.344.532	0,047%	8.091.734.930	
2022	**3.794.784**	-0,01%	-447	26.999	36,6	1,82	55	61,6%	2.337.041	0,047%	8.021.407.192	
2020	**3.795.678**	0,02%	821	-2.738	36,5	1,98	55	61,1%	2.317.778	0,048%	7.887.001.292	
2015	**3.791.573**	-0,54%	-20.870	-13.321	36,1	2,21	55	59,9%	2.270.087	0,051%	7.470.491.872	
2010	**3.895.925**	-0,66%	-26.041	-36.608	35,1	1,97	56	60,3%	2.350.051	0,055%	7.021.732.148	
2005	**4.026.131**	-1,44%	-60.445	-31.216	34,2	1,58	58	59,7%	2.405.012	0,061%	6.586.970.132	
2000	**4.328.358**	-2,55%	-119.477	-135.046	32,9	1,61	62	57,4%	2.485.610	0,070%	6.171.702.993	

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com



Gürcistan İnşaat Sektörüne Bakış

Gürcistan'da İnşaat Sektöründen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH), 2025 yılının ikinci çeyreğinde birinci çeyreğe kıyasla 760.30 GEL Milyondan 908.50 GEL Milyona yükseldi. Gürcistan'da İnşaat Sektöründen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2010'dan 2025'e kadar ortalama 736,47 milyon GEL olarak gerçekleşmiş olup, 2024'ün üçüncü çeyreğinde 1258,60 milyon GEL ile en yüksek seviyesine ulaşmış ve 2011'in ilk çeyreğinde 173,80 milyon GEL ile en düşük seviyesine gerilemiştir. Gürcistan'da inşaat sektörü yol yapımı, köprü, enerji tesisleri, büyük projeler vb. gibi hem özel finansmanlı inşaatları hem de devlet destekli altyapıyı içermektedir.

İnşaat sektörünün bu hızlı büyümesi, Gürcistan ekonomisini de canlandırmaktadır. Gürcistan'ın çoğu bölgesinde büyük ölçekli inşaat işleri yok iken bu tablo Tiflis ve Acara Özerk Cumhuriyeti'nde farklıdır.

Gürcistan, son yıllarda özellikle devletin yaptığı reformlarla birlikte ekonomisine global yatırımlar katmayı başarmıştır. Kazandığı bu ivme ise her geçen gün pozitif yönde artış göstermektedir. Ülkenin, hem turizm, hem gayrimenkul hem de enerji sektörlerine yönelik güçlü çalışmaları devam etmektedir.

Ülkede son yıllarda hızlı büyüyen sektörlerden biri inşaat sektörü olup, 2014 yılında 4 milyar GEL olan inşaat sektörü cirosu 2018 yılında 7,2 milyar GEL, 2019 yılında 8,3 milyar GEL'e yükselmiş, 2020 yılında 8,2 milyar GEL olmuştur. Ülkede yapılan inşaatların büyük bölümü Tiflis ve Acara Bölgesindedir.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Ay bazında daire satışı

Yıl bazında daire satışı

Source: NAPR, Galt & Taggart
Note: Primary market transactions are a lagging indicator; real time data are reflected in our developers' survey (see next page for details)

Birincil

İkincil

Aylık bazda Gayrımenkul Pazar Büyüklüğü

Yıllık bazda Gayrımenkul Pazar Büyüklüğü

BATUM BÖLGESİ

BÖLGE BAZINDA SATILAN DAİRE(BİRİNCİL+İKİNCİL PİYASA)

Source: NAPR, Galt & Taggart

BİRİNCİL PİYASADA ,BÖLGE BAZINDA ANAHTAR TESLİM SATILAN DAİRE FİYATLARI-US$/m²

Kaynak:NAPR Galt&Taggart

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana yapı; 14 katlı A ve B olmak üzere iki girişli A1 blok ve 19 katlı C ve D olmak üzere 2 girişli A2 bloktan oluşmaktadır.
A1 blokta: zemin katta(1.kat olarak adlandırılmış) her bir girişte 3'er adet dükkan, 2-10.katta her bir girişte 9'ar adet mesken,11.katta, A girişte 5 adet, B girişte 9 adet mesken, 12.katta B girişte 9 adet mesken,13.katta B girişte 7 adet mesken, olmak üzere toplam 198 adet bağımsız bölüm
A2 blokta: zemin katta(1.kat olarak adlandırılmış) her bir girişte 5'er adet dükkan, C girişte 2-15.katta, 9'ar adet mesken,16.katta 5 adet mesken, D girişte 2-17.katta 9'ar adet mesken,18.katta 7 adet mesken, 19.katta 2 adet mesken olmak üzere toplam 294 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ana yapıda toplam 492 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Bina dış cephesi kısmen boyalı, kısmen dekoratif kaplamalı olup, bina girişleri zemin katta yer alan AVM içinden sağlanmaktadır. Blok girişlerinde güvenlik/resepsiyon bulunmakta olup her bir blokta katlara çıkış 4'er adet asansör ile sağlanmaktadır.
Bina içi zeminler granit kaplama olup, bina bakımlı durumdadır. Binanın doğusunda ve batısında açık otopark alanı bulunmaktadır.
Bağımsız bölüm özellikleri(alan, cephe, daire tipi, manzara) aşağıda tablo şeklinde verilmiştir.
Taşınmazların bir kısmı görülmüştür. Diğer meskenler dolu olması sebebiyle görülememiştir. Görülen meskenlerde, dış kapılar ve iç kapılar ahşap panel, pencere doğramaları alüminyum, zeminler ıslak zeminlerde seramik, diğer alanlarda laminat parke, duvarlar ıslak zeminlerde seramik, diğer alanlarda boyalıdır. Odalar eşyalı ve lüks yapıda olup, otel odası gibi döşenmiştir.
Odalarda açık mutfak, ocak, mini buzdolabı, çamaşır makinası, televizyon, klima saç kurutma makinası bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar projesinde 1+0 ve 1+1 olmak üzere 2 tipte olup, görülen taşınmazların 1+0 olarak düzenlendiği görülmüş ve diğer dairelerinde 1+0 olarak düzenlendiği bilgisi alınmıştır.

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	CEPHE	DAİRE TİPİ	MANZARA	YASAL BRÜT ALAN(m²)	MEVCUT BRÜT ALAN(m²)
A1	A	2	A101	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8
A1	A	2	A102	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4
A1	A	2	A103	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95
A1	A	2	A104	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35
A1	A	2	A105	B	1+0	YOK	47,85	47,85
A1	A	2	A106	B	1+0	YOK	43,3	43,3
A1	A	2	A107	B	1+0	YOK	43,05	43,05
A1	A	2	A108	B	1+0	YOK	42,6	42,6
A1	A	2	A109	KB	1+1	YOK	52,7	52,7
A1	B	2	B101	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35
A1	B	2	B102	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95
A1	B	2	B103	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25
A1	B	2	B104	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5
A1	B	2	B105	GB	1+1	YOK	53,5	53,5
A1	B	2	B106	B	1+0	YOK	39,55	39,55
A1	B	2	B107	B	1+0	YOK	43,8	43,8
A1	B	2	B108	B	1+0	YOK	43,45	43,45
A1	B	2	B109	B	1+0	YOK	47,85	47,85
A1	A	3	A201	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8
A1	A	3	A202	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4
A1	A	3	A203	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95
A1	A	3	A204	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35
A1	A	3	A205	B	1+0	KISMİ DENİZ	47,85	47,85
A1	A	3	A206	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,3	43,3
A1	A	3	A207	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,05	43,05
A1	A	3	A208	B	1+0	KISMİ DENİZ	42,6	42,6
A1	A	3	A209	KB	1+1	KISMİ DENİZ	52,7	52,7
A1	B	3	B201	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35
A1	B	3	B202	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95
A1	B	3	B203	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25
A1	B	3	B204	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5
A1	B	3	B205	GB	1+1	KISMİ DENİZ	53,5	53,5
A1	B	3	B206	B	1+0	KISMİ DENİZ	39,55	39,55
A1	B	3	B207	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,8	43,8
A1	B	3	B208	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,45	43,45
A1	B	3	B209	B	1+0	KISMİ DENİZ	47,85	47,85
A1	A	4	A301	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8
A1	A	4	A302	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4
A1	A	4	A303	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95
A1	A	4	A304	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35
A1	A	4	A305	B	1+0	DENİZ	47,85	47,85
A1	A	4	A306	B	1+0	DENİZ	43,3	43,3
A1	A	4	A307	B	1+0	DENİZ	43,05	43,05
A1	A	4	A308	B	1+0	DENİZ	42,6	42,6
A1	A	4	A309	KB	1+1	KISMİ DENİZ	52,7	52,7
A1	B	4	B301	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35
A1	B	4	B302	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95
A1	B	4	B303	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25
A1	B	4	B304	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5
A1	B	4	B305	GB	1+1	KISMİ DENİZ	53,5	53,5
A1	B	4	B306	B	1+0	DENİZ	39,55	39,55
A1	B	4	B307	B	1+0	DENİZ	43,8	43,8
A1	B	4	B308	B	1+0	DENİZ	43,45	43,45
A1	B	4	B309	B	1+0	DENİZ	47,85	47,85
A2	C	2	C101	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65

A2	C	2	C102	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40
A2	C	2	C103	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00
A2	C	2	C104	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65
A2	C	2	C105	B	1+0	YOK	49,35	49,35
A2	C	2	C106	B	1+0	YOK	46,05	46,05
A2	C	2	C107	B	1+0	YOK	42,55	42,55
A2	C	2	C108	B	1+1	YOK	48,9	48,9
A2	C	2	C109	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65
A2	C	3	C201	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65
A2	C	3	C202	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40
A2	C	3	C203	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00
A2	C	3	C204	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65
A2	C	3	C205	B	1+0	KISMİ DENİZ	49,35	49,35
A2	C	3	C206	B	1+0	KISMİ DENİZ	46,05	46,05
A2	C	3	C207	B	1+0	KISMİ DENİZ	42,55	42,55
A2	C	3	C208	B	1+1	KISMİ DENİZ	48,9	48,9
A2	C	3	C209	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65
A2	C	4	C301	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65
A2	C	4	C302	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40
A2	C	4	C303	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00
A2	C	4	C304	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65
A2	C	4	C305	B	1+0	OTEL	49,35	49,35
A2	C	4	C306	B	1+0	OTEL	46,05	46,05
A2	C	4	C307	B	1+0	OTEL	42,55	42,55
A2	C	4	C308	B	1+1	OTEL	48,9	48,9
A2	C	4	C309	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65
A2	D	2	D101	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65
A2	D	2	D102	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00
A2	D	2	D103	D	1+0	YOK	38,40	38,40
A2	D	2	D104	GD	1+1	YOK	50,65	50,65
A2	D	2	D105	GB	1+1	YOK	57,65	57,65
A2	D	2	D106	B	1+1	YOK	48,9	48,9
A2	D	2	D107	B	1+0	YOK	42,55	42,55
A2	D	2	D108	B	1+0	YOK	46,05	46,05
A2	D	2	D109	B	1+0	YOK	49,35	49,35
A2	D	3	D201	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65
A2	D	3	D202	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00
A2	D	3	D203	D	1+0	YOK	38,40	38,40
A2	D	3	D204	GD	1+1	YOK	50,65	50,65
A2	D	3	D205	GB	1+1	YOK	57,65	57,65
A2	D	3	D206	B	1+1	YOK	48,9	48,9
A2	D	3	D207	B	1+0	YOK	42,55	42,55
A2	D	3	D208	B	1+0	YOK	46,05	46,05
A2	D	3	D209	B	1+0	YOK	49,35	49,35
A2	D	4	D301	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65
A2	D	4	D302	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00
A2	D	4	D303	D	1+0	YOK	38,40	38,40
A2	D	4	D304	GD	1+1	YOK	50,65	50,65
A2	D	4	D305	GB	1+1	OTEL	57,65	57,65
A2	D	4	D306	B	1+1	OTEL	48,9	48,9
A2	D	4	D307	B	1+0	OTEL	42,55	42,55
A2	D	4	D308	B	1+0	OTEL	46,05	46,05
A2	D	4	D309	B	1+0	OTEL	49,35	49,35

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerleme tarihi itibari ile tamamlanmış yapı bulunmakta olup taşınmazın değer takdirinde taşınmazların bağımsız bölüm özelliğinde olması sebebiyle mevcut durumu ve projesindeki kat alanları esas alınarak değerleme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın halihazırda var olan kat alanları onaylı projesi ile uyumlu görülmüştür. Konu taşınmazların değer takdirinde halihazırda onaylı projesine uyumlu şekilde inşa edilmiş olan projenin mevcut teknik özellikleri esas takdir edilmiştir.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler
Olumlu Faktörler

- Çok merkezi konumda yer almaları
- İskanlı bina olması
- Lüks yapıda olmaları

Olumsuz Faktörler

- Emlak piyasasındaki belirsizlik
- Bölgede benzer yapıda çok fazla satılık/kiralık gayrimenkul olması

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yer alan yapı tamamlanmış olup ruhsat yenileme ihtiyacı bulunmamaktadır. Onaylı projesinde herhangi bir değişiklik yapılması durumunda yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile kiralık rezidans dairesi olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan 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.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.
-

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır.
Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.
Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.
Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.
Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı

da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.
Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.
Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.
Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.
Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.
Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.
Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özelikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma** Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde değerleme tarihi itibari ile onaylı projesine uygun inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Tarafımızdan konu taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değerinin tespiti talep edilmiştir. Taşınmazın değerlerinin hesaplanmasında " Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır. Bahsi geçen yöntemlerde Pazar verilerinin edinilmesi adına Pazar analizi yapılarak ilgili veriler edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde kullanılan Değerleme yöntemleri kapsamında, **Emsal Karşılaştırma yönteminde;** Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımında;
Getiri Kapitalizasyonu: Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması sebebiyle en sağlıklı yöntemin "Emsal karşılaştırma" yöntemi" ve "Gelir Yöntemi" olacağı kanaatine varılmıştır.

4.12 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede "Emsal Karşılaştırma Yöntemi " kullanılmış olup, her hangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.13 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın "Mevcut Durum Değeri" takdirinde "Emsal Karılaştırma Yöntemi" kullanılmış olup ayrıca kira gelirleri üzerinden "Nakit/Gelir Akımları Analizi" yapılmıştır.

4.14 Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmazların değerlemesinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

4.15 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

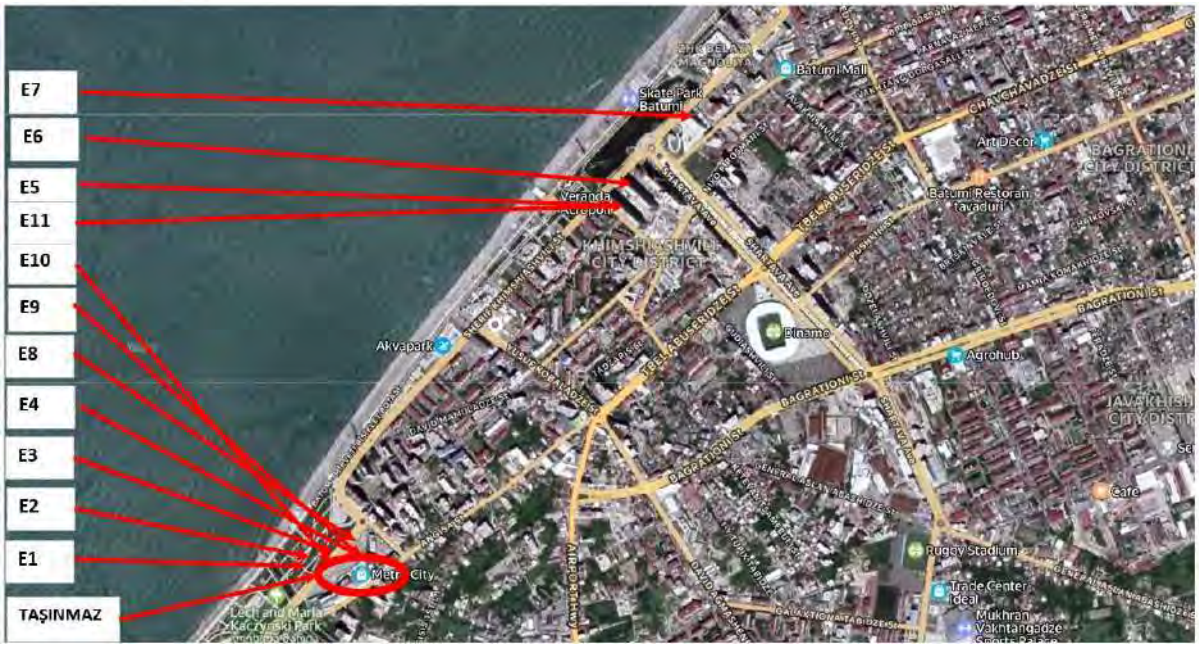
Bu yöntemde pazar verilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmıştır.(USD kuru 30.12.2025 tarihi itibariyle 43,0039 .-TL olarak alınmıştır.)

Emsaller
Satılık:
1- JSC Metro Atlas (Tel:0 995 706 070 448)
Taşınmazların bulunduğu yapının Satış ofisi tarafından satışta olan, A1 blok,A giriş, 5.kat deniz manzaralı,52,70 m² alanlı olarak beyan edilen daire 5.665.000.-TL(USD 131.750) bedelle satılıktır.
2- JSC Metro Atlas (Tel:0 995 706 070 448)
Taşınmazların bulunduğu yapının Satış ofisi tarafından satışta olan, A2 blok,C giriş, 5.kat deniz manzaralı,49,35 m² alanlı olarak beyan edilen daire 5.305.000.-TL(USD 123.375) bedelle satılıktır.

3- Sahibi (Tel:0 539 295 67 95)
Taşınmazlara yakın, şehir merkezine daha yakın konumda Orbi-City projesinde, net 40 m² alanlı olarak beyan edilen,29.katta,deniz manzaralı 1+1 daire için 2.956.300.-TL talep edilmektedir.
4- Sahibi (Tel:0 554 438 99 03)
Taşınmazlara yakın, şehir merkezine daha yakın konumda Courtyard Batumi projesinde, net 50 m² alanlı olarak beyan edilen,13.katta,deniz manzaralı 1+1 daire için 6.600.000.-TL talep edilmektedir.

5- JSC Metro Atlas (Tel:0 995 706 070 448)
Taşınmazların bulunduğu yapının Satışofisi tarafından satışta olan, A1 blok, B giriş, 8.kat şehir manzaralı,48,35 m² alanlı olarak beyan edilen daire 4.158.000.-TL(USD 96.700) bedelle satılıktır.

6- JSC Metro Atlas (Tel:0 995 706 070 448)
Taşınmazların bulunduğu yapının Satış Ofisi tarafından satışta olan, A2 blok, D giriş, 5.kat şehir manzaralı,47,65 m² alanlı olarak beyan edilen daire 4.098.000.-TL(USD 95.300) bedelle satılıktır.
7- Sahibi (Tel:0 535 429 64 80)
Taşınmazlara yakın, şehir merkezine daha yakın konumda Orbi-City projesinde, net 45 m² alanlı olarak beyan edilen,14.katta,şehir manzaralı,1+1 daire için 2.995.000.-TL talep edilmektedir.
Kiralık:
8-Rent Batumi City(Tel:0 995 511 10 03 44)
Taşınmazların bulunduğu yapıda A2 blok C girişte,22.kat, 35 m² alanlı, şehir manzaralı, 1+1 daire aylık 17.200.-TL (USD 400.-)bedelle kiralıktır.
9-Emlak Ofisi(Tel:0 995 555 97 96 37)
Taşınmazların bulunduğu yapıda A2 blok, 12.kat, 47 m² alanlı, deniz manzaralı, 1+1 daire aylık 21.500.-TL(USD500.-) bedelle kiralıktır.
10-Emlak Ofisi(Tel:0 995 557 21 38 00)
Taşınmazların bulunduğu yapıda A1 blok, 12.kat, 35 m² alanlı, deniz manzaralı, 1+1 daire aylık 21.500.-TL(USD500.-) bedelle kiralıktır.
11- Sahibi (Tel:0 532 317 52 41)
Taşınmazlara yakın, şehir merkezine daha yakın konumda Orbi-City projesinde, net 33 m² alanlı olarak beyan edilen,19.katta,deniz manzaralı 1+1 daire aylık 20.000.-TL bedelle kiralıktır.



Tablo 2. Emsal Analizi

EMSAL DETAY TABLOSU -SATILIK- DENİZ MANZARALI													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E1	52,70	5.665.000	107.495,26	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	-10,00%	0,00%	-13,00%	93.520,87
E2	49,35	5.305.000	107.497,47	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	-10,00%	0,00%	-13,00%	93.522,80
E3	40,00	2.956.300	73.907,50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-20,00%	59.126,00
E4	50,00	6.600.000	132.000,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-10,00%	0,00%	-30,00%	92.400,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)													84.642,42

EMSAL DETAY TABLOSU -SATILIK ŞEHİR MANZARALI													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E5	48,35	4.158.000	85.997,93	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,50%	-10,00%	0,00%	-16,50%	71.808,27
E6	47,65	4.098.000	86.002,10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	-10,00%	0,00%	-13,00%	74.821,83
E7	45,00	2.995.000	66.555,56	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-20,00%	53.244,44
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)													66.624,85

EMSAL DETAY TABLOSU -KİRALIK													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²/ay)
E8	35,00	17.200	491,43	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-5,00%	0,00%	-20,00%	393,14
E9	47,00	21.500	457,45	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	-10,00%	411,70
E10	35,00	21.500	614,29	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-8,00%	-10,00%	0,00%	-18,00%	503,71
E11	33,00	20.000	606,06	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-13,00%	-5,00%	0,00%	-18,00%	496,97
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²/ay)													451,38

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

4.16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza yakın konumda yer alan emsal satılık Mesken nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim satış fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazların toplam değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 318.504.700.- TL olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda taşınmazların bağımsız bölüm bazında detay hesaplamasına yer verilmiştir.

Tablo 3. Emsal **Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerin hesaplanması**

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	CEPHE	DAİRE TİPİ	MANZARA	YASAL BRÜT ALAN(m²)	MEVCUT BRÜT ALAN(m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	YASAL DEĞER(TL)	MEVCUT DEĞER(TL)	BİRİM FİYAT ($/m²)	YASAL DEĞER($)	MEVCUT DEĞER($)
A1	A	2	A101	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8	₺72.000,00	₺3.729.600,00	₺3.729.600,00	$1.674,27	$86.727,02	$86.727,02
A1	A	2	A102	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4	₺65.000,00	₺3.211.000,00	₺3.211.000,00	$1.511,49	$74.667,65	$74.667,65
A1	A	2	A103	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95	₺65.000,00	₺2.791.750,00	₺2.791.750,00	$1.511,49	$64.918,53	$64.918,53
A1	A	2	A104	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺65.000,00	₺3.142.750,00	₺3.142.750,00	$1.511,49	$73.080,58	$73.080,58
A1	A	2	A105	B	1+0	YOK	47,85	47,85	₺45.000,00	₺2.153.250,00	₺2.153.250,00	$1.046,42	$50.071,04	$50.071,04
A1	A	2	A106	B	1+0	YOK	43,3	43,3	₺45.000,00	₺1.948.500,00	₺1.948.500,00	$1.046,42	$45.309,84	$45.309,84
A1	A	2	A107	B	1+0	YOK	43,05	43,05	₺45.000,00	₺1.937.250,00	₺1.937.250,00	$1.046,42	$45.048,24	$45.048,24
A1	A	2	A108	B	1+0	YOK	42,6	42,6	₺45.000,00	₺1.917.000,00	₺1.917.000,00	$1.046,42	$44.577,35	$44.577,35
A1	A	2	A109	KB	1+1	YOK	52,7	52,7	₺45.000,00	₺2.371.500,00	₺2.371.500,00	$1.046,42	$55.146,16	$55.146,16
A1	B	2	B101	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺65.000,00	₺3.142.750,00	₺3.142.750,00	$1.511,49	$73.080,58	$73.080,58
A1	B	2	B102	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95	₺65.000,00	₺2.791.750,00	₺2.791.750,00	$1.511,49	$64.918,53	$64.918,53
A1	B	2	B103	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25	₺65.000,00	₺3.786.250,00	₺3.786.250,00	$1.511,49	$88.044,34	$88.044,34
A1	B	2	B104	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5	₺65.000,00	₺4.517.500,00	₺4.517.500,00	$1.511,49	$105.048,61	$105.048,61
A1	B	2	B105	GB	1+1	YOK	53,5	53,5	₺45.000,00	₺2.407.500,00	₺2.407.500,00	$1.046,42	$55.983,29	$55.983,29
A1	B	2	B106	B	1+0	YOK	39,55	39,55	₺45.000,00	₺1.779.750,00	₺1.779.750,00	$1.046,42	$41.385,78	$41.385,78
A1	B	2	B107	B	1+0	YOK	43,8	43,8	₺45.000,00	₺1.971.000,00	₺1.971.000,00	$1.046,42	$45.833,05	$45.833,05
A1	B	2	B108	B	1+0	YOK	43,45	43,45	₺45.000,00	₺1.955.250,00	₺1.955.250,00	$1.046,42	$45.466,81	$45.466,81
A1	B	2	B109	B	1+0	YOK	47,85	47,85	₺45.000,00	₺2.153.250,00	₺2.153.250,00	$1.046,42	$50.071,04	$50.071,04
A1	A	3	A201	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8	₺73.000,00	₺3.781.400,00	₺3.781.400,00	$1.697,52	$87.931,56	$87.931,56
A1	A	3	A202	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4	₺66.000,00	₺3.260.400,00	₺3.260.400,00	$1.534,74	$75.816,38	$75.816,38
A1	A	3	A203	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95	₺66.000,00	₺2.834.700,00	₺2.834.700,00	$1.534,74	$65.917,28	$65.917,28
A1	A	3	A204	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺66.000,00	₺3.191.100,00	₺3.191.100,00	$1.534,74	$74.204,90	$74.204,90
A1	A	3	A205	B	1+0	KISMİ DENİZ	47,85	47,85	₺73.000,00	₺3.493.050,00	₺3.493.050,00	$1.697,52	$81.226,35	$81.226,35
A1	A	3	A206	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,3	43,3	₺73.000,00	₺3.160.900,00	₺3.160.900,00	$1.697,52	$73.502,64	$73.502,64
A1	A	3	A207	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,05	43,05	₺73.000,00	₺3.142.650,00	₺3.142.650,00	$1.697,52	$73.078,26	$73.078,26
A1	A	3	A208	B	1+0	KISMİ DENİZ	42,6	42,6	₺73.000,00	₺3.109.800,00	₺3.109.800,00	$1.697,52	$72.314,37	$72.314,37
A1	A	3	A209	KB	1+1	KISMİ DENİZ	52,7	52,7	₺73.000,00	₺3.847.100,00	₺3.847.100,00	$1.697,52	$89.459,33	$89.459,33
A1	B	3	B201	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺66.000,00	₺3.191.100,00	₺3.191.100,00	$1.534,74	$74.204,90	$74.204,90
A1	B	3	B202	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95	₺66.000,00	₺2.834.700,00	₺2.834.700,00	$1.534,74	$65.917,28	$65.917,28
A1	B	3	B203	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25	₺66.000,00	₺3.844.500,00	₺3.844.500,00	$1.534,74	$89.398,87	$89.398,87
A1	B	3	B204	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5	₺66.000,00	₺4.587.000,00	₺4.587.000,00	$1.534,74	$106.664,74	$106.664,74
A1	B	3	B205	GB	1+1	KISMİ DENİZ	53,5	53,5	₺73.000,00	₺3.905.500,00	₺3.905.500,00	$1.697,52	$90.817,34	$90.817,34
A1	B	3	B206	B	1+0	KISMİ DENİZ	39,55	39,55	₺73.000,00	₺2.887.150,00	₺2.887.150,00	$1.697,52	$67.136,93	$67.136,93
A1	B	3	B207	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,8	43,8	₺73.000,00	₺3.197.400,00	₺3.197.400,00	$1.697,52	$74.351,40	$74.351,40
A1	B	3	B208	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,45	43,45	₺73.000,00	₺3.171.850,00	₺3.171.850,00	$1.697,52	$73.757,26	$73.757,26
A1	B	3	B209	B	1+0	KISMİ DENİZ	47,85	47,85	₺73.000,00	₺3.493.050,00	₺3.493.050,00	$1.697,52	$81.226,35	$81.226,35

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	CEPHE	DAİRE TİPİ	MANZARA	YASAL BRÜT ALAN(m²)	MEVCUT BRÜT ALAN(m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	YASAL DEĞER(TL)	MEVCUT DEĞER(TL)	BİRİM FİYAT ($/m²)	YASAL DEĞER($)	MEVCUT DEĞER($)
A1	A	4	A301	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8	₺74.000,00	₺3.833.200,00	₺3.833.200,00	$1.720,77	$89.136,10	$89.136,10
A1	A	4	A302	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4	₺67.000,00	₺3.309.800,00	₺3.309.800,00	$1.558,00	$76.965,11	$76.965,11
A1	A	4	A303	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95	₺67.000,00	₺2.877.650,00	₺2.877.650,00	$1.558,00	$66.916,02	$66.916,02
A1	A	4	A304	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺67.000,00	₺3.239.450,00	₺3.239.450,00	$1.558,00	$75.329,21	$75.329,21
A1	A	4	A305	B	1+0	DENİZ	47,85	47,85	₺84.000,00	₺4.019.400,00	₺4.019.400,00	$1.953,31	$93.465,94	$93.465,94
A1	A	4	A306	B	1+0	DENİZ	43,3	43,3	₺84.000,00	₺3.637.200,00	₺3.637.200,00	$1.953,31	$84.578,38	$84.578,38
A1	A	4	A307	B	1+0	DENİZ	43,05	43,05	₺84.000,00	₺3.616.200,00	₺3.616.200,00	$1.953,31	$84.090,05	$84.090,05
A1	A	4	A308	B	1+0	DENİZ	42,6	42,6	₺84.000,00	₺3.578.400,00	₺3.578.400,00	$1.953,31	$83.211,06	$83.211,06
A1	A	4	A309	KB	1+1	KISMİ DENİZ	52,7	52,7	₺74.000,00	₺3.899.800,00	₺3.899.800,00	$1.720,77	$90.684,80	$90.684,80
A1	B	4	B301	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺67.000,00	₺3.239.450,00	₺3.239.450,00	$1.558,00	$75.329,21	$75.329,21
A1	B	4	B302	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95	₺67.000,00	₺2.877.650,00	₺2.877.650,00	$1.558,00	$66.916,02	$66.916,02
A1	B	4	B303	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25	₺67.000,00	₺3.902.750,00	₺3.902.750,00	$1.558,00	$90.753,40	$90.753,40
A1	B	4	B304	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5	₺67.000,00	₺4.656.500,00	₺4.656.500,00	$1.558,00	$108.280,88	$108.280,88
A1	B	4	B305	GB	1+1	KISMİ DENİZ	53,5	53,5	₺74.000,00	₺3.959.000,00	₺3.959.000,00	$1.720,77	$92.061,42	$92.061,42
A1	B	4	B306	B	1+0	DENİZ	39,55	39,55	₺84.000,00	₺3.322.200,00	₺3.322.200,00	$1.953,31	$77.253,46	$77.253,46
A1	B	4	B307	B	1+0	DENİZ	43,8	43,8	₺84.000,00	₺3.679.200,00	₺3.679.200,00	$1.953,31	$85.555,03	$85.555,03
A1	B	4	B308	B	1+0	DENİZ	43,45	43,45	₺84.000,00	₺3.649.800,00	₺3.649.800,00	$1.953,31	$84.871,37	$84.871,37
A1	B	4	B309	B	1+0	DENİZ	47,85	47,85	₺84.000,00	₺4.019.400,00	₺4.019.400,00	$1.953,31	$93.465,94	$93.465,94
A2	C	2	C101	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65	₺65.000,00	₺3.292.250,00	₺3.292.250,00	$1.511,49	$76.557,01	$76.557,01
A2	C	2	C102	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40	₺65.000,00	₺2.496.000,00	₺2.496.000,00	$1.511,49	$58.041,25	$58.041,25
A2	C	2	C103	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00	₺65.000,00	₺2.210.000,00	₺2.210.000,00	$1.511,49	$51.390,69	$51.390,69
A2	C	2	C104	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺65.000,00	₺3.097.250,00	₺3.097.250,00	$1.511,49	$72.022,54	$72.022,54
A2	C	2	C105	B	1+0	YOK	49,35	49,35	₺45.000,00	₺2.220.750,00	₺2.220.750,00	$1.046,42	$51.640,67	$51.640,67
A2	C	2	C106	B	1+0	YOK	46,05	46,05	₺45.000,00	₺2.072.250,00	₺2.072.250,00	$1.046,42	$48.187,49	$48.187,49
A2	C	2	C107	B	1+0	YOK	42,55	42,55	₺45.000,00	₺1.914.750,00	₺1.914.750,00	$1.046,42	$44.525,03	$44.525,03
A2	C	2	C108	B	1+1	YOK	48,9	48,9	₺45.000,00	₺2.200.500,00	₺2.200.500,00	$1.046,42	$51.169,78	$51.169,78
A2	C	2	C109	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65	₺72.000,00	₺4.150.800,00	₺4.150.800,00	$1.674,27	$96.521,48	$96.521,48
A2	C	3	C201	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65	₺66.000,00	₺3.342.900,00	₺3.342.900,00	$1.534,74	$77.734,81	$77.734,81
A2	C	3	C202	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40	₺66.000,00	₺2.534.400,00	₺2.534.400,00	$1.534,74	$58.934,19	$58.934,19
A2	C	3	C203	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00	₺66.000,00	₺2.244.000,00	₺2.244.000,00	$1.534,74	$52.181,31	$52.181,31
A2	C	3	C204	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺66.000,00	₺3.144.900,00	₺3.144.900,00	$1.534,74	$73.130,58	$73.130,58
A2	C	3	C205	B	1+0	KISMİ DENİZ	49,35	49,35	₺73.000,00	₺3.602.550,00	₺3.602.550,00	$1.697,52	$83.772,63	$83.772,63
A2	C	3	C206	B	1+0	KISMİ DENİZ	46,05	46,05	₺73.000,00	₺3.361.650,00	₺3.361.650,00	$1.697,52	$78.170,82	$78.170,82
A2	C	3	C207	B	1+0	KISMİ DENİZ	42,55	42,55	₺73.000,00	₺3.106.150,00	₺3.106.150,00	$1.697,52	$72.229,50	$72.229,50
A2	C	3	C208	B	1+1	KISMİ DENİZ	48,9	48,9	₺73.000,00	₺3.569.700,00	₺3.569.700,00	$1.697,52	$83.008,75	$83.008,75
A2	C	3	C209	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65	₺73.000,00	₺4.208.450,00	₺4.208.450,00	$1.697,52	$97.862,05	$97.862,05
A2	C	4	C301	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65	₺67.000,00	₺3.393.550,00	₺3.393.550,00	$1.558,00	$78.912,61	$78.912,61
A2	C	4	C302	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40	₺67.000,00	₺2.572.800,00	₺2.572.800,00	$1.558,00	$59.827,13	$59.827,13
A2	C	4	C303	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00	₺67.000,00	₺2.278.000,00	₺2.278.000,00	$1.558,00	$52.971,94	$52.971,94
A2	C	4	C304	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺67.000,00	₺3.192.550,00	₺3.192.550,00	$1.558,00	$74.238,62	$74.238,62
A2	C	4	C305	B	1+0	OTEL	49,35	49,35	₺60.000,00	₺2.961.000,00	₺2.961.000,00	$1.395,22	$68.854,22	$68.854,22
A2	C	4	C306	B	1+0	OTEL	46,05	46,05	₺60.000,00	₺2.763.000,00	₺2.763.000,00	$1.395,22	$64.249,99	$64.249,99
A2	C	4	C307	B	1+0	OTEL	42,55	42,55	₺60.000,00	₺2.553.000,00	₺2.553.000,00	$1.395,22	$59.366,71	$59.366,71
A2	C	4	C308	B	1+1	OTEL	48,9	48,9	₺60.000,00	₺2.934.000,00	₺2.934.000,00	$1.395,22	$68.226,37	$68.226,37
A2	C	4	C309	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65	₺74.000,00	₺4.266.100,00	₺4.266.100,00	$1.720,77	$99.202,63	$99.202,63
A2	D	2	D101	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺65.000,00	₺3.097.250,00	₺3.097.250,00	$1.511,49	$72.022,54	$72.022,54
A2	D	2	D102	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00	₺65.000,00	₺2.210.000,00	₺2.210.000,00	$1.511,49	$51.390,69	$51.390,69
A2	D	2	D103	D	1+0	YOK	38,40	38,40	₺45.000,00	₺1.728.000,00	₺1.728.000,00	$1.046,42	$40.182,40	$40.182,40

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	CEPHE	DAİRE TİPİ	MANZARA	YASAL BRÜT ALAN(m²)	MEVCUT BRÜT ALAN(m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	YASAL DEĞER(TL)	MEVCUT DEĞER(TL)	BİRİM FİYAT ($/m²)	YASAL DEĞER($)	MEVCUT DEĞER($)
A2	D	2	D104	GD	1+1	YOK	50,65	50,65	₺45.000,00	₺2.279.250,00	₺2.279.250,00	$1.046,42	$53.001,01	$53.001,01
A2	D	2	D105	GB	1+1	YOK	57,65	57,65	₺45.000,00	₺2.594.250,00	₺2.594.250,00	$1.046,42	$60.325,92	$60.325,92
A2	D	2	D106	B	1+1	YOK	48,9	48,9	₺45.000,00	₺2.200.500,00	₺2.200.500,00	$1.046,42	$51.169,78	$51.169,78
A2	D	2	D107	B	1+0	YOK	42,55	42,55	₺45.000,00	₺1.914.750,00	₺1.914.750,00	$1.046,42	$44.525,03	$44.525,03
A2	D	2	D108	B	1+0	YOK	46,05	46,05	₺45.000,00	₺2.072.250,00	₺2.072.250,00	$1.046,42	$48.187,49	$48.187,49
A2	D	2	D109	B	1+0	YOK	49,35	49,35	₺45.000,00	₺2.220.750,00	₺2.220.750,00	$1.046,42	$51.640,67	$51.640,67
A2	D	3	D201	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺66.000,00	₺3.144.900,00	₺3.144.900,00	$1.534,74	$73.130,58	$73.130,58
A2	D	3	D202	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00	₺66.000,00	₺2.244.000,00	₺2.244.000,00	$1.534,74	$52.181,31	$52.181,31
A2	D	3	D203	D	1+0	YOK	38,40	38,40	₺45.000,00	₺1.728.000,00	₺1.728.000,00	$1.046,42	$40.182,40	$40.182,40
A2	D	3	D204	GD	1+1	YOK	50,65	50,65	₺45.000,00	₺2.279.250,00	₺2.279.250,00	$1.046,42	$53.001,01	$53.001,01
A2	D	3	D205	GB	1+1	YOK	57,65	57,65	₺45.000,00	₺2.594.250,00	₺2.594.250,00	$1.046,42	$60.325,92	$60.325,92
A2	D	3	D206	B	1+1	YOK	48,9	48,9	₺45.000,00	₺2.200.500,00	₺2.200.500,00	$1.046,42	$51.169,78	$51.169,78
A2	D	3	D207	B	1+0	YOK	42,55	42,55	₺45.000,00	₺1.914.750,00	₺1.914.750,00	$1.046,42	$44.525,03	$44.525,03
A2	D	3	D208	B	1+0	YOK	46,05	46,05	₺45.000,00	₺2.072.250,00	₺2.072.250,00	$1.046,42	$48.187,49	$48.187,49
A2	D	3	D209	B	1+0	YOK	49,35	49,35	₺45.000,00	₺2.220.750,00	₺2.220.750,00	$1.046,42	$51.640,67	$51.640,67
A2	D	4	D301	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺67.000,00	₺3.192.550,00	₺3.192.550,00	$1.558,00	$74.238,62	$74.238,62
A2	D	4	D302	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00	₺67.000,00	₺2.278.000,00	₺2.278.000,00	$1.558,00	$52.971,94	$52.971,94
A2	D	4	D303	D	1+0	YOK	38,40	38,40	₺45.000,00	₺1.728.000,00	₺1.728.000,00	$1.046,42	$40.182,40	$40.182,40
A2	D	4	D304	GD	1+1	YOK	50,65	50,65	₺45.000,00	₺2.279.250,00	₺2.279.250,00	$1.046,42	$53.001,01	$53.001,01
A2	D	4	D305	GB	1+1	OTEL	57,65	57,65	₺60.000,00	₺3.459.000,00	₺3.459.000,00	$1.395,22	$80.434,57	$80.434,57
A2	D	4	D306	B	1+1	OTEL	48,9	48,9	₺60.000,00	₺2.934.000,00	₺2.934.000,00	$1.395,22	$68.226,37	$68.226,37
A2	D	4	D307	B	1+0	OTEL	42,55	42,55	₺60.000,00	₺2.553.000,00	₺2.553.000,00	$1.395,22	$59.366,71	$59.366,71
A2	D	4	D308	B	1+0	OTEL	46,05	46,05	₺60.000,00	₺2.763.000,00	₺2.763.000,00	$1.395,22	$64.249,99	$64.249,99
A2	D	4	D309	B	1+0	OTEL	49,35	49,35	₺60.000,00	₺2.961.000,00	₺2.961.000,00	$1.395,22	$68.854,22	$68.854,22
TOPLAM										₺318.504.700,00	₺318.504.700,00		$7.406.414,30	$7.406.414,30

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Tablo 4. **Gelir Yöntemine göre Değerin hesaplanması**

GELİR YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU									
BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	KİRALANABİLİR ALAN	YILLIK KİRA(TL)	YILLIK KİRA($)	KAPİTALİZASYON ORANI(%)	YASAL/MEVCUT DEĞER(TL)	YILLIK KİRA($)
A1	A	2	A101	51,8	₺242.424,00	$5.637,26	0,065	₺3.729.600,00	$86.727,02
A1	A	2	A102	49,4	₺237.120,00	$5.513,92	0,074	₺3.204.324,32	$74.512,41
A1	A	2	A103	42,95	₺206.160,00	$4.793,98	0,074	₺2.785.945,95	$64.783,56
A1	A	2	A104	48,35	₺232.080,00	$5.396,72	0,074	₺3.136.216,22	$72.928,65
A1	A	2	A105	47,85	₺215.325,00	$5.007,10	0,1	₺2.153.250,00	$50.071,04
A1	A	2	A106	43,3	₺194.850,00	$4.530,98	0,1	₺1.948.500,00	$45.309,84
A1	A	2	A107	43,05	₺193.725,00	$4.504,82	0,1	₺1.937.250,00	$45.048,24
A1	A	2	A108	42,6	₺191.700,00	$4.457,74	0,1	₺1.917.000,00	$44.577,35
A1	A	2	A109	52,7	₺237.150,00	$5.514,62	0,1	₺2.371.500,00	$55.146,16
A1	B	2	B101	48,35	₺232.080,00	$5.396,72	0,074	₺3.136.216,22	$72.928,65
A1	B	2	B102	42,95	₺206.160,00	$4.793,98	0,074	₺2.785.945,95	$64.783,56
A1	B	2	B103	58,25	₺279.600,00	$6.501,74	0,074	₺3.778.378,38	$87.861,30
A1	B	2	B104	69,5	₺333.600,00	$7.757,44	0,074	₺4.508.108,11	$104.830,22
A1	B	2	B105	53,5	₺240.750,00	$5.598,33	0,1	₺2.407.500,00	$55.983,29
A1	B	2	B106	39,55	₺177.975,00	$4.138,58	0,1	₺1.779.750,00	$41.385,78
A1	B	2	B107	43,8	₺197.100,00	$4.583,31	0,1	₺1.971.000,00	$45.833,05
A1	B	2	B108	43,45	₺195.525,00	$4.546,68	0,1	₺1.955.250,00	$45.466,81
A1	B	2	B109	47,85	₺215.325,00	$5.007,10	0,1	₺2.153.250,00	$50.071,04
A1	A	3	A201	51,8	₺248.640,00	$5.781,80	0,065	₺3.825.230,77	$88.950,79
A1	A	3	A202	49,4	₺243.048,00	$5.651,77	0,074	₺3.284.432,43	$76.375,22
A1	A	3	A203	42,95	₺211.314,00	$4.913,83	0,074	₺2.855.594,59	$66.403,15
A1	A	3	A204	48,35	₺237.882,00	$5.531,64	0,074	₺3.214.621,62	$74.751,86
A1	A	3	A205	47,85	₺229.680,00	$5.340,91	0,065	₺3.533.538,46	$82.167,86
A1	A	3	A206	43,3	₺207.840,00	$4.833,05	0,065	₺3.197.538,46	$74.354,62
A1	A	3	A207	43,05	₺206.640,00	$4.805,15	0,065	₺3.179.076,92	$73.925,32
A1	A	3	A208	42,6	₺204.480,00	$4.754,92	0,065	₺3.145.846,15	$73.152,58
A1	A	3	A209	52,7	₺252.960,00	$5.882,26	0,065	₺3.891.692,31	$90.496,26
A1	B	3	B201	48,35	₺237.882,00	$5.531,64	0,074	₺3.214.621,62	$74.751,86
A1	B	3	B202	42,95	₺211.314,00	$4.913,83	0,074	₺2.855.594,59	$66.403,15
A1	B	3	B203	58,25	₺286.590,00	$6.664,28	0,074	₺3.872.837,84	$90.057,83
A1	B	3	B204	69,5	₺341.940,00	$7.951,37	0,074	₺4.620.810,81	$107.450,97
A1	B	3	B205	53,5	₺256.800,00	$5.971,55	0,065	₺3.950.769,23	$91.870,02
A1	B	3	B206	39,55	₺189.840,00	$4.414,48	0,065	₺2.920.615,38	$67.915,13
A1	B	3	B207	43,8	₺210.240,00	$4.888,86	0,065	₺3.234.461,54	$75.213,21
A1	B	3	B208	43,45	₺208.560,00	$4.849,79	0,065	₺3.208.615,38	$74.612,20
A1	B	3	B209	47,85	₺229.680,00	$5.340,91	0,065	₺3.533.538,46	$82.167,86
A1	A	4	A301	51,8	₺257.964,00	$5.998,62	0,065	₺3.968.676,92	$92.286,44
A1	A	4	A302	49,4	₺248.976,00	$5.789,61	0,074	₺3.364.540,54	$78.238,03
A1	A	4	A303	42,95	₺216.468,00	$5.033,68	0,074	₺2.925.243,24	$68.022,74
A1	A	4	A304	48,35	₺243.684,00	$5.666,56	0,074	₺3.293.027,03	$76.575,08
A1	A	4	A305	47,85	₺252.648,00	$5.875,00	0,063	₺4.010.285,71	$93.254,00
A1	A	4	A306	43,3	₺228.624,00	$5.316,36	0,063	₺3.628.952,38	$84.386,59
A1	A	4	A307	43,05	₺227.304,00	$5.285,66	0,063	₺3.608.000,00	$83.899,37
A1	A	4	A308	42,6	₺224.928,00	$5.230,41	0,063	₺3.570.285,71	$83.022,37

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	KİRALANABİLİR ALAN	YILLIK KİRA(TL)	YILLIK KİRA($)	KAPİTALİZASYON ORANI(%)	YASAL/MEVCUT DEĞER(TL)	YILLIK KİRA($)
A1	A	4	A309	52,7	₺262.446,00	$6.102,84	0,065	₺4.037.630,77	$93.889,87
A1	B	4	B301	48,35	₺243.684,00	$5.666,56	0,074	₺3.293.027,03	$76.575,08
A1	B	4	B302	42,95	₺216.468,00	$5.033,68	0,074	₺2.925.243,24	$68.022,74
A1	B	4	B303	58,25	₺293.580,00	$6.826,82	0,074	₺3.967.297,30	$92.254,36
A1	B	4	B304	69,5	₺350.280,00	$8.145,31	0,074	₺4.733.513,51	$110.071,73
A1	B	4	B305	53,5	₺266.430,00	$6.195,48	0,065	₺4.098.923,08	$95.315,15
A1	B	4	B306	39,55	₺208.824,00	$4.855,93	0,063	₺3.314.666,67	$77.078,28
A1	B	4	B307	43,8	₺231.264,00	$5.377,74	0,063	₺3.670.857,14	$85.361,03
A1	B	4	B308	43,45	₺229.416,00	$5.334,77	0,063	₺3.641.523,81	$84.678,92
A1	B	4	B309	47,85	₺252.648,00	$5.875,00	0,063	₺4.010.285,71	$93.254,00
A2	C	2	C101	50,65	₺243.120,00	$5.653,44	0,074	₺3.285.405,41	$76.397,85
A2	C	2	C102	38,40	₺184.320,00	$4.286,12	0,074	₺2.490.810,81	$57.920,58
A2	C	2	C103	34,00	₺163.200,00	$3.795,00	0,074	₺2.205.405,41	$51.283,85
A2	C	2	C104	47,65	₺228.720,00	$5.318,59	0,074	₺3.090.810,81	$71.872,80
A2	C	2	C105	49,35	₺222.075,00	$5.164,07	0,1	₺2.220.750,00	$51.640,67
A2	C	2	C106	46,05	₺207.225,00	$4.818,75	0,1	₺2.072.250,00	$48.187,49
A2	C	2	C107	42,55	₺191.475,00	$4.452,50	0,1	₺1.914.750,00	$44.525,03
A2	C	2	C108	48,9	₺220.050,00	$5.116,98	0,1	₺2.200.500,00	$51.169,78
A2	C	2	C109	57,65	₺269.802,00	$6.273,90	0,065	₺4.150.800,00	$96.521,48
A2	C	3	C201	50,65	₺249.198,00	$5.794,78	0,074	₺3.367.540,54	$78.307,79
A2	C	3	C202	38,40	₺188.928,00	$4.393,28	0,074	₺2.553.081,08	$59.368,59
A2	C	3	C203	34,00	₺167.280,00	$3.889,88	0,074	₺2.260.540,54	$52.565,94
A2	C	3	C204	47,65	₺234.438,00	$5.451,55	0,074	₺3.168.081,08	$73.669,62
A2	C	3	C205	49,35	₺236.880,00	$5.508,34	0,065	₺3.644.307,69	$84.743,66
A2	C	3	C206	46,05	₺221.040,00	$5.140,00	0,065	₺3.400.615,38	$79.076,91
A2	C	3	C207	42,55	₺204.240,00	$4.749,34	0,065	₺3.142.153,85	$73.066,72
A2	C	3	C208	48,9	₺234.720,00	$5.458,11	0,065	₺3.611.076,92	$83.970,92
A2	C	3	C209	57,65	₺276.720,00	$6.434,77	0,065	₺4.257.230,77	$98.996,39
A2	C	4	C301	50,65	₺255.276,00	$5.936,11	0,074	₺3.449.675,68	$80.217,74
A2	C	4	C302	38,40	₺193.536,00	$4.500,43	0,074	₺2.615.351,35	$60.816,61
A2	C	4	C303	34,00	₺171.360,00	$3.984,75	0,074	₺2.315.675,68	$53.848,04
A2	C	4	C304	47,65	₺240.156,00	$5.584,52	0,074	₺3.245.351,35	$75.466,44
A2	C	4	C305	49,35	₺230.958,00	$5.370,63	0,077	₺2.999.454,55	$69.748,43
A2	C	4	C306	46,05	₺215.514,00	$5.011,50	0,077	₺2.798.883,12	$65.084,40
A2	C	4	C307	42,55	₺199.134,00	$4.630,60	0,077	₺2.586.155,84	$60.137,70
A2	C	4	C308	48,9	₺228.852,00	$5.321,66	0,077	₺2.972.103,90	$69.112,43
A2	C	4	C309	57,65	₺287.097,00	$6.676,07	0,065	₺4.416.876,92	$102.708,75
A2	D	2	D101	47,65	₺228.720,00	$5.318,59	0,1	₺2.287.200,00	$53.185,87
A2	D	2	D102	34,00	₺163.200,00	$3.795,00	0,074	₺2.205.405,41	$51.283,85
A2	D	2	D103	38,40	₺172.800,00	$4.018,24	0,1	₺1.728.000,00	$40.182,40
A2	D	2	D104	50,65	₺227.925,00	$5.300,10	0,1	₺2.279.250,00	$53.001,01
A2	D	2	D105	57,65	₺259.425,00	$6.032,59	0,1	₺2.594.250,00	$60.325,92
A2	D	2	D106	48,9	₺220.050,00	$5.116,98	0,1	₺2.200.500,00	$51.169,78
A2	D	2	D107	42,55	₺191.475,00	$4.452,50	0,1	₺1.914.750,00	$44.525,03
A2	D	2	D108	46,05	₺207.225,00	$4.818,75	0,1	₺2.072.250,00	$48.187,49
A2	D	2	D109	49,35	₺222.075,00	$5.164,07	0,1	₺2.220.750,00	$51.640,67
A2	D	3	D201	47,65	₺234.438,00	$5.451,55	0,074	₺3.168.081,08	$73.669,62
A2	D	3	D202	34,00	₺167.280,00	$3.889,88	0,074	₺2.260.540,54	$52.565,94
A2	D	3	D203	38,40	₺175.104,00	$4.071,82	0,1	₺1.751.040,00	$40.718,17
A2	D	3	D204	50,65	₺230.964,00	$5.370,77	0,1	₺2.309.640,00	$53.707,69
A2	D	3	D205	57,65	₺262.884,00	$6.113,03	0,1	₺2.628.840,00	$61.130,27
A2	D	3	D206	48,9	₺222.984,00	$5.185,20	0,1	₺2.229.840,00	$51.852,04
A2	D	3	D207	42,55	₺194.028,00	$4.511,87	0,1	₺1.940.280,00	$45.118,70
A2	D	3	D208	46,05	₺209.988,00	$4.883,00	0,1	₺2.099.880,00	$48.829,99
A2	D	3	D209	49,35	₺225.036,00	$5.232,92	0,1	₺2.250.360,00	$52.329,21
A2	D	4	D301	47,65	₺240.156,00	$5.584,52	0,074	₺3.245.351,35	$75.466,44
A2	D	4	D302	34,00	₺171.360,00	$3.984,75	0,074	₺2.315.675,68	$53.848,04
A2	D	4	D303	38,40	₺177.408,00	$4.125,39	0,1	₺1.774.080,00	$41.253,93
A2	D	4	D304	50,65	₺234.003,00	$5.441,44	0,1	₺2.340.030,00	$54.414,37
A2	D	4	D305	57,65	₺269.802,00	$6.273,90	0,077	₺3.503.922,08	$81.479,17
A2	D	4	D306	48,9	₺228.852,00	$5.321,66	0,077	₺2.972.103,90	$69.112,43
A2	D	4	D307	42,55	₺199.134,00	$4.630,60	0,077	₺2.586.155,84	$60.137,70
A2	D	4	D308	46,05	₺215.514,00	$5.011,50	0,077	₺2.798.883,12	$65.084,40
A2	D	4	D309	49,35	₺230.958,00	$5.370,63	0,077	₺2.999.454,55	$69.748,43
TOPLAM								₺320.372.553,73	$7.449.848,82

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza yakın konumda yer alan emsal kiralık Mesken nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim kira fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazların toplam kira değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yıllık toplam 24.447.717.-TL olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda taşınmazların bağımsız bölüm bazında detay hesaplamasına yer verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tamamı aynı binada yer almakta olup, inşaat ve dekorasyon özellikleri aynıdır. Değerleme konusu taşınmazların satış ve kira değeri belirlenmesinde, en önemli hususun taşınmazların kat ve manzara özelliği olduğu dikkate alınarak satış birim değerleri bu duruma göre takdir edilmiş, kira değerlemesinde ise kapitalizasyon oranı her bir daire için bu sebeple farklılık göstermiştir.

Bölgede yapılan incelemede kiralık mülklerin amorti süresinin 15-17 yıl, kapitalizasyon oranının ise yaklaşık %6,5-10 arası olarak hesaplanmasının uygun olacağı tespit edilmiş ve değerleme buna göre gerçekleştirilmiştir.

KİRA DEĞER TABLOSU

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	CEPHE	DAİRE TİPİ	MANZARA	YASAL BRÜT ALAN(m²)	MEVCUT BRÜT	BİRİM FİYAT (TL/m²/ay)	YASAL DEĞER(TL/ay)	MEVCUT DEĞER(TL/ay)	BİRİM FİYAT ($/m²/ay)	YASAL DEĞER($/ay)	MEVCUT DEĞER($/ay)	YASAL/MEVCUT DEĞER(TL/yıl)	YASAL/MEVCUT DEĞER($/yıl)
A1	A	2	A101	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8	₺390,00	₺20.202,00	₺20.202,00	$9,07	$469,77	$469,77	₺242.424,00	$5.637,26
A1	A	2	A102	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4	₺400,00	₺19.760,00	₺19.760,00	$9,30	$459,49	$459,49	₺237.120,00	$5.513,92
A1	A	2	A103	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95	₺400,00	₺17.180,00	₺17.180,00	$9,30	$399,50	$399,50	₺206.160,00	$4.793,98
A1	A	2	A104	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺400,00	₺19.340,00	₺19.340,00	$9,30	$449,73	$449,73	₺232.080,00	$5.396,72
A1	A	2	A105	B	1+0	YOK	47,85	47,85	₺375,00	₺17.943,75	₺17.943,75	$8,72	$417,26	$417,26	₺215.325,00	$5.007,10
A1	A	2	A106	B	1+0	YOK	43,3	43,3	₺375,00	₺16.237,50	₺16.237,50	$8,72	$377,58	$377,58	₺194.850,00	$4.530,98
A1	A	2	A107	B	1+0	YOK	43,05	43,05	₺375,00	₺16.143,75	₺16.143,75	$8,72	$375,40	$375,40	₺193.725,00	$4.504,82
A1	A	2	A108	B	1+0	YOK	42,6	42,6	₺375,00	₺15.975,00	₺15.975,00	$8,72	$371,48	$371,48	₺191.700,00	$4.457,74
A1	A	2	A109	KB	1+1	YOK	52,7	52,7	₺375,00	₺19.762,50	₺19.762,50	$8,72	$459,55	$459,55	₺237.150,00	$5.514,62
A1	B	2	B101	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺400,00	₺19.340,00	₺19.340,00	$9,30	$449,73	$449,73	₺232.080,00	$5.396,72
A1	B	2	B102	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95	₺400,00	₺17.180,00	₺17.180,00	$9,30	$399,50	$399,50	₺206.160,00	$4.793,98
A1	B	2	B103	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25	₺400,00	₺23.300,00	₺23.300,00	$9,30	$541,81	$541,81	₺279.600,00	$6.501,74
A1	B	2	B104	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5	₺400,00	₺27.800,00	₺27.800,00	$9,30	$646,45	$646,45	₺333.600,00	$7.757,44
A1	B	2	B105	GB	1+1	YOK	53,5	53,5	₺375,00	₺20.062,50	₺20.062,50	$8,72	$466,53	$466,53	₺240.750,00	$5.598,33
A1	B	2	B106	B	1+0	YOK	39,55	39,55	₺375,00	₺14.831,25	₺14.831,25	$8,72	$344,88	$344,88	₺177.975,00	$4.138,58
A1	B	2	B107	B	1+0	YOK	43,8	43,8	₺375,00	₺16.425,00	₺16.425,00	$8,72	$381,94	$381,94	₺197.100,00	$4.583,31
A1	B	2	B108	B	1+0	YOK	43,45	43,45	₺375,00	₺16.293,75	₺16.293,75	$8,72	$378,89	$378,89	₺195.525,00	$4.546,68
A1	B	2	B109	B	1+0	YOK	47,85	47,85	₺375,00	₺17.943,75	₺17.943,75	$8,72	$417,26	$417,26	₺215.325,00	$5.007,10
A1	A	3	A201	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8	₺400,00	₺20.720,00	₺20.720,00	$9,30	$481,82	$481,82	₺248.640,00	$5.781,80
A1	A	3	A202	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4	₺410,00	₺20.254,00	₺20.254,00	$9,53	$470,98	$470,98	₺243.048,00	$5.651,77
A1	A	3	A203	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95	₺410,00	₺17.609,50	₺17.609,50	$9,53	$409,49	$409,49	₺211.314,00	$4.913,83
A1	A	3	A204	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺410,00	₺19.823,50	₺19.823,50	$9,53	$460,97	$460,97	₺237.882,00	$5.531,64
A1	A	3	A205	B	1+0	KISMİ DENİZ	47,85	47,85	₺400,00	₺19.140,00	₺19.140,00	$9,30	$445,08	$445,08	₺229.680,00	$5.340,91
A1	A	3	A206	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,3	43,3	₺400,00	₺17.320,00	₺17.320,00	$9,30	$402,75	$402,75	₺207.840,00	$4.833,05

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	CEPHE	DAİRE TİPİ	MANZARA	YASAL BRÜT ALAN(m²)	MEVCUT BRÜT ALAN(m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²/ay)	YASAL DEĞER(TL/ay)	MEVCUT DEĞER(TL/ay)	BİRİM FİYAT ($/m²/ay)	YASAL DEĞER($/ay)	MEVCUT DEĞER($/ay)	YASAL/MEVCUT DEĞER(TL/yıl)	YASAL/MEVCUT DEĞER($/yıl)
A1	A	3	A207	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,05	43,05	₺400,00	₺17.220,00	₺17.220,00	$9,30	$400,43	$400,43	₺206.640,00	$4.805,15
A1	A	3	A208	B	1+0	KISMİ DENİZ	42,6	42,6	₺400,00	₺17.040,00	₺17.040,00	$9,30	$396,24	$396,24	₺204.480,00	$4.754,92
A1	A	3	A209	KB	1+1	KISMİ DENİZ	52,7	52,7	₺400,00	₺21.080,00	₺21.080,00	$9,30	$490,19	$490,19	₺252.960,00	$5.882,26
A1	B	3	B201	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺410,00	₺19.823,50	₺19.823,50	$9,53	$460,97	$460,97	₺237.882,00	$5.531,64
A1	B	3	B202	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95	₺410,00	₺17.609,50	₺17.609,50	$9,53	$409,49	$409,49	₺211.314,00	$4.913,83
A1	B	3	B203	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25	₺410,00	₺23.882,50	₺23.882,50	$9,53	$555,36	$555,36	₺286.590,00	$6.664,28
A1	B	3	B204	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5	₺410,00	₺28.495,00	₺28.495,00	$9,53	$662,61	$662,61	₺341.940,00	$7.951,37
A1	B	3	B205	GB	1+1	KISMİ DENİZ	53,5	53,5	₺400,00	₺21.400,00	₺21.400,00	$9,30	$497,63	$497,63	₺256.800,00	$5.971,55
A1	B	3	B206	B	1+0	KISMİ DENİZ	39,55	39,55	₺400,00	₺15.820,00	₺15.820,00	$9,30	$367,87	$367,87	₺189.840,00	$4.414,48
A1	B	3	B207	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,8	43,8	₺400,00	₺17.520,00	₺17.520,00	$9,30	$407,40	$407,40	₺210.240,00	$4.888,86
A1	B	3	B208	B	1+0	KISMİ DENİZ	43,45	43,45	₺400,00	₺17.380,00	₺17.380,00	$9,30	$404,15	$404,15	₺208.560,00	$4.849,79
A1	B	3	B209	B	1+0	KISMİ DENİZ	47,85	47,85	₺400,00	₺19.140,00	₺19.140,00	$9,30	$445,08	$445,08	₺229.680,00	$5.340,91
A1	A	4	A301	KD	1+1	KISMİ DENİZ	51,8	51,8	₺415,00	₺21.497,00	₺21.497,00	$9,65	$499,88	$499,88	₺257.964,00	$5.998,62
A1	A	4	A302	D	1+1	ŞEHİR	49,4	49,4	₺420,00	₺20.748,00	₺20.748,00	$9,77	$482,47	$482,47	₺248.976,00	$5.789,61
A1	A	4	A303	D	1+0	ŞEHİR	42,95	42,95	₺420,00	₺18.039,00	₺18.039,00	$9,77	$419,47	$419,47	₺216.468,00	$5.033,68
A1	A	4	A304	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺420,00	₺20.307,00	₺20.307,00	$9,77	$472,21	$472,21	₺243.684,00	$5.666,56
A1	A	4	A305	B	1+0	DENİZ	47,85	47,85	₺440,00	₺21.054,00	₺21.054,00	$10,23	$489,58	$489,58	₺252.648,00	$5.875,00
A1	A	4	A306	B	1+0	DENİZ	43,3	43,3	₺440,00	₺19.052,00	₺19.052,00	$10,23	$443,03	$443,03	₺228.624,00	$5.316,36
A1	A	4	A307	B	1+0	DENİZ	43,05	43,05	₺440,00	₺18.942,00	₺18.942,00	$10,23	$440,47	$440,47	₺227.304,00	$5.285,66
A1	A	4	A308	B	1+0	DENİZ	42,6	42,6	₺440,00	₺18.744,00	₺18.744,00	$10,23	$435,87	$435,87	₺224.928,00	$5.230,41
A1	A	4	A309	KB	1+1	KISMİ DENİZ	52,7	52,7	₺415,00	₺21.870,50	₺21.870,50	$9,65	$508,57	$508,57	₺262.446,00	$6.102,84
A1	B	4	B301	D	1+0	ŞEHİR	48,35	48,35	₺420,00	₺20.307,00	₺20.307,00	$9,77	$472,21	$472,21	₺243.684,00	$5.666,56
A1	B	4	B302	D	1+1	ŞEHİR	42,95	42,95	₺420,00	₺18.039,00	₺18.039,00	$9,77	$419,47	$419,47	₺216.468,00	$5.033,68
A1	B	4	B303	D	1+1	ŞEHİR	58,25	58,25	₺420,00	₺24.465,00	₺24.465,00	$9,77	$568,90	$568,90	₺293.580,00	$6.826,82
A1	B	4	B304	GD	1+0	ŞEHİR	69,5	69,5	₺420,00	₺29.190,00	₺29.190,00	$9,77	$678,78	$678,78	₺350.280,00	$8.145,31
A1	B	4	B305	GB	1+1	KISMİ DENİZ	53,5	53,5	₺415,00	₺22.202,50	₺22.202,50	$9,65	$516,29	$516,29	₺266.430,00	$6.195,48
A1	B	4	B306	B	1+0	DENİZ	39,55	39,55	₺440,00	₺17.402,00	₺17.402,00	$10,23	$404,66	$404,66	₺208.824,00	$4.855,93
A1	B	4	B307	B	1+0	DENİZ	43,8	43,8	₺440,00	₺19.272,00	₺19.272,00	$10,23	$448,15	$448,15	₺231.264,00	$5.377,74
A1	B	4	B308	B	1+0	DENİZ	43,45	43,45	₺440,00	₺19.118,00	₺19.118,00	$10,23	$444,56	$444,56	₺229.416,00	$5.334,77
A1	B	4	B309	B	1+0	DENİZ	47,85	47,85	₺440,00	₺21.054,00	₺21.054,00	$10,23	$489,58	$489,58	₺252.648,00	$5.875,00
A2	C	2	C101	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65	₺400,00	₺20.260,00	₺20.260,00	$9,30	$471,12	$471,12	₺243.120,00	$5.653,44
A2	C	2	C102	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40	₺400,00	₺15.360,00	₺15.360,00	$9,30	$357,18	$357,18	₺184.320,00	$4.286,12
A2	C	2	C103	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00	₺400,00	₺13.600,00	₺13.600,00	$9,30	$316,25	$316,25	₺163.200,00	$3.795,00
A2	C	2	C104	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺400,00	₺19.060,00	₺19.060,00	$9,30	$443,22	$443,22	₺228.720,00	$5.318,59
A2	C	2	C105	B	1+0	YOK	49,35	49,35	₺375,00	₺18.506,25	₺18.506,25	$8,72	$430,34	$430,34	₺222.075,00	$5.164,07
A2	C	2	C106	B	1+0	YOK	46,05	46,05	₺375,00	₺17.268,75	₺17.268,75	$8,72	$401,56	$401,56	₺207.225,00	$4.818,75
A2	C	2	C107	B	1+0	YOK	42,55	42,55	₺375,00	₺15.956,25	₺15.956,25	$8,72	$371,04	$371,04	₺191.475,00	$4.452,50
A2	C	2	C108	B	1+1	YOK	48,9	48,9	₺375,00	₺18.337,50	₺18.337,50	$8,72	$426,41	$426,41	₺220.050,00	$5.116,98
A2	C	2	C109	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65	₺390,00	₺22.483,50	₺22.483,50	$9,07	$522,82	$522,82	₺269.802,00	$6.273,90
A2	C	3	C201	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65	₺410,00	₺20.766,50	₺20.766,50	$9,53	$482,90	$482,90	₺249.198,00	$5.794,78
A2	C	3	C202	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40	₺410,00	₺15.744,00	₺15.744,00	$9,53	$366,11	$366,11	₺188.928,00	$4.393,28
A2	C	3	C203	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00	₺410,00	₺13.940,00	₺13.940,00	$9,53	$324,16	$324,16	₺167.280,00	$3.889,88
A2	C	3	C204	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺410,00	₺19.536,50	₺19.536,50	$9,53	$454,30	$454,30	₺234.438,00	$5.451,55
A2	C	3	C205	B	1+0	KISMİ DENİZ	49,35	49,35	₺400,00	₺19.740,00	₺19.740,00	$9,30	$459,03	$459,03	₺236.880,00	$5.508,34
A2	C	3	C206	B	1+0	KISMİ DENİZ	46,05	46,05	₺400,00	₺18.420,00	₺18.420,00	$9,30	$428,33	$428,33	₺221.040,00	$5.140,00
A2	C	3	C207	B	1+0	KISMİ DENİZ	42,55	42,55	₺400,00	₺17.020,00	₺17.020,00	$9,30	$395,78	$395,78	₺204.240,00	$4.749,34
A2	C	3	C208	B	1+1	KISMİ DENİZ	48,9	48,9	₺400,00	₺19.560,00	₺19.560,00	$9,30	$454,84	$454,84	₺234.720,00	$5.458,11
A2	C	3	C209	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65	₺400,00	₺23.060,00	₺23.060,00	$9,30	$536,23	$536,23	₺276.720,00	$6.434,77
A2	C	4	C301	KD	1+1	ŞEHİR	50,65	50,65	₺420,00	₺21.273,00	₺21.273,00	$9,77	$494,68	$494,68	₺255.276,00	$5.936,11
A2	C	4	C302	D	1+0	ŞEHİR	38,40	38,40	₺420,00	₺16.128,00	₺16.128,00	$9,77	$375,04	$375,04	₺193.536,00	$4.500,43
A2	C	4	C303	D	1+1	ŞEHİR	34,00	34,00	₺420,00	₺14.280,00	₺14.280,00	$9,77	$332,06	$332,06	₺171.360,00	$3.984,75
A2	C	4	C304	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺420,00	₺20.013,00	₺20.013,00	$9,77	$465,38	$465,38	₺240.156,00	$5.584,52
A2	C	4	C305	B	1+0	OTEL	49,35	49,35	₺390,00	₺19.246,50	₺19.246,50	$9,07	$447,55	$447,55	₺230.958,00	$5.370,63
A2	C	4	C306	B	1+0	OTEL	46,05	46,05	₺390,00	₺17.959,50	₺17.959,50	$9,07	$417,62	$417,62	₺215.514,00	$5.011,50
A2	C	4	C307	B	1+0	OTEL	42,55	42,55	₺390,00	₺16.594,50	₺16.594,50	$9,07	$385,88	$385,88	₺199.134,00	$4.630,60
A2	C	4	C308	B	1+1	OTEL	48,9	48,9	₺390,00	₺19.071,00	₺19.071,00	$9,07	$443,47	$443,47	₺228.852,00	$5.321,66
A2	C	4	C309	KB	1+1	KISMİ DENİZ	57,65	57,65	₺415,00	₺23.924,75	₺23.924,75	$9,65	$556,34	$556,34	₺287.097,00	$6.676,07

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	CEPHE	DAİRE TİPİ	MANZARA	YASAL BRÜT ALAN(m²)	MEVCUT BRÜT ALAN(m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²/ay)	YASAL DEĞER(TL/ay)	MEVCUT DEĞER(TL/ay)	BİRİM FİYAT ($/m²/ay)	YASAL DEĞER($/ay)	MEVCUT DEĞER($/ay)	YASAL/MEVCUT DEĞER(TL/yıl)	YASAL/MEVCUT DEĞER($/yıl)
A2	D	2	D101	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺400,00	₺19.060,00	₺19.060,00	$9,30	$443,22	$443,22	₺228.720,00	$5.318,59
A2	D	2	D102	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00	₺400,00	₺13.600,00	₺13.600,00	$9,30	$316,25	$316,25	₺163.200,00	$3.795,00
A2	D	2	D103	D	1+0	YOK	38,40	38,40	₺375,00	₺14.400,00	₺14.400,00	$8,72	$334,85	$334,85	₺172.800,00	$4.018,24
A2	D	2	D104	GD	1+1	YOK	50,65	50,65	₺375,00	₺18.993,75	₺18.993,75	$8,72	$441,68	$441,68	₺227.925,00	$5.300,10
A2	D	2	D105	GB	1+1	YOK	57,65	57,65	₺375,00	₺21.618,75	₺21.618,75	$8,72	$502,72	$502,72	₺259.425,00	$6.032,59
A2	D	2	D106	B	1+1	YOK	48,9	48,9	₺375,00	₺18.337,50	₺18.337,50	$8,72	$426,41	$426,41	₺220.050,00	$5.116,98
A2	D	2	D107	B	1+0	YOK	42,55	42,55	₺375,00	₺15.956,25	₺15.956,25	$8,72	$371,04	$371,04	₺191.475,00	$4.452,50
A2	D	2	D108	B	1+0	YOK	46,05	46,05	₺375,00	₺17.268,75	₺17.268,75	$8,72	$401,56	$401,56	₺207.225,00	$4.818,75
A2	D	2	D109	B	1+0	YOK	49,35	49,35	₺375,00	₺18.506,25	₺18.506,25	$8,72	$430,34	$430,34	₺222.075,00	$5.164,07
A2	D	3	D201	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺410,00	₺19.536,50	₺19.536,50	$9,53	$454,30	$454,30	₺234.438,00	$5.451,55
A2	D	3	D202	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00	₺410,00	₺13.940,00	₺13.940,00	$9,53	$324,16	$324,16	₺167.280,00	$3.889,88
A2	D	3	D203	D	1+0	YOK	38,40	38,40	₺380,00	₺14.592,00	₺14.592,00	$8,84	$339,32	$339,32	₺175.104,00	$4.071,82
A2	D	3	D204	GD	1+1	YOK	50,65	50,65	₺380,00	₺19.247,00	₺19.247,00	$8,84	$447,56	$447,56	₺230.964,00	$5.370,77
A2	D	3	D205	GB	1+1	YOK	57,65	57,65	₺380,00	₺21.907,00	₺21.907,00	$8,84	$509,42	$509,42	₺262.884,00	$6.113,03
A2	D	3	D206	B	1+1	YOK	48,9	48,9	₺380,00	₺18.582,00	₺18.582,00	$8,84	$432,10	$432,10	₺222.984,00	$5.185,20
A2	D	3	D207	B	1+0	YOK	42,55	42,55	₺380,00	₺16.169,00	₺16.169,00	$8,84	$375,99	$375,99	₺194.028,00	$4.511,87
A2	D	3	D208	B	1+0	YOK	46,05	46,05	₺380,00	₺17.499,00	₺17.499,00	$8,84	$406,92	$406,92	₺209.988,00	$4.883,00
A2	D	3	D209	B	1+0	YOK	49,35	49,35	₺380,00	₺18.753,00	₺18.753,00	$8,84	$436,08	$436,08	₺225.036,00	$5.232,92
A2	D	4	D301	D	1+0	ŞEHİR	47,65	47,65	₺420,00	₺20.013,00	₺20.013,00	$9,77	$465,38	$465,38	₺240.156,00	$5.584,52
A2	D	4	D302	D	1+0	ŞEHİR	34,00	34,00	₺420,00	₺14.280,00	₺14.280,00	$9,77	$332,06	$332,06	₺171.360,00	$3.984,75
A2	D	4	D303	D	1+0	YOK	38,40	38,40	₺385,00	₺14.784,00	₺14.784,00	$8,95	$343,78	$343,78	₺177.408,00	$4.125,39
A2	D	4	D304	GD	1+1	YOK	50,65	50,65	₺385,00	₺19.500,25	₺19.500,25	$8,95	$453,45	$453,45	₺234.003,00	$5.441,44
A2	D	4	D305	GB	1+1	OTEL	57,65	57,65	₺390,00	₺22.483,50	₺22.483,50	$9,07	$522,82	$522,82	₺269.802,00	$6.273,90
A2	D	4	D306	B	1+1	OTEL	48,9	48,9	₺390,00	₺19.071,00	₺19.071,00	$9,07	$443,47	$443,47	₺228.852,00	$5.321,66
A2	D	4	D307	B	1+0	OTEL	42,55	42,55	₺390,00	₺16.594,50	₺16.594,50	$9,07	$385,88	$385,88	₺199.134,00	$4.630,60
A2	D	4	D308	B	1+0	OTEL	46,05	46,05	₺390,00	₺17.959,50	₺17.959,50	$9,07	$417,62	$417,62	₺215.514,00	$5.011,50
A2	D	4	D309	B	1+0	OTEL	49,35	49,35	₺390,00	₺19.246,50	₺19.246,50	$9,07	$447,55	$447,55	₺230.958,00	$5.370,63
TOPLAM										₺2.037.309,75	₺2.037.309,75		$47.375,00	$47.375,00	₺24.447.717,00	$568.500,00

4.19 Gayrimenkul **ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina, iskanlı ve kat mülkiyetli olup değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 **Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde tamamlanmış yapı bulunmakta olup tarafımızca başkaca herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.21 **En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.
En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, imar planında taşınmaz için belirtilen lejandı esas alınarak onaylanan projesindeki Konut fonksiyonunun "yasal olarak

mümkün olma" kriteri kapsamında taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılarak tarafımızca başkaca herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

4.22 **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme** Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup, değerleme bağımsız bölüm bazında gerçekleştirilmiş, müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi yapılmamıştır.

4.**23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz için Hasılat paylaşımı ve Kat karşılığı Yöntemi uygulanmamış olup, emsal pay oranı tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 **Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler**

Değerlemeye konu taşınmazların değer takdirinde " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " ve "Gelir Yöntemi" en sağlıklı yöntem olarak kabul edilmiş ve her iki yöntemin sonucu ve uyumlaştırması aşağıdaki tabloda verilmiştir. .(USD kuru 30.12.2025 tarihi itibariyle 43,0039 .-TL olarak alınmıştır.)

UYUMLAŞTIRMA TABLOSU		
AÇIKLAMA	YASAL/MEVCUT DEĞER (TL)	YASAL/MEVCUT DEĞER ($)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	₺318.504.700,00	$7.406.414,30
GELİR YÖNTEMİ	₺320.372.554,00	$7.449.848,83
ORTALAMA	₺319.438.627,00	$7.428.131,56
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TOPLAM	₺320.000.000,00	$7.441.185,57

5.2 **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması** Gerek**en İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Taşınmazların bulunduğu ana yapı iskanlı olup, yasal gerekler yerine getirilmiş, Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler alınmıştır.

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

Konu taşınmazların bulunduğu ana yapı, iskanlı bir yapıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi, 1.kısım 1/d bendinde;
"*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir*." Ve aynı 22 maddesinin 3.kısımında 2.;
"Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerleme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." Belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların **malik'i Joy Hotel Batumı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. söz konusu şartları yerine getirmiş olan Avrasya GYO'nun %100 paylı iştirakidir.**

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu Gürcistan ülkesi, Acara özerk Cumhuriyeti, Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi,10.277 m² yüzölçümlü 05.32.12.222 Kadastro tescil no.lu ana yapıda A1 ve A2 blokta toplam 108 adet bağımsız bölümün "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 **Nihai Değer Takdiri**

Bu değerleme raporu; mülkiyeti JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait Gürcistan ülkesi, Acara özerk Cumhuriyeti, Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi,10.277 m² yüzölçümlü 05.32.12.222 Kadastro tescil no.lu ana yapıda A1 ve A2 blokta toplam 108 adet bağımsız bölümünün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerleme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

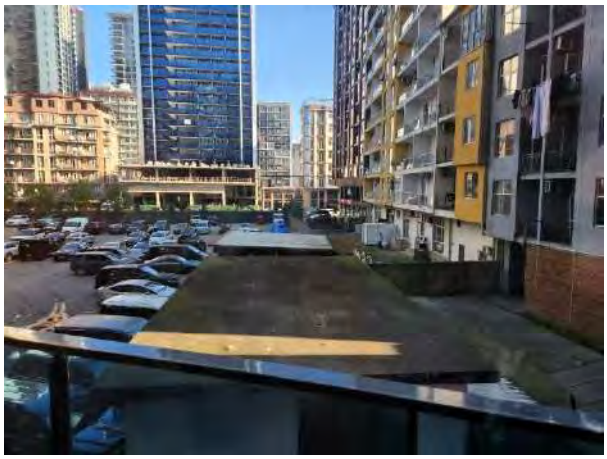
Tablo 5. Nihai **değer tabloları**

NİHAİ DEĞER TABLOSU				
KONU GAYRIMENKUL	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARİÇ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %18 (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARİÇ ($)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %18 ($)
Gürcistan ülkesi,Acara özerk Cumhuriyeti,Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi,10.277 m² yüzölçümlü 05.32.12.222 Kadastro tescil no'lu anayapıda A1 ve A2 blokta toplam 108 adet bağımsız bölümün Toplam Değeri	₺320.000.000,00	₺377.600.000,00	$7.441.000,00	$8.780.600,00
KONU GAYRIMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER (TL/Yıl)		YILLIK KİRA DEĞER ($/Yıl)	
Gürcistan ülkesi,Acara özerk Cumhuriyeti,Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi,10.277 m² yüzölçümlü 05.32.12.222 Kadastro tescil no'lu anayapıda A1 ve A2 blokta toplam 108 adet bağımsız bölümün Toplam Yıllık Kira Değeri	₺24.447.717,00		$568.500,00	

Sonuç olarak değerleme tarihi itibariyle; Gürcistan ülkesi, Acara özerk Cumhuriyeti, Batum Şehri, Khimshiashvili Mahallesi,10.277 m² yüzölçümlü 05.32.12.222 Kadastro tescil no.lu ana yapıda A1 ve A2 blokta toplam 108 adet bağımsız bölümünün değerleme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç 320.000.000.-**TL(ÜçyüzyirmimilyonTürkLirası),** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYAN		
Özgür AKDOĞANBULUT İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402500	**Kevser DEMİRCİ** Denetmen SPK Lisans No:403295	**Şevki TOLAN** Y. Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400258

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER

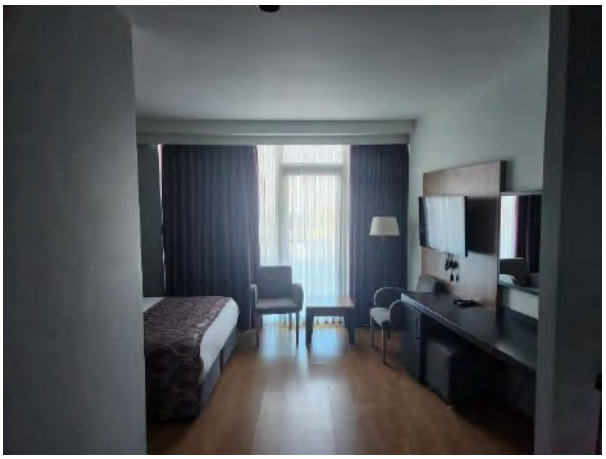


D
BLOCK
METROCITY
APARTMENTS

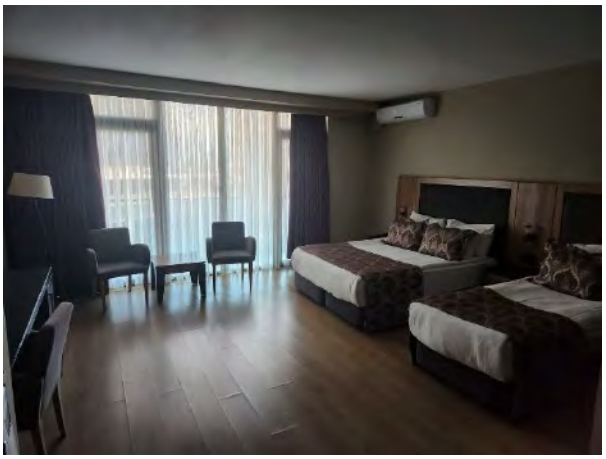
2113

3313

3318

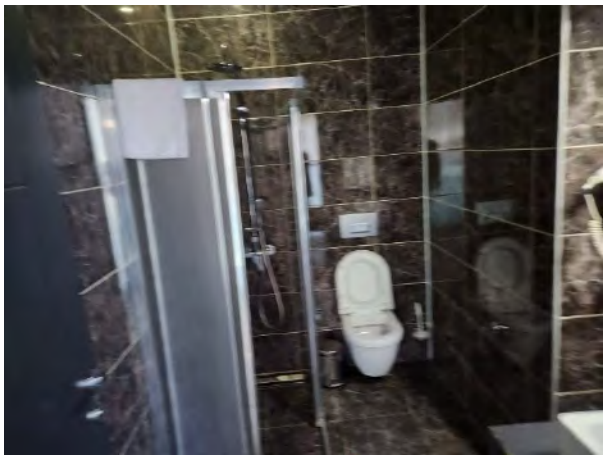


3210



Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

3301



3304

COLIN'S

RESMİ BELGELER
TAPU KAYDI YEMİNLİ TERCÜME

Kamu Hukuk Tüzel Kişi
Ulusal Sicil Dairesi

Vakhtang Gorgasali Sokak No: 22, 0114 Tiflis/Gürcistan
+995 32 240 54 05
info@napr.gov.ge

6 Kasım 2025

KA01173518807472S

N252060

NINO GOGODZE (Kimlik No: 26001034112)
Adres: Gvimbalauri Köyü, İvane İmnadze Sokak No: 21, Lanchkhuti

Sn. Nino Hanımefendi,

Kamu Hukuk Tüzel Kişi Ulusal Sicil Dairesine (sonradan – «acente») 31 Ekim 2025 tarihinde ibraz ettiğiniz 288059/17, 288347/17, (280775/17, 24.10.2025) dilekçelerinize cevaben bildiririz ki, gayrimenkul üzerinde mülkiyet hakkının kayıt edilmesinin elektronik programın verilerine istinaden JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Vergi No: 448050812) adına 24 Ekim 2025 tarihi durumuyla aşağıda özellikleri yazılan 108 gayrimeenkul kaydı mevcuttur:

1 . Kadastro Kodu: 05.32.12.222.01.01.201
Adres: Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum , Blok C, Daire C201 Kat 3
Alan: 50.65 metrekare
Hakkı onaylayan belge: JOY HOTEL BATUMI A.Ş. hissedarın kararı, Tasdik Tarihi: 06/01/2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;, Dilekçe, Tasdik Tarihi: 13/01/2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet sahibi: JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Vergi No: 448050812); Gayrimenkul üzerinde kullanım hakkı tescil edilmiştir:
Hak tescil No/Tarih: 882021653444; 10.08.2021, Katılan Taraflar: Kiracı - METRO ATLAS GEORGIA A.Ş. (Vergi No: 445406631); Konu: Kat 3 ,Blok C, Daire C201 50.65 metrekare , Dayanak: Kira ve Yönetme-İşletme sözleşmesi, Tasdik Tarihi 04.08.2021, Elektronik İmza:

2 . Kadastro Kodu: 05.32.12.222.01.01.206
Adres: Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum, Blok C, Daire C206 Kat 3
Alan: 46.05 metrekare, Hakkı onaylayan belge: Dilekçe, Tasdik Tarihi: 13/01/2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi; JOY HOTEL BATUMI A.Ş. hissedarların kararı, Tasdik Tarihi: 06/01/2020, Gürcistan Adalet Bakanlığı Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet sahibi: JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Vergi No: 448050812); Gayrimenkul üzerinde kullanım hakkı tescil edilmiştir:
Hak tescil No/Tarih: 882021653487; 10.08.2021, Katılan Taraflar: Kiracı - METRO ATLAS GEORGIA A.Ş. (Vergi No: 445406631); Konu: alan Kat3,Blok C, Daire C206 46.05 metrekare Dayanak: Kira ve Yönetme-İşletme sözleşmesi, Tasdik Tarihi04/08/2021, Elektronik İmza:

3. Kadastro Kodu: 05.32.12.222.02.02.305
Adres: Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum, Blok B Daire N B305 Kat 4
Alan: 53.5 metrekare Hakkı onaylayan belge: Gayrimenkul Esas Satış Sözleşmesi, Tasdik Tarihi: 28/03/2017, KHTK Ulusal Sicil Dairesi;
Mülkiyet sahibi: JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Vergi No: 448050812); Gayrimenkul üzerinde kullanım hakkı tescil edilmiştir:
Hak tescil No/Tarih: 882021653359; 10.08.2021, Katılan Taraflar: Kiracı - METRO ATLAS GEORGIA A.Ş. (Vergi No: 445406631); Konu: alan Kat 4, Blok B Daire N B305 53.50 metrekare , Dayanak: Kira ve Yönetme-İşletme sözleşmesi, Tasdik Tarihi 04/08/2021;

4. Kadastro Kodu: 05.32.12.222.02.01.105,
Adres: Leh ve Maria Kachinski Sokak No: 1a, Batum , Daire NA 105 Kat 2, Alan: 47.85 metrekare , Hakkı onaylayan belge: Gayrimenkul Esas Satış Sözleşmesi, Akdetme Tarihi: 28/03/2017, KHTK Ulusal Sicil Dairesi"; Mülkiyet sahibi: JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Vergi No: 448050812);
Gayrimenkul üzerinde kullanım hakkı tescil edilmiştir: Hak tescil No/Tarih: 882021652267; 16.08.2021, Katılan Taraflar: Kiracı - METRO ATLAS GEORGIA A.Ş. (Vergi No: 445406631); Konu: Kat 2, Daire NA 105, alan: 47.85 metrekare , Dayanak: Kira ve

İşbu belge Gürcüceden Türkçeye Ben yeminli tercüman Giorgi RHUTKARADZE (doğum tarihi: 19/05/1991, Kişisel Kimlik No: 61010016546) tercüme ettim. Tercümenin doğru olduğunu beyan ederek imzamla tasdik ediyorum.

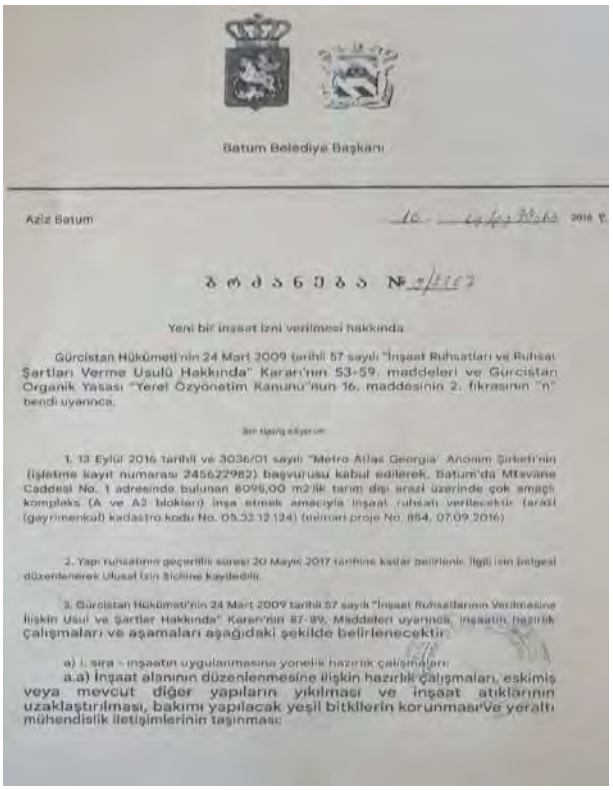
Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

PROJE KAPAK

1. ±0.00 ნიშნული შეესაბამება
აბსოლიტურ ნიშნულს +9.20
"ATLAS GERGIA"
SWC
შ.პ.ს. "SWC"
1 : 200

RUHSAT BAŞVURU



Batum Belediye Başkanı

Aziz Batum

Yeni bir inşaat izni verilmesi hakkında

Gürcistan Hükümeti'nin 24 Mart 2009 tarihli 57 sayılı "İnşaat Ruhsatları ve Ruhsat Şartları Verme Usulü Hakkında" Kararı'nın 53-59. maddeleri ve Gürcistan Organik Yasası "Yerel Özyönetim Kanunu"nun 16. maddesinin 2. fikrasının "n" bendi uyarınca,

Ben işaret ediyorum

1. 13 Eylül 2016 tarihli ve 3036/01 sayılı "Metro Atlas Georgia" Anonim Şirketi'nin (İşletme kayıt numarası 245622982) başvurusu kabul edilerek, Batum'da Mtsvane Caddesi No. 1 adresinde bulunan 8096,00 m2'lik tarım dışı arazi üzerinde çok amaçlı kompleks (A ve A2 blokları) inşa etmek amacıyla inşaat ruhsatı verilecektir (arazi (gayrimenkul) kadastro kodu No. 05.32.12.124) (mimari proje No. 884, 07.09.2016)

2. Yapı ruhsatının geçerlilik süresi 20 Mayıs 2017 tarihine kadar belirlenir. İlgili izin belgesi düzenlenerek Ulusal İzin Siciline kaydedilir.

3. Gürcistan Hükümeti'nin 24 Mart 2009 tarihli 57 sayılı "İnşaat Ruhsatlarının Verilmesine İlişkin Usul ve Şartlar Hakkında" Kararı'nın 87-89. Maddeleri uyarınca, inşaatın hazırlık çalışmaları ve aşamaları aşağıdaki şekilde belirlenecektir:

a) I. sıra - inşaatın uygulanmasına yönelik hazırlık çalışmaları:

a.a) İnşaat alanının düzenlenmesine ilişkin hazırlık çalışmaları, eskimiş veya mevcut diğer yapıların yıkılması ve inşaat atıklarının uzaklaştırılması, bakımı yapılacak yeşil bitkilerin korunması ve yeraltı mühendislik iletişimlerinin taşınması;

a.b) Binanın zemine işaretlenmesi ve ana eksenlerin belirlenmesi;

b) II. sıra - ana inşaat işleri:
b.a) bina ve yapılar için toprak işleri;
b.b) Bina ve yapıların temel işleri;
b.c) Bina ve yapıların temel inşaat işleri;
b.d) Binanın sıfır noktasına kadar ana taşıyıcı sistemin düzenlenmesi;
b.e) Ana taşıyıcı sistemin (taşıyıcı olmayan yapılar hariç) binanın sıfır noktasından itibaren her 7,0 metre yükseklikte (katlı yapılarda kat katları halinde) düzenlenmesi;
b.f) Bina ve yapıların çatı ve çatı örtülerinin düzenlenmesi;
b.g) Yük taşımayan yapıların düzenlenmesi;
(h) Binaların ve yapıların yerel ortak kullanım mühendisliği ve hizmet ağlarının düzenlenmesi;
b.i) Teknolojik ekipmanların kurulumu;
5.K) Bina ve yapıların dış cephe kaplama işleri;
B.L) İyileştirme çalışmaları;

4. Bu karara karşı, tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde Batum Şehir Temyiz Mahkemesi'ne (Zubalaşvili Caddesi 30, Batum) belirtilen usule uygun olarak itiraz edilebilir.

5. Bu karara karşı, tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde Batum Şehir Temyiz Mahkemesi'ne (Zubalaşvili Caddesi 30, Batum) belirtilen usule uygun olarak itiraz edilebilir.

6. Emir imzalandığı anda yürürlüğe girer.

Batum Belediye Başkanı Giorgi Ermakov

YAPI RUHSATI

Batum Belediye Başkanı

İnşaat izin belgesi

№ 000727

Sertifikanın düzenlenme tarihi: 17 Ağustos 2015 / 25 Kasım

Yönetim geçerlilik: 202 yılına kadar

İnşaat ruhsatı sahibi: JSC "Metro Atlas Georgia" (İşletme kodu 445406631)

Vasıfsızlık amacı: Çok işlevli bir kompleksin inşası

Batum, Yeşil Sokak No. 1

05 32 12 087

İrade nesnesinin sınıfı: IV

Kanunun yazarı: 4. Bölüm yönetişim

Bu konuda mutabakata varılmış ve izin verilmiştir: Batum Belediyesi Belediye Binası

№ 02048 17 Ağustos 2015 yılı

9. İnşaat faaliyetlerinin ilgili devlet denetim organı tarafından denetlenmesini gerektiren bir binanın veya yapının inşa aşamaları.

24 Şubat Vnizou N.57 achiragdostidou "İnşaat Ruhsatları ve Ruhsat Koşullarına İlişkin Kurallar Hakkında" buna göre

10. Yapı nesnesinin sınıfına uygun izin koşulları:

11. İzin belgesini vermekle görevli kişi:

Batum Belediye Başkanı: Giorgi Ermakov

Yapımcı: Koba Gazaidze

İMAR PLAN NOTLARI

Batum Belediyesi Belediye Binası
Kentsel Gelişim ve Kentsel
Politika Hizmeti

Korkak yayın bağlı: 06-1424023459
yeniden gönderildi

Muhatap: Al Jafarkize Jafaria
Sevkiya: 61001034460
Adres: Batum, S. Zubalashvili Cad.

Zasl Japaridze

Batum S.Zubalashvili Cad. N 2

1424023459-06 - 23.01.2024 tarihli başvurunuza cevaben, söz konusu arsanın, kamu tesislerinin ağırlıkta olduğu orta yoğunluklu karma bölgenin bir alt bölgesi olan merkez bölgede yer aldığını bildiririz. Bu bölgede izin verilen yapı tipleri şunlardır:

a) Çok işlevli bina;

b) Dinlenme yerleri ve bunların işlevleri için gerekli bina ve yapılar; c) Yeme-içme, alışveriş ve ofis tesisleri;

d) Komşuluk ilişkilerini zedelemeyen bir girişimcilik tesisi; e) Dini/tarikat, kültürel, sosyal, sağlık ve spor tesisi;

f) Okul öncesi ve okul eğitim kurumları;

g) otel; h) İdari tesis;

i) Yükseköğretim kurumu ve mesleki-teknik eğitim kurumu;

j) amacının kabul edilebilir olduğu bir eğlence tesisi;

k) Araç servis tesisi.

İstisnai olarak aşağıdakilere de izin verilebilir:

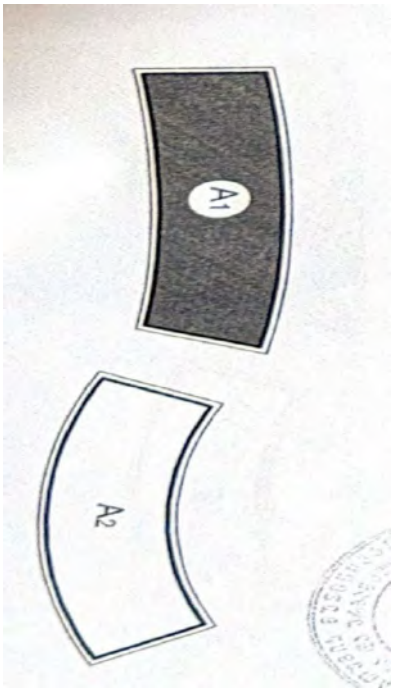
a) çok daireli konut binası;

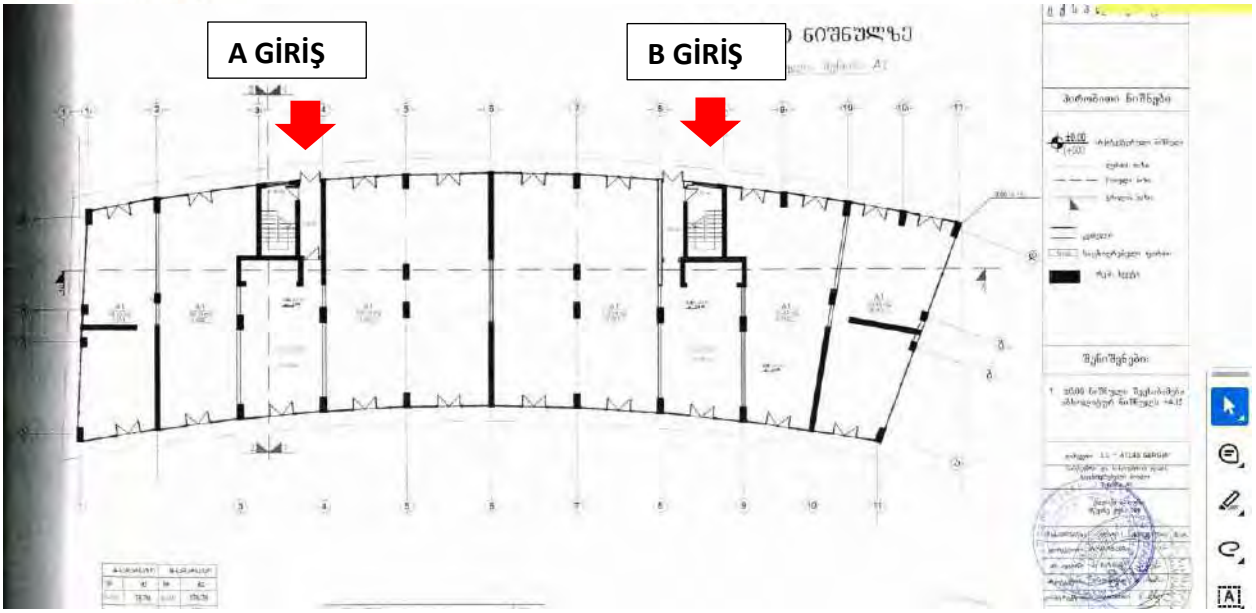
b) alışveriş merkezi

Ayrıca belirtmek isteriz ki, imar koşulları, imar katsayıları da dahil olmak üzere, mevcut arazinin etüt sonuçları dikkate alınarak belirlenmelidir.

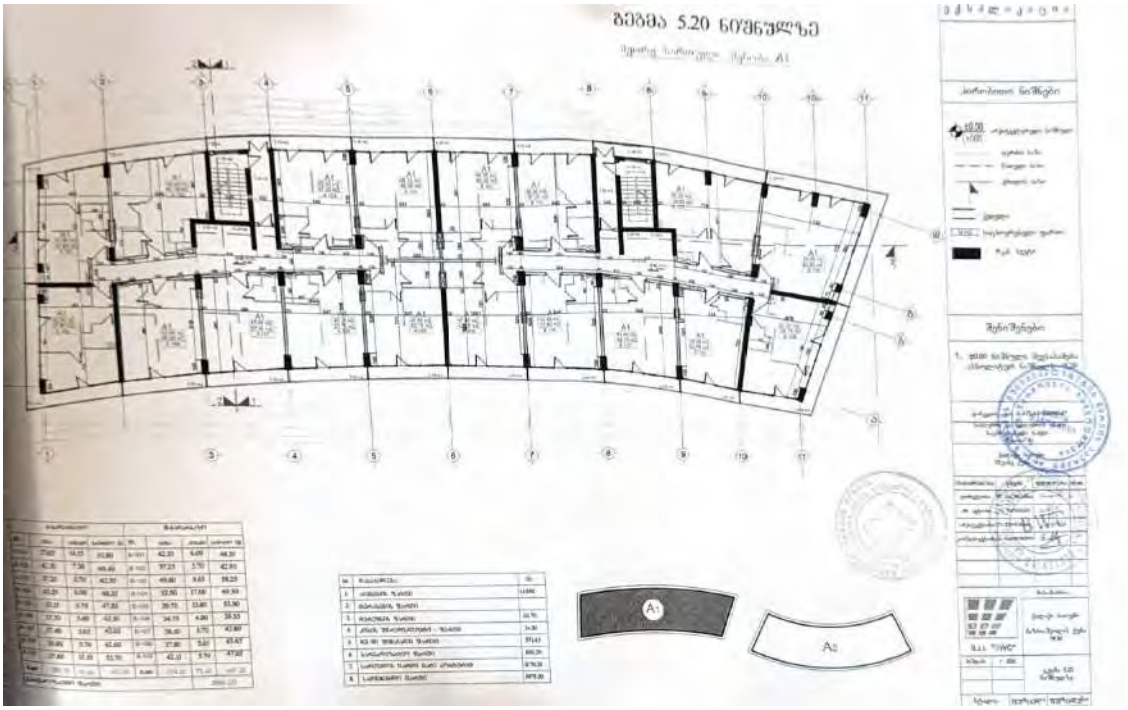
6010, 331 16100160% 5. N25. 00: 0 (422) 27 26 27,0 (422) 27 26 28

VAZİYET PLANI

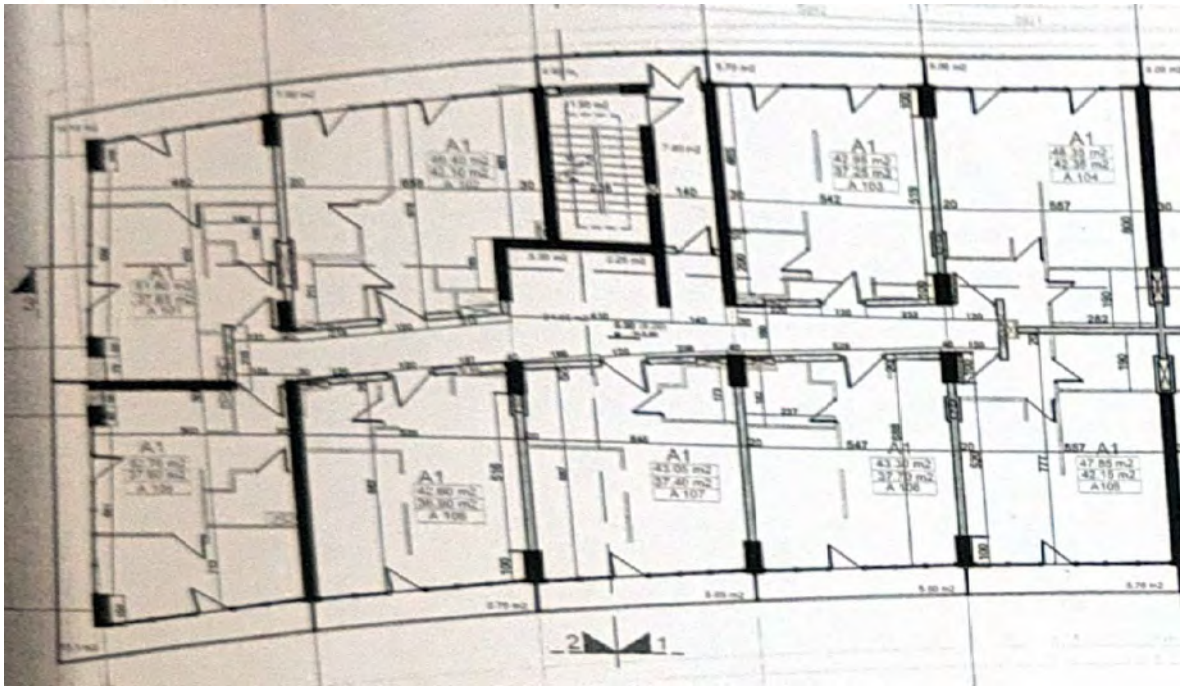




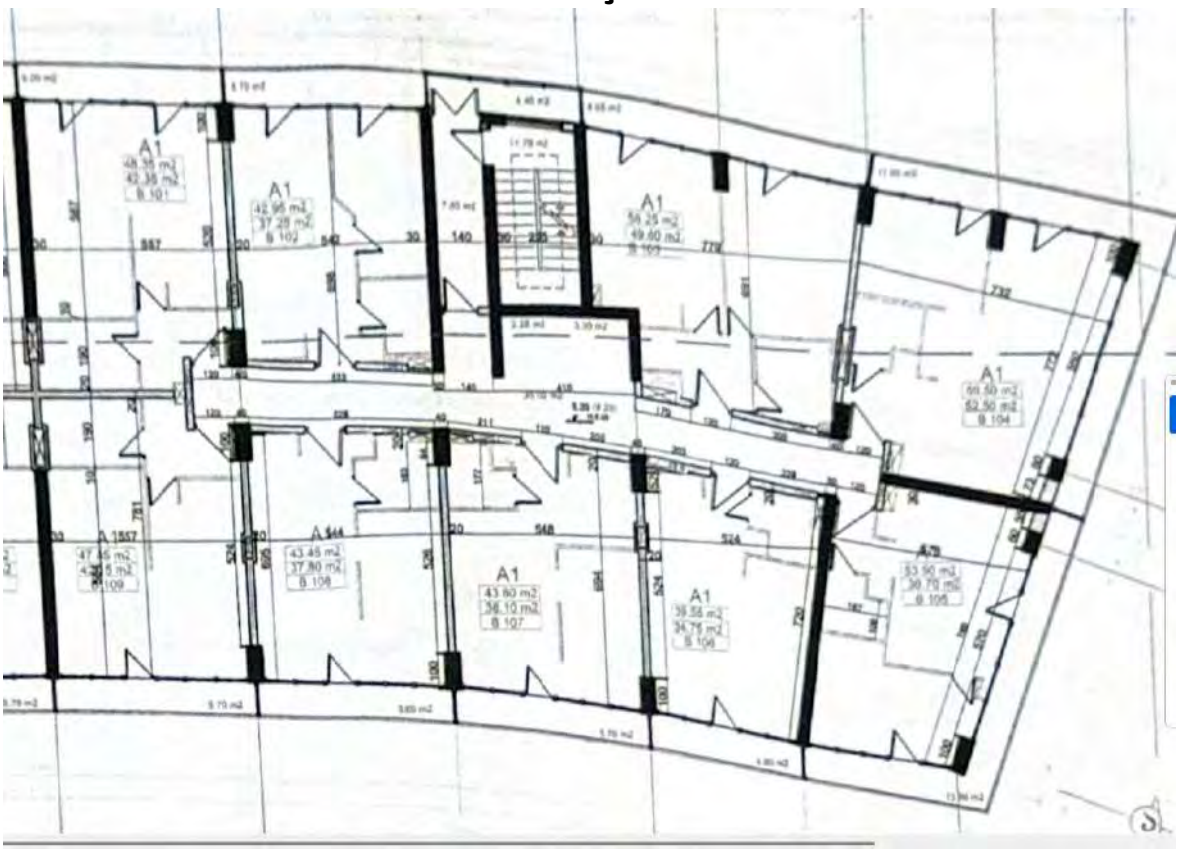
A1 BLOK GİRİŞ KAT PLANI



A1 BLOK 2.KAT PLANI

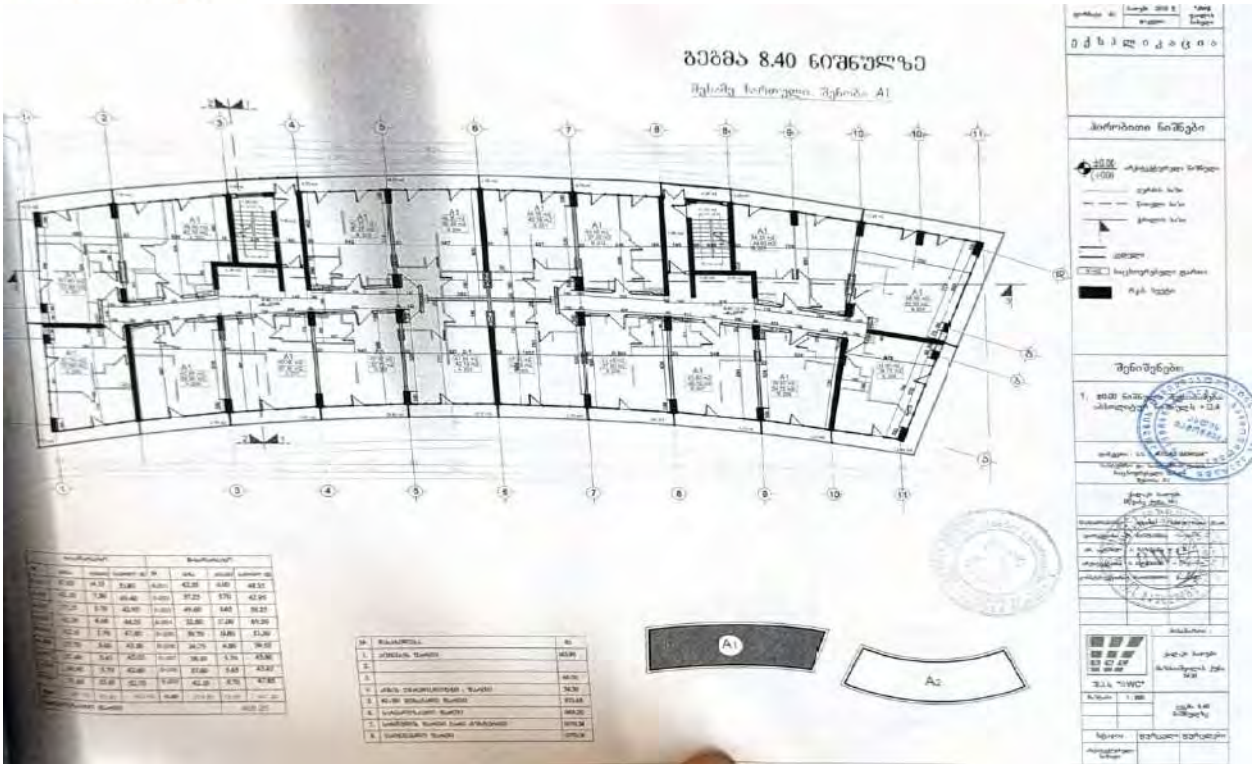


A1 BLOK A GİRİŞ 2.KAT PLANI

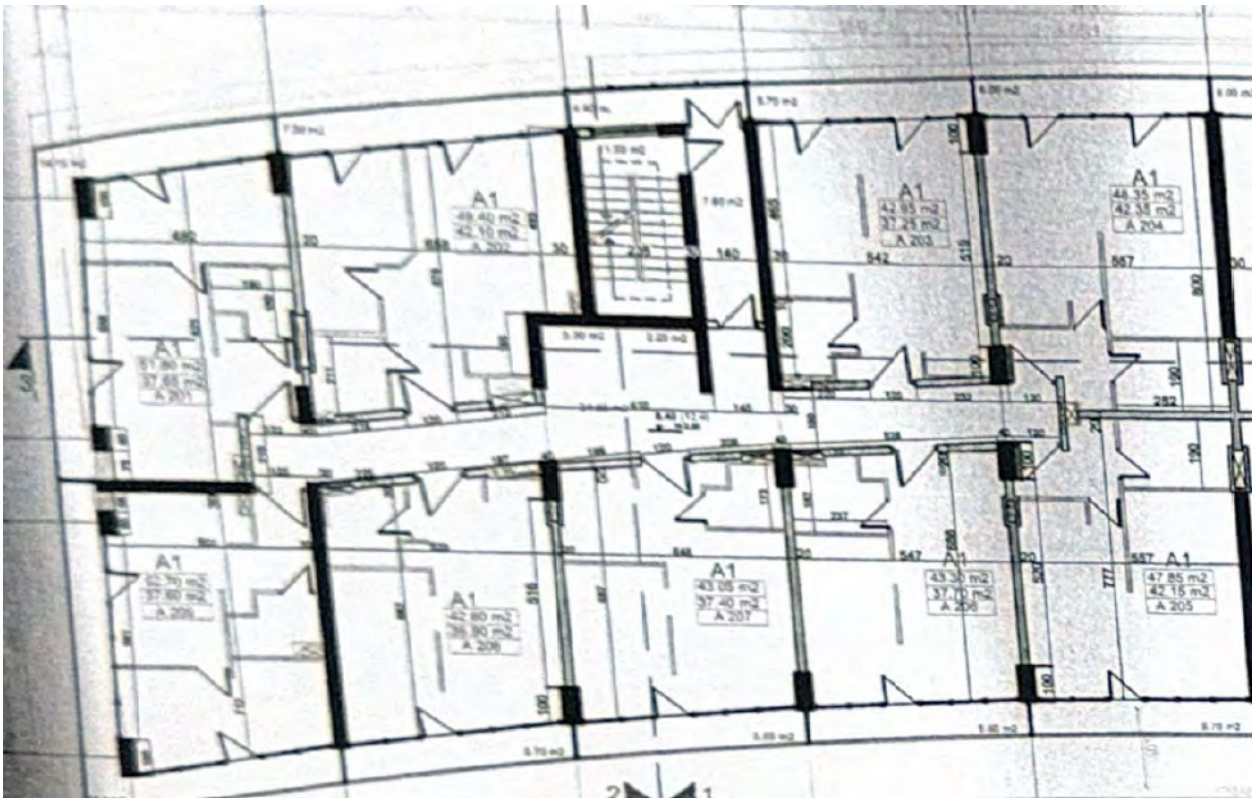


A1 BLOK B GİRİŞ 2.KAT PLANI

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

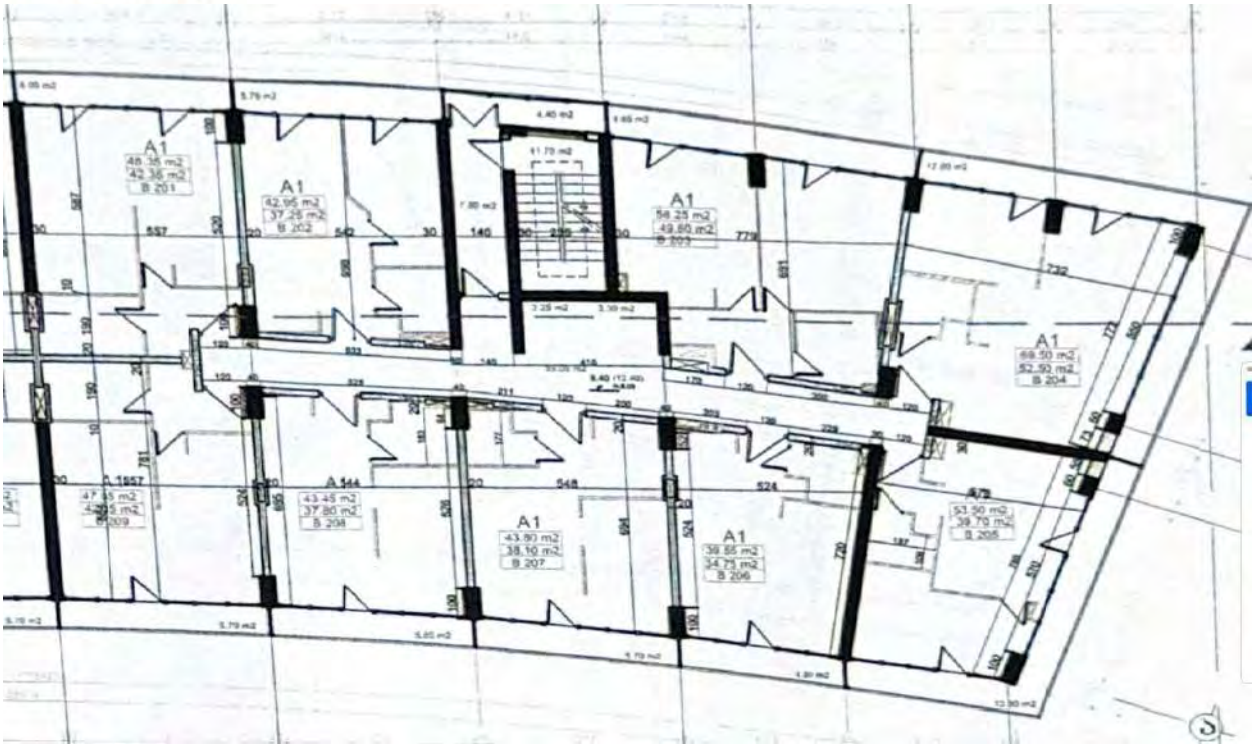


A1 BLOK 3.KAT PLANI



A1 BLOK A GİRİŞ 3.KAT PLANI

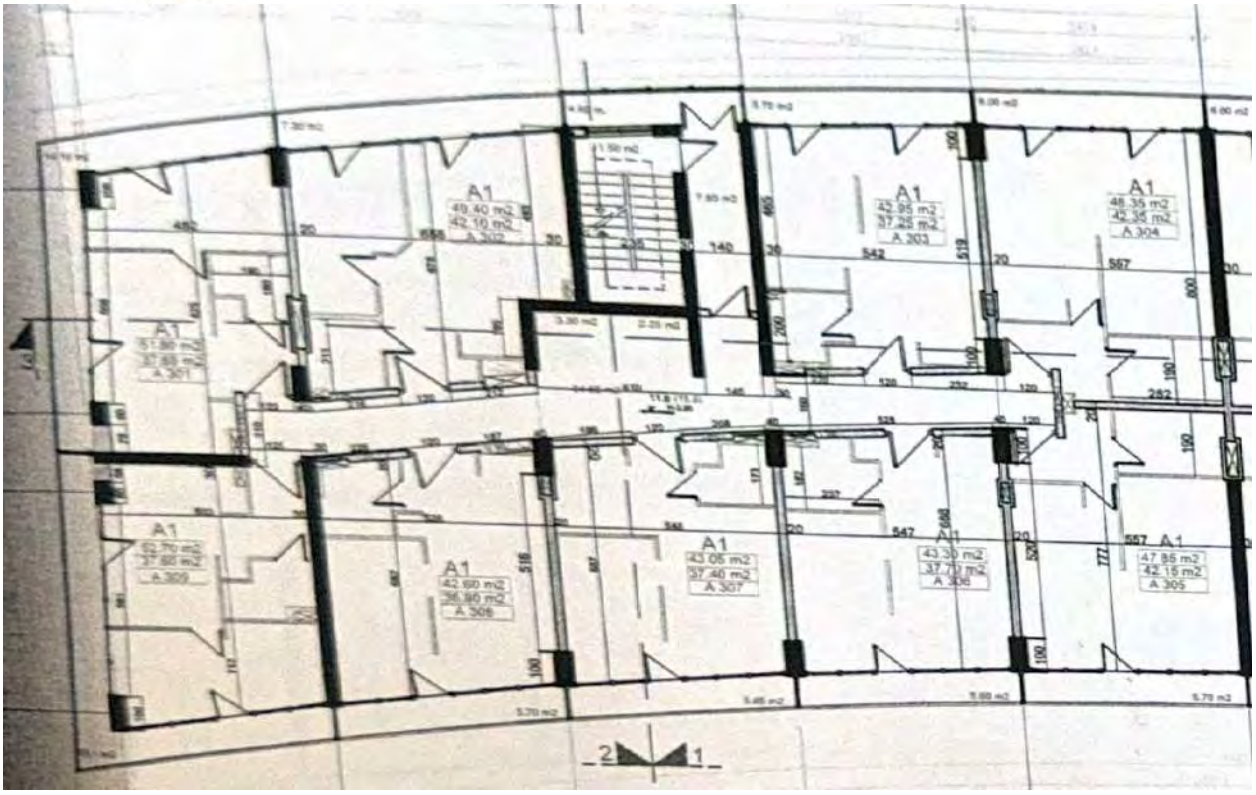
Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com



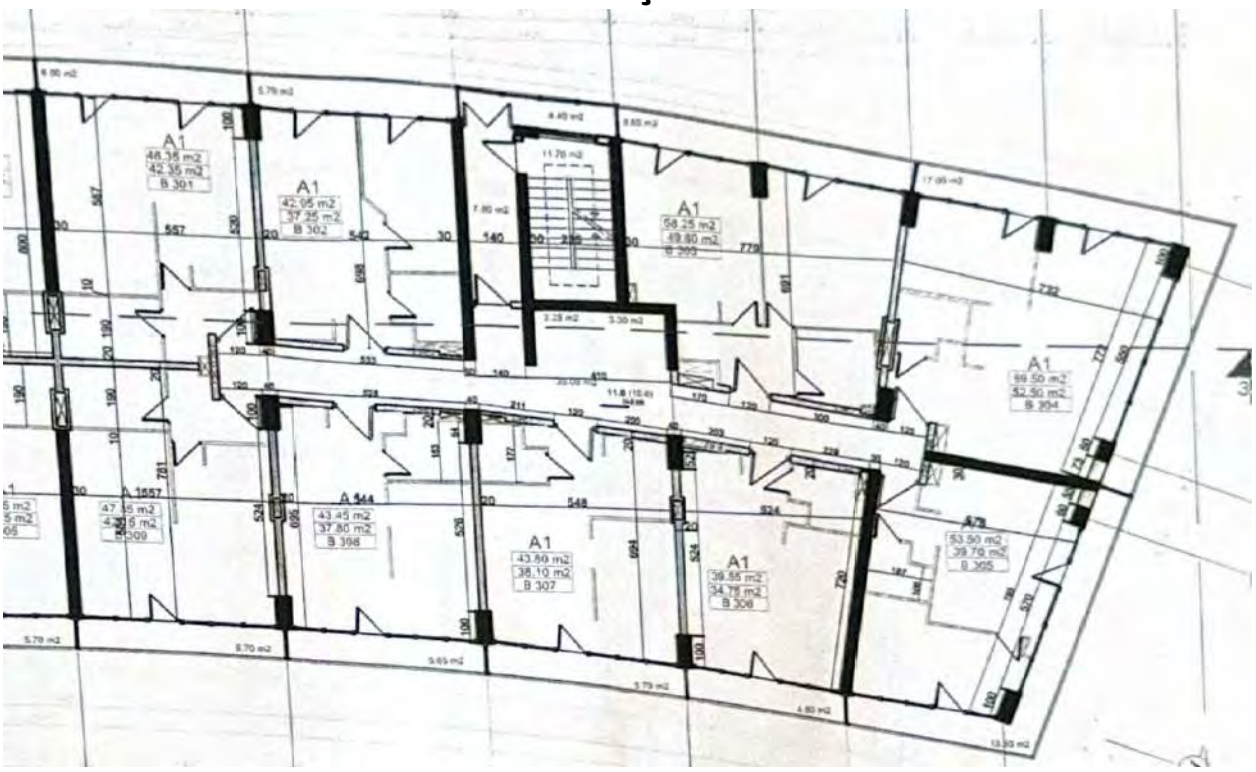
A1 BLOK B GİRİŞ 3.KAT PLANI

A1 BLOK 4.KAT PLANI

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

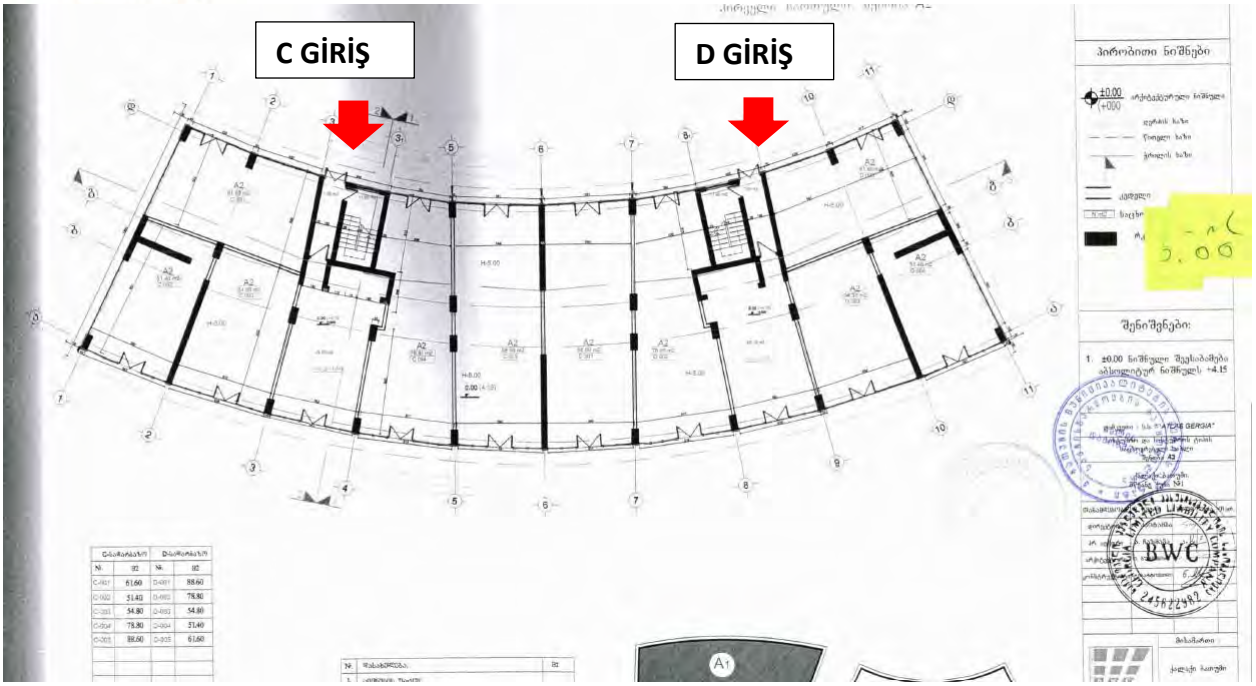


A1 BLOK A GİRİŞ 4.KAT PLANI

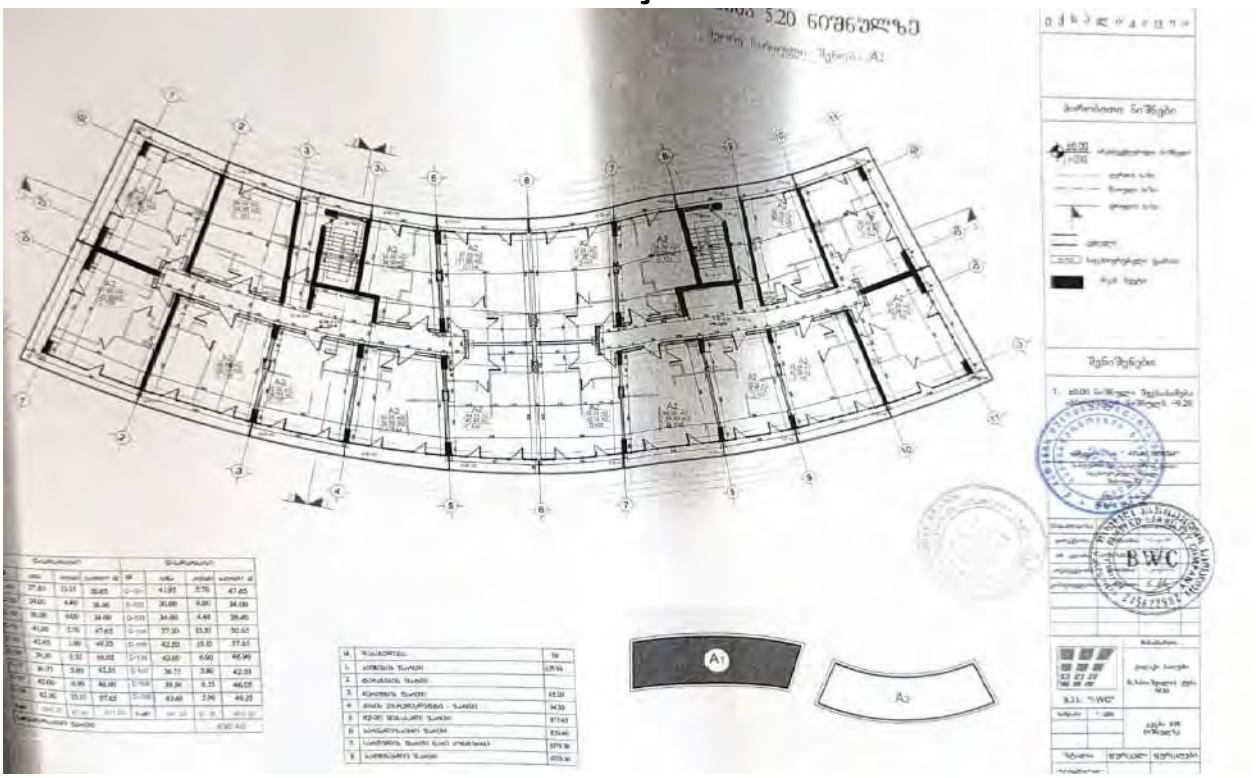


A1 BLOK B GİRİŞ 4.KAT PLANI

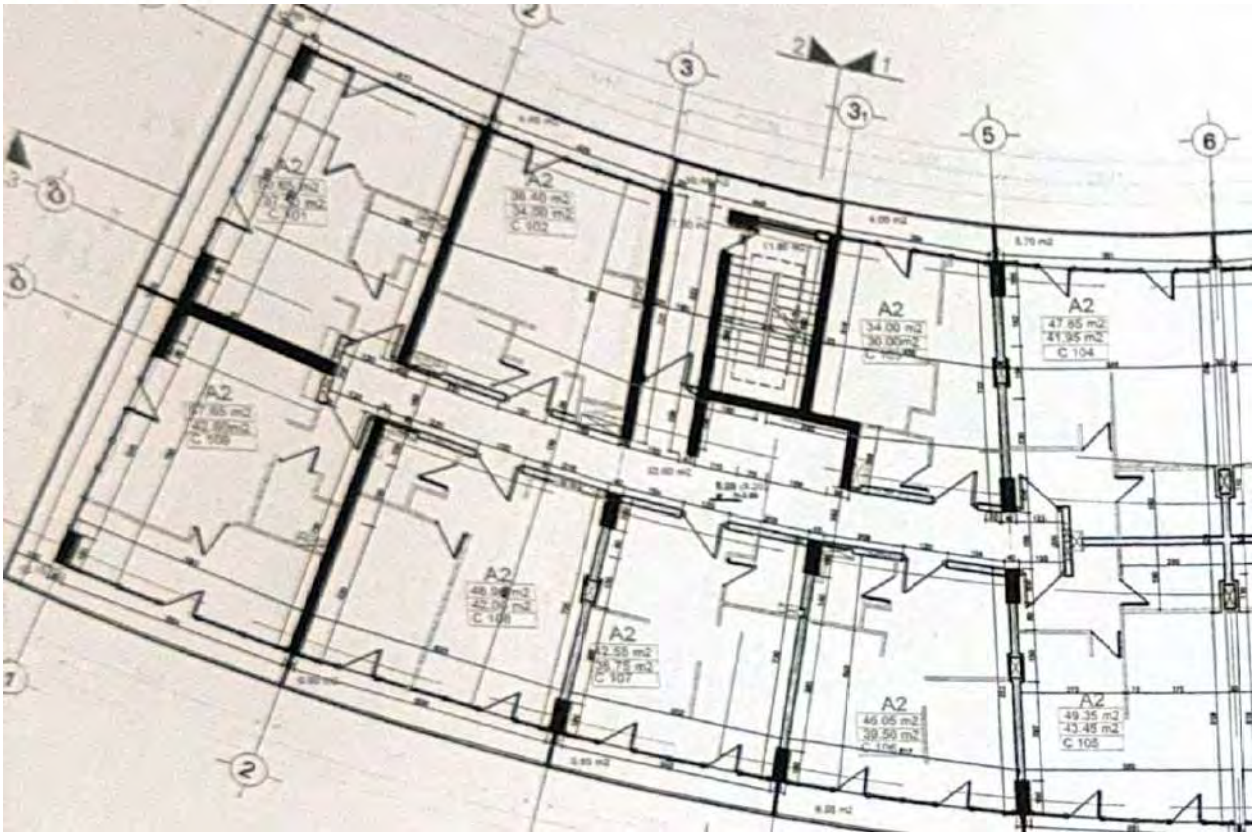
Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com



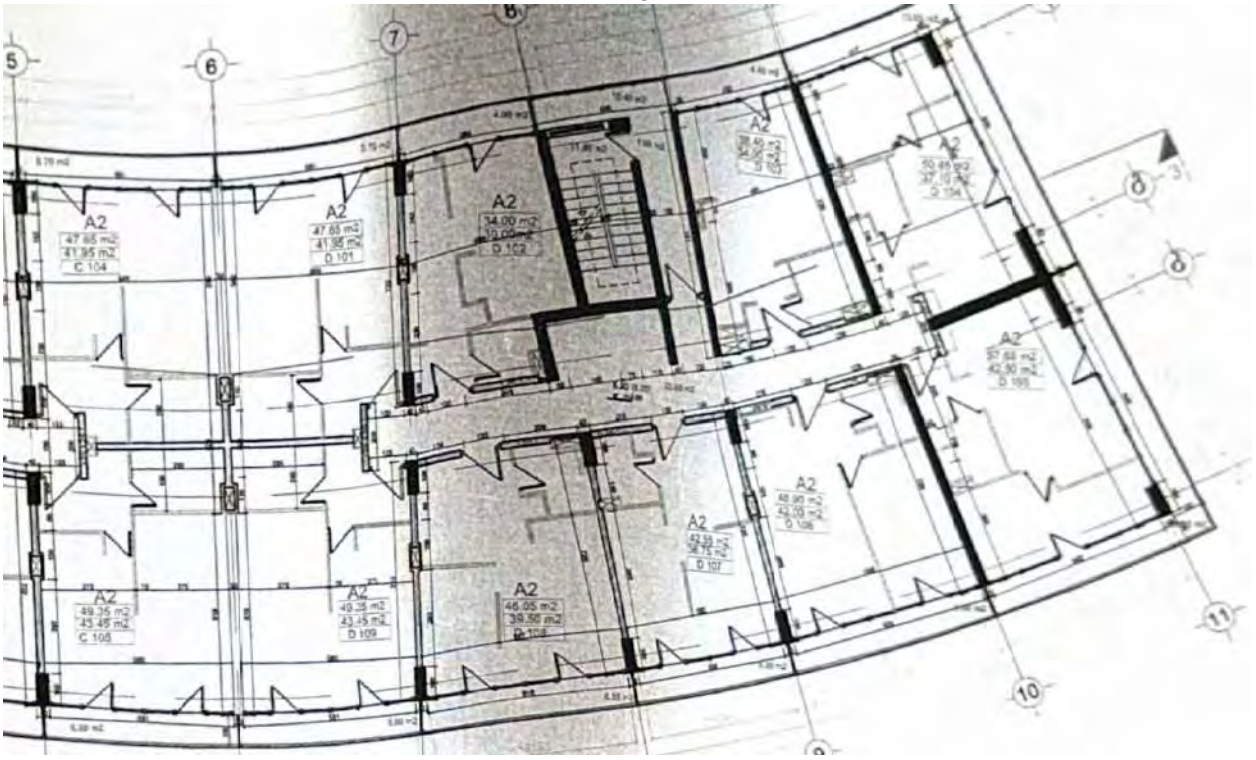
A2 BLOK GİRİŞ KAT PLANI



A2 BLOK 2.KAT PLANI

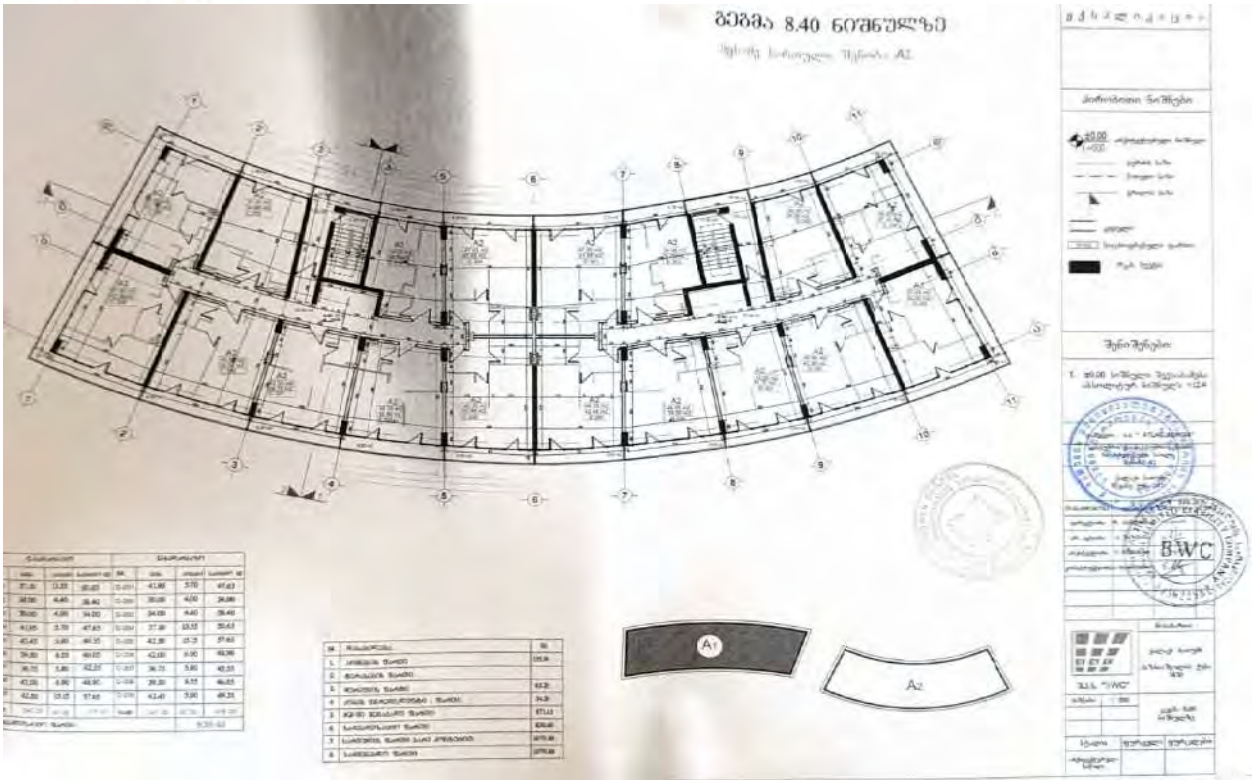


A2 BLOK C GİRİŞ 2.KAT PLANI

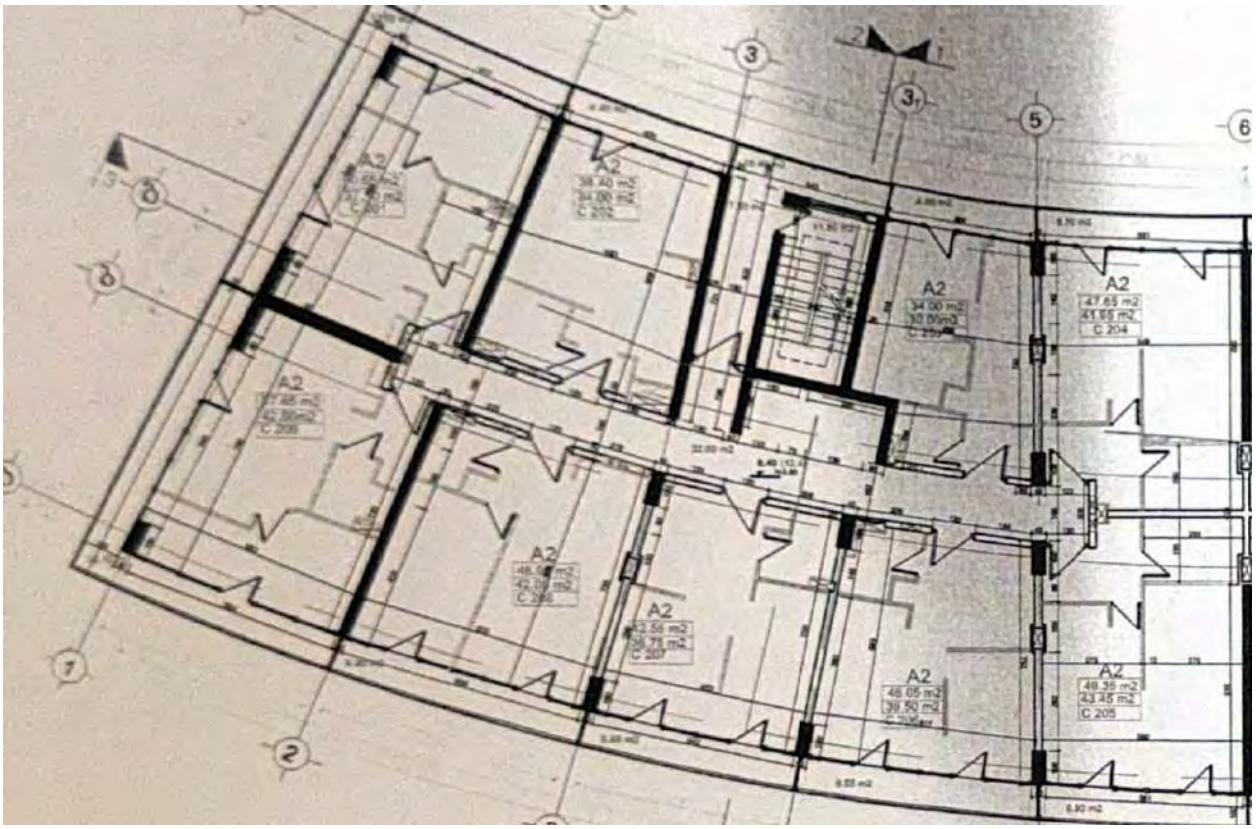


A2 BLOK D GİRİŞ 2.KAT PLANI

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

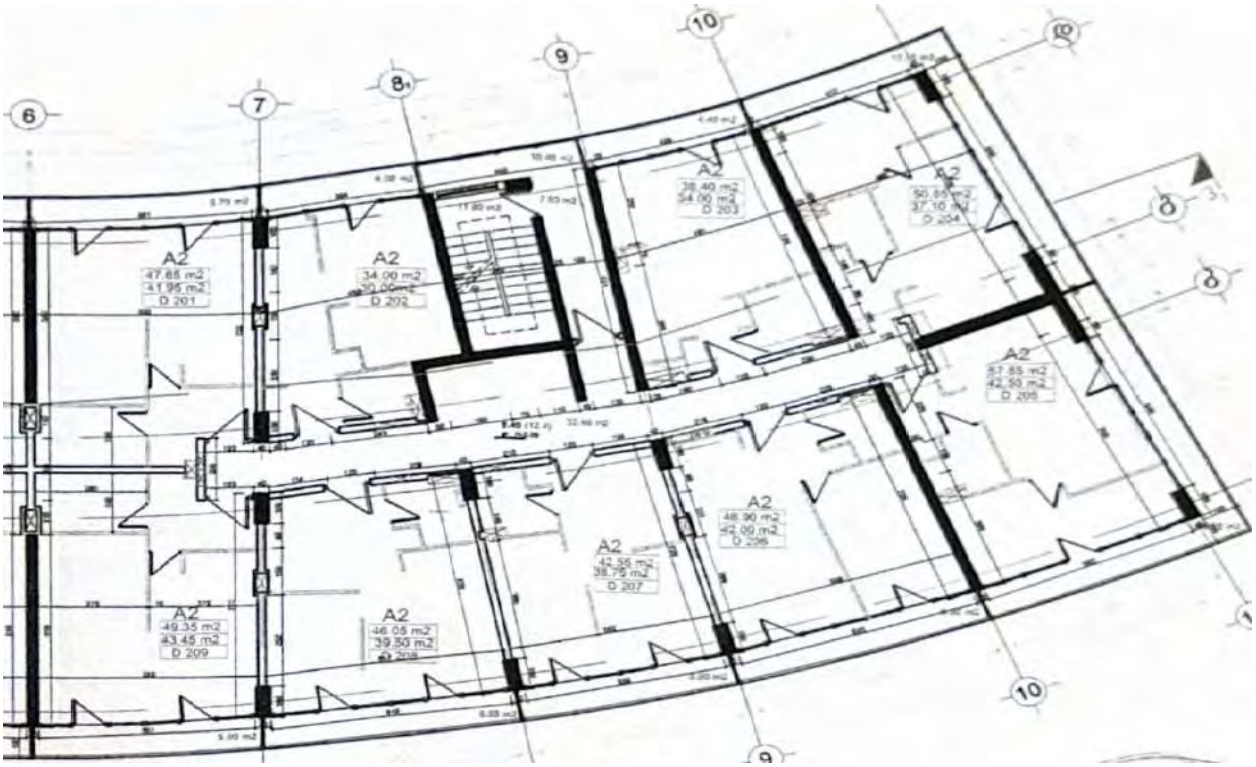


A2 BLOK 3.KAT PLANI

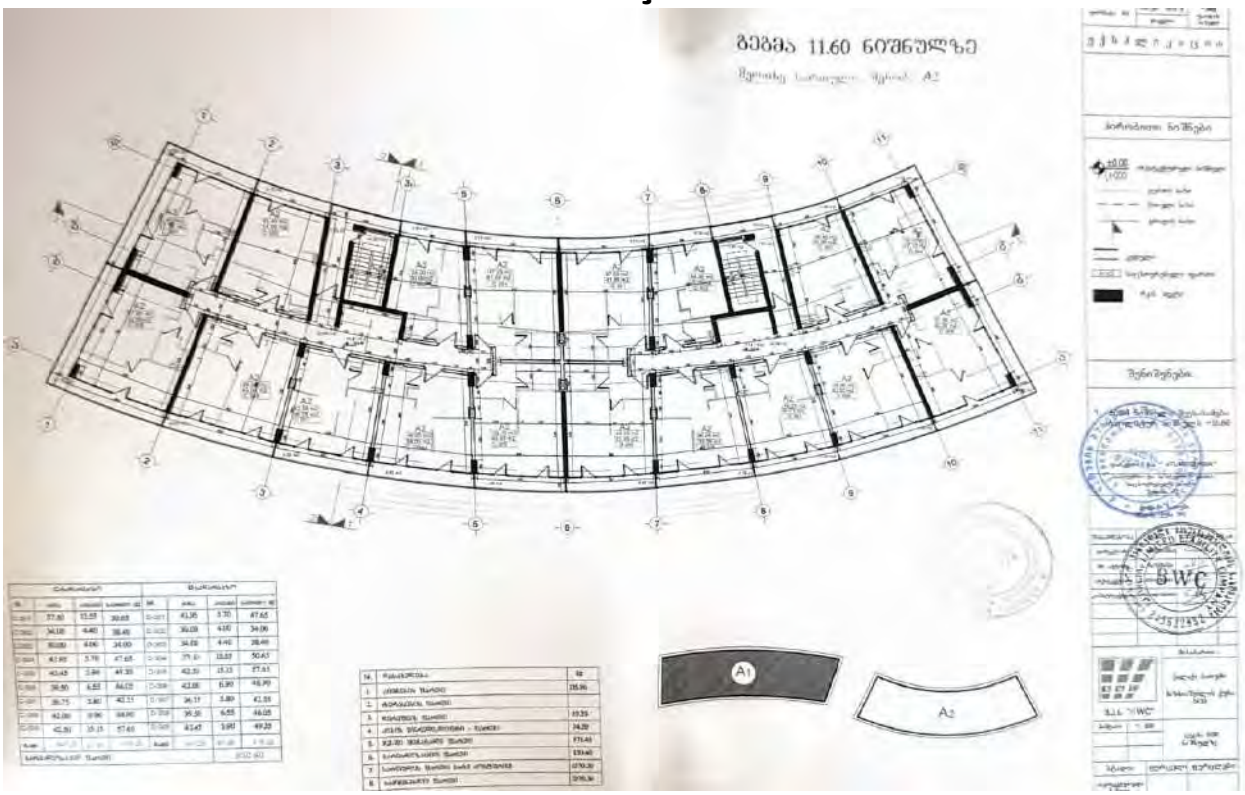


Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

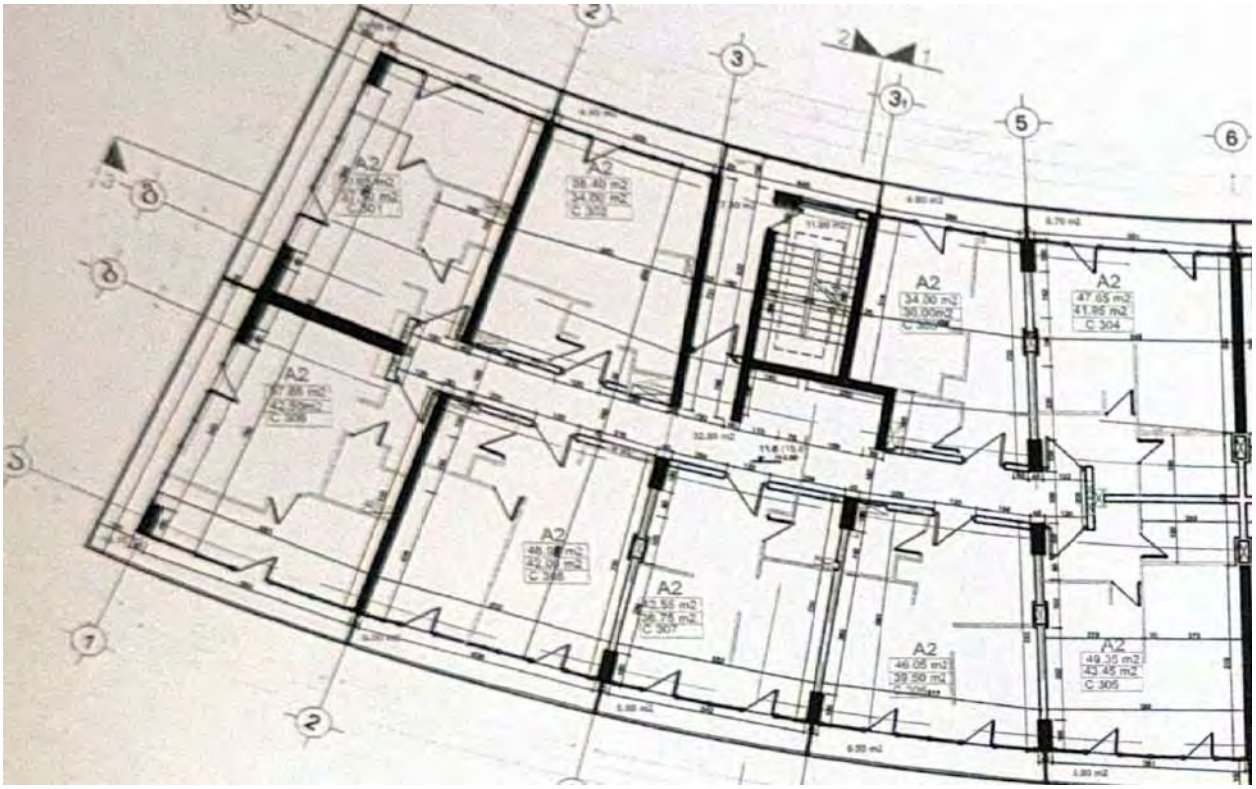
A2 BLOK C GİRİŞ 3.KAT PLANI



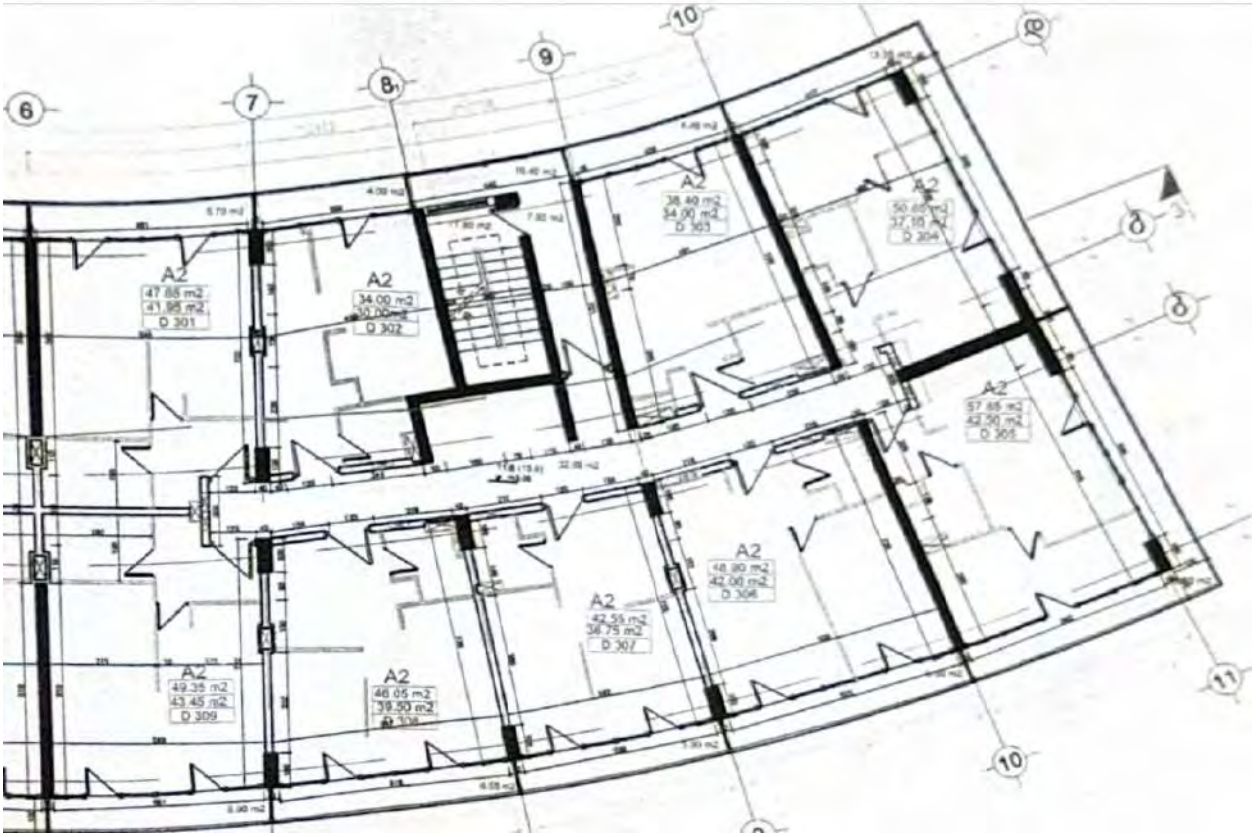
A2 BLOK D GİRİŞ 3.KAT PLANI



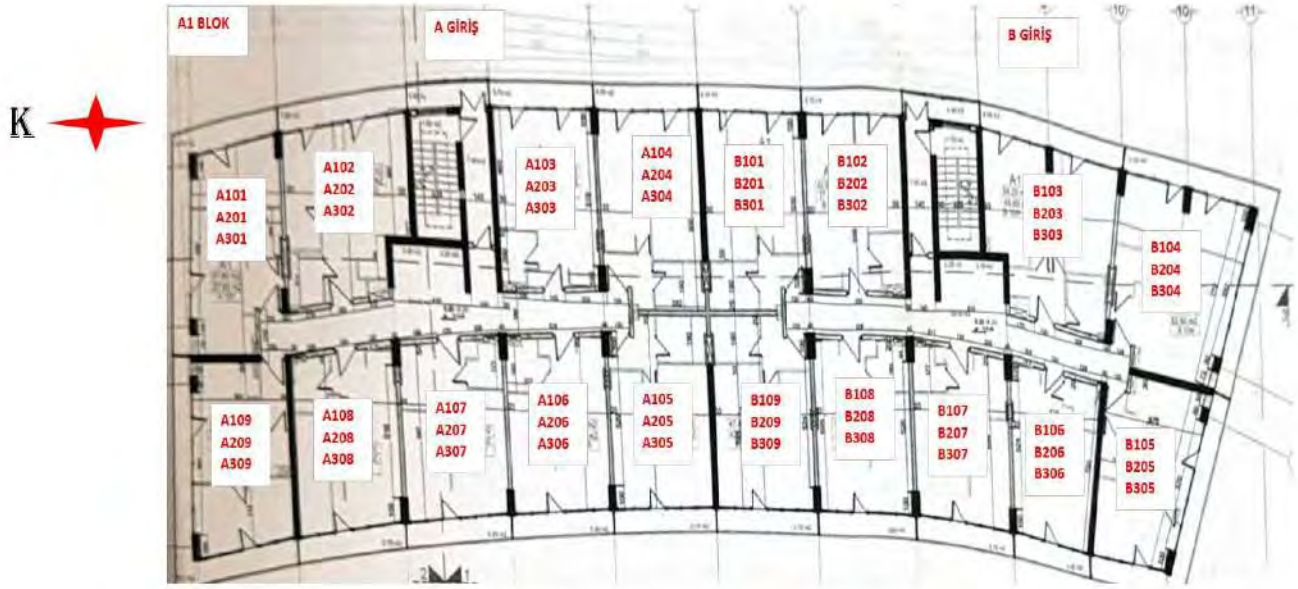
A2 BLOK 4.KAT PLANI



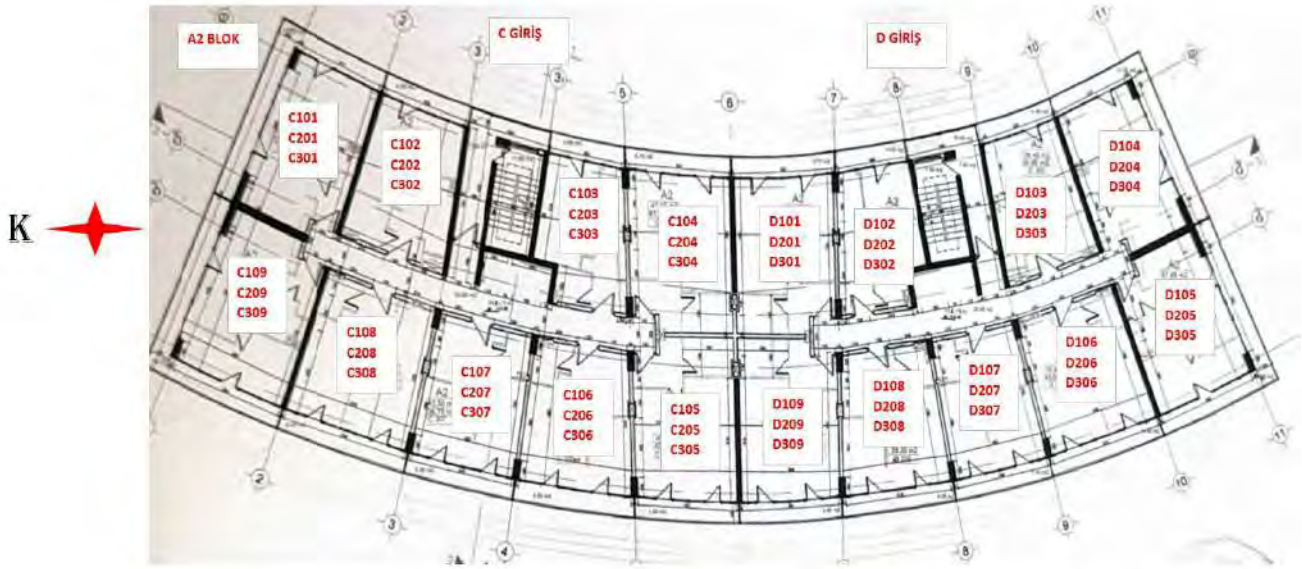
A2 BLOK C GİRİŞ 4.KAT PLANI



A2 BLOK D GİRİŞ 4.KAT PLANI



A1 BLOK NUMARATAJ



A2 BLOK NUMARATAJ

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 285 — 3070 — 24/03/2010
Konu :

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı 1042.Cad (4. Cad.) No:3/6
Öveçler / ANKARA

İlgi: 04.02.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uyumlarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 – 16325 08 Ağustos 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlenmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m^2 birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 06.12.2013 No : 402500

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kanununun Sekizinci, Dokuzuncu sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacaklar İçin Lisanslama ve SPK Tescaya Dayalı Kayıtlar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Özgür AKDOĞAN BULUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2841**

Sayın Özgür AKDOĞAN BULUT
(T.C. Kimlik No: 35644364522 - Lisans No: 402500)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014 No : 403295

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kevser DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023 **Belge No: 2023-01.11585**

Sayın Kevser DEMİRCİ
(T.C. Kimlik No: 37237688060 - Lisans No: 403295)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Cansel Şirin YAZICI
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2005 No : 400258

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şevki TOLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2842**

Sayın Şevki TOLAN

(T.C. Kimlik No: 27221378800 - Lisans No: 400258)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com