

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KİLİS İLİ MERKEZ İLÇESİ EKREM ÇETİN
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.03.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	26.03.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.03.2025
RAPOR TARİHİ	7.04.2025
RAPOR NO	AGY-2503117
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	EKREM ÇETİN MAHALLESİ AHMET TANER KIŞLALI BULVARI 2094 ADA 15 PARSEL MERKEZ/KİLİS
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Senedi
Ek 4 - İNA Tablosu
Ek 5 - İmar Durumu Belgesi
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsanın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dikilitaş, Emirhan Cd. Atakule No:109, 34349 Balmumcu – Beşiktaş/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor AGY-2503117 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2094 ADA 15 PARSEL	
İli	: KİLİS
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: EKREM ÇETİN
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: HÖMBELEK
Pafta No	:
Ada No	: 2094
Parsel No	: 15
Alanı	: 850,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: ŞEVKET SERDAR OKUYUCU (1/1)
Yevmiye No	: 15093
Cilt No	: 46
Sayfa No	: 4556
Tapu Tarihi	: 1.10.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 27.03.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

Beyan:

* 2.Derece Askeri Yasak Bölge içerisinde kalmaktadır. (25.06.2018-5418)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

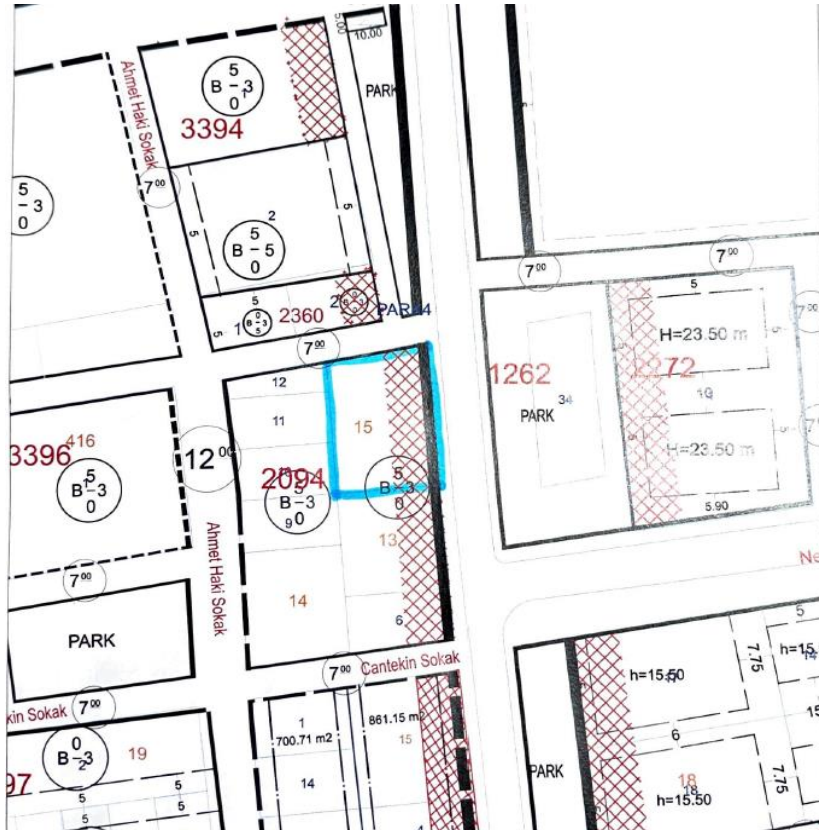
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmaz için son üç yılda gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kilis Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 27.03.2025 tarih 59034486-İM-4338 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, Kilis İli, Merkez İlçesinde yer alan, 2094 Ada 15 Parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Konut+Ticaret Alanında kalmaktadır. Bitişik nizam, 3 kat yapılaşma hakkı bulunmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup, boş durumdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

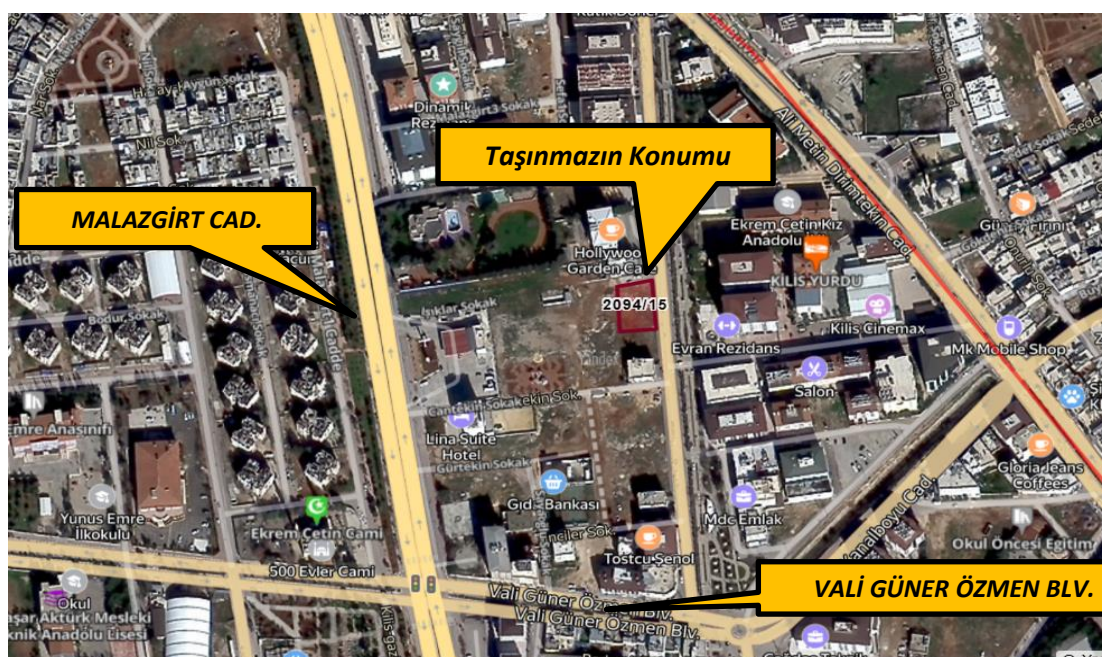
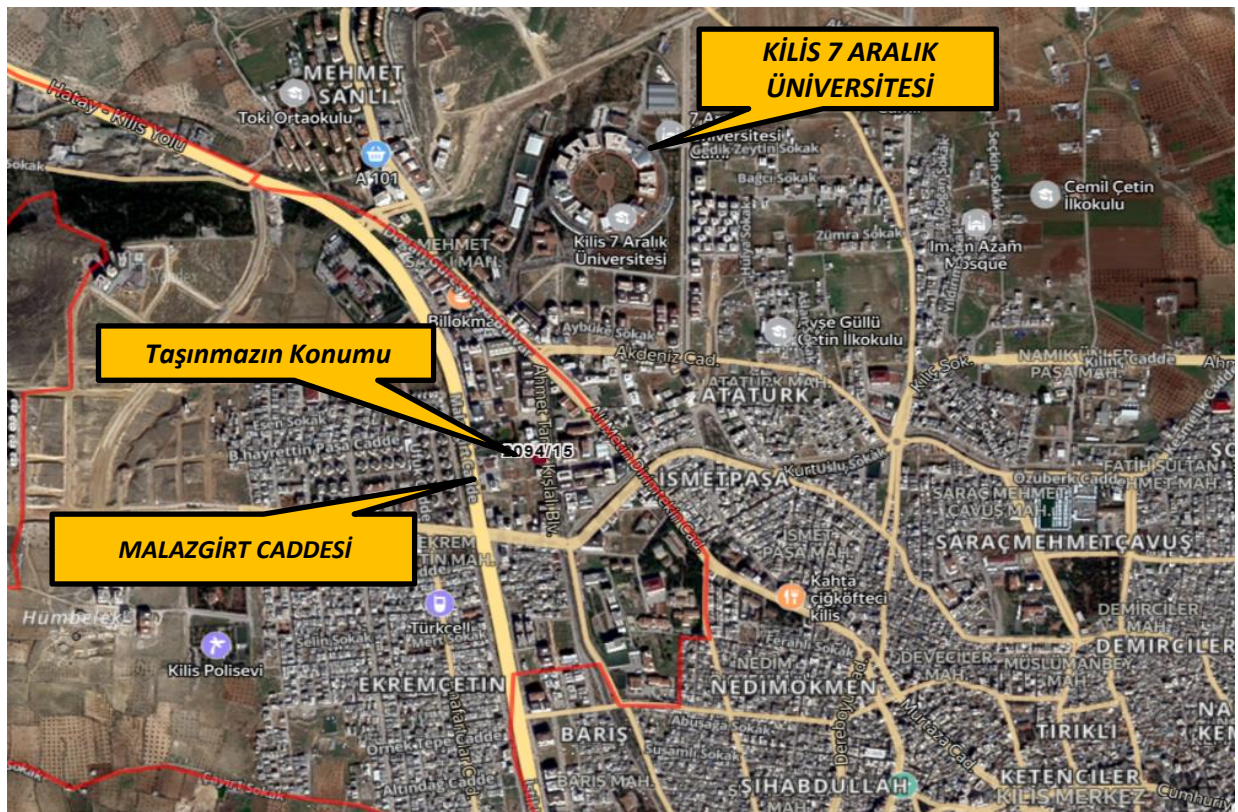
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kilis İli, Merkez İlçesi, Ekrem Çetin Mahallesi, 2094 ada 15 parsel de kain olan 850 m² alanlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

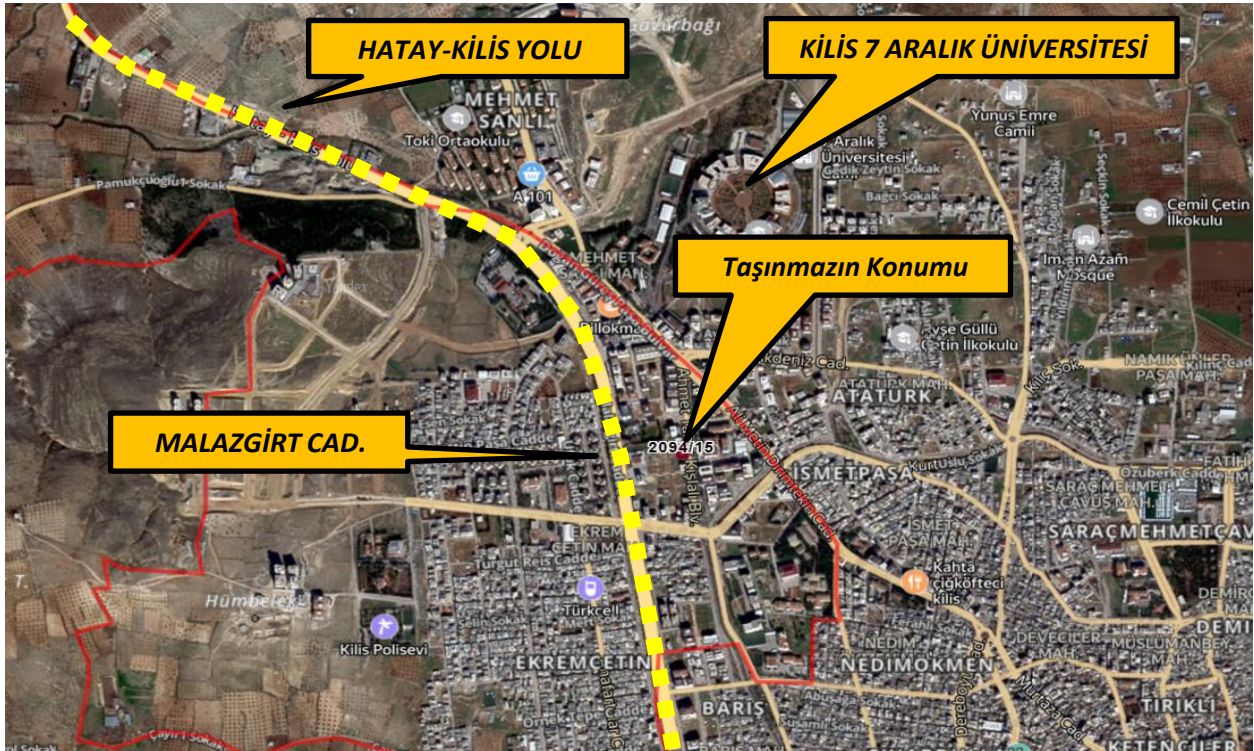
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, konut ve ticaret alanlarının bir arada yer aldığı karma bir yerleşim alanıdır. Bölgede, apartman tarzı konut yapıları yaygın olup, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı boyunca zemin katlarda ticari birimler, üst katlarda ise konutlar bulunmaktadır. Altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmaza gerek toplu taşıma araçlarıyla gerekse özel araçlarla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı üzerinde yer almakta olup, ulaşılabilirliği yüksektir. Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı, Hatay-Kilis yolu üzerinden Malazgirt Caddesi'ne bağlandığında, Malazgirt Caddesi paralelinde bulunmaktadır.

Ulaşım açısından avantajlı bir noktada bulunan taşınmaza, özel araçlarla kolaylıkla erişim sağlanırken, aynı zamanda çevredeki toplu taşıma hatları sayesinde de rahat bir ulaşım imkânı bulunmaktadır. Konum itibarıyla, Kilis 7 Aralık Üniversite Kampüsüne, Kilis Bilim ve Sanat Merkezine, Nedim Ökmen Anadolu Lisesine yakın konumdadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kilis İli, Merkez İlçesi, Ekrem Çetin Mahallesi, 2094 ada 15 parsel de kain olan 850 m² alanlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.

2094 ada 15 parsel geometrik olarak dikdörtgene benzer bir yapıya sahip olup, hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Parsel Sorgu Sistemi üzerinde alınan kenar uzunluk ölçümlerine göre, parselin doğusunda yer alan Ahmet Taner Kışlalı Bulvarına yaklaşık 35 metre cephesi bulunmaktadır.

Parselin kuzeyinde kadastral boşluk, batısında 2094 ada 10-11-12 parseller ve güneyinde 2094 ada 13 parsel yer almaktadır. Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmaz boş durumdadır.



3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kilis İli

Kilis; Türkiye'nin güneydoğusunda yer alan, Suriye ile komşu bir sınır ilidir. Nüfusu 155.179 kişidir. İlin doğu, batı ve kuzeyinde Gaziantep, güneyinde ise Suriye yer almaktadır. Gaziantep'e 58 km uzaklıkta olan Kilis, Suriye sınırına ise 10 km uzaklıktadır. Kilis'ten geçen yol Türkiye sınırlarının ötesinde Azez'den geçtikten sonra Suriye'nin Halep şehrine ulaşır. İl merkezi doğudan batıya doğru uzanan Resul Osman dağı eteklerinde kurulu olup güneye doğru inildikçe düz arazilere inen fazla engebeli olmayan bir sahada yer almaktadır. İlin kuzeyinde yer alan ve doğudan batıya uzanan dağlar arasında kuru dereler ve birkaç küçük akarsu bulunmaktadır. Genellikle kıraç arazilerin yer aldığı bu dağların etekleri ve üst kısımlarında tarıma elverişli araziler bulunmaktadır.

İlin güneydoğu ve sınır şeridi boylarında özellikle bağcılık ve zeytincilik çok gelişmiş ve tarıma elverişli araziler bulunmaktadır. Kırsal kesiminde yaşayan insanlar geçimini tarıma dayalı olarak sağlamaktadır.

İl sınırları 38 derece 27' ve 38 derece 01' boylamları ile 36 derece 38' ve 37 derece 32' arasında bulunan Kilis ilinin yüzölçümü 1.412 km² dir.



Harita 1 - Kilis'in Konumu

4.1.2 - Merkez İlçesi

Kilis iline bağlı 4 ilçe bulunmaktadır; Kilis (il merkezi), Elbeyli, Musabeyli, Polateli.

Kilis ili nüfusu: 155.179'dur. Bu nüfusun % 78,49'si şehirlerde yaşamaktadır (2024 sonu). İlin yüzölçümü 1.412 km²'dir. İlde km²'ye 110 kişi düşmektedir. Bu sayı merkezde 214'dir. 06 Şubat 2025 TÜİK verilerine göre merkez ilçede, 79 mahalle ve ayrıca 54 köy vardır.

2024 yılı sonunda Kilis ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri ^[5]												
İlçe	Nüfus 2023	Nüfus 2024	Fark	Nüfus Artışı %	Belediye Sayısı	Mahalle Sayısı	Köy Sayısı	Köy Nüfusu	Şehir nüfusu	Şehirde oturan %	Alanı km ² ^[6]	km ² 'ye düşen kişi
Elbeyli	6.252	5.830	-422	-6,75	1	4	23	3.867	1.963	33,67	238	24
Merkez	130.665	133.225	2.560	1,96	1	76	54	14.032	119.193	89,47	610	218
Musabeyli	13.108	12.612	-496	-3,78	1	3	46	11.390	1.222	9,69	346	36
Polateli	5.154	5.072	-82	-1,59	1	6	17	3.847	1.225	24,15	218	23
Kilis	155.179	156.739	1.560	1,01	4	89	140	33.136	123.603	78,86	1.412	111

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde 2024 dördüncü çeyreğinde aktivitede sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler arasında ayrışma sürmektedir. Eylül ayında 48,7 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık'ta 49,6'ya yükselmiştir. Hizmet PMI ise Eylül ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir artış ile 53,1'e çıkmış ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. ABD'de gerçekleşen başkanlık seçimleri ile Euro Bölgesi'nde Almanya ve Fransa gibi ülkelerde artan politik belirsizlikler piyasalara önemli etki etmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) Aralık ayında yaptıkları 25 baz puanlık indirimlerle 2024 yılı boyunca toplamda politika faizlerini 100 baz puan aşağı çekmiştir. ABD'de artan politika belirsizlikleri nedeniyle Fed'in 2025 yılında faiz indirimlerinde daha temkinli bir duruş sergilemesi beklenmektedir. Öte yandan, Euro Bölgesi'nde zayıf seyreden ekonomik aktivite nedeniyle ECB'nin faiz indirimlerinde daha hızlı olabileceği düşünülmektedir. Çin'de 2025 yılında iç talebi desteklemek amacıyla daha destekleyici para ve maliye politikaları izleneceği yönünde açıklamalar yapılmıştır.

Türkiye ekonomisinde 2024 üçüncü çeyrekte yavaşlama sürmüştür. 2024 üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasılaya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı önceki çeyreğe göre artarken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda yüzde 0,2 daralırken, yıllık bazda GSYH büyümesi yüzde 1,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. USD bazında yıllıklandırılmış GSYH, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 1 trilyon 260 milyar USD olmuştur. Yurtiçinde 2024 dördüncü çeyrek öncü verileri, ekonomik aktivitede yavaşlama sürse de daha ılımlı bir seyir izlediğine işaret etmektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 44,3 seviyesinden Aralık'ta 49,1'e yükselse de, daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde toparlanma eğilimi görülmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, yılın son iki ayında ithalatta yeniden artış görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2024 yılında ihracat 2023'e göre yüzde 2,5 artarken, ithalatta yüzde 4,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 yılında 106,3 milyar USD olan dış ticaret açığı 2024'te 82,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Ekim 2024'te 7,7 milyar USD'ye inmiştir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Türkiye ekonomisi için IMF tahminlerine göre 2024'te %3, 2025'te ise %2,7 büyüme bekleniyor. OVP'ye göre ise 2025 büyümesi %4 olarak tahmin ediliyor. 2024'te büyüme tahminleri aşağıya yönlü revize edilirken, Türkiye'nin kredi notu, Moody's, Fitch ve S&P tarafından iyileştirildi. 2025 ocak ayında açıklanan kredi notları 2024 seviyelerini korudu. 2025'in sıkı para politikası ile Türk lirasına güvenin arttığı, enflasyonun azaldığı ve yabancı sermaye girişinin yükseldiği bir yıl olacağını öngörüyoruz.

TCMB mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, kademeli olarak arttırarak mart 2024'te %50 seviyesine yükseltti. 2024 aralık ayına kadar sabit tutulan politika faizi bu ay itibariyle %47,5 seviyesine düşürülürken 2025 ocak ayında %45 oranına çekildi. 2025 yılı boyunca kademeli olarak düşüş seyrinin devam edeceği bekleniyor.

2022 yılında başlayan döviz kurundaki ani yükseliş ve üretim maliyetlerinin artış sürecinden sonra 2023 yılı boyunca yüksek seyreden enflasyon 2024 yıl sonunda sıkı para politikasının etkisiyle %44,4'e düştü. 2025 yılı boyunca bu düşüş seyrinin devam etmesi beklenirken IMF tahminlerine göre 2025 yılsonu enflasyon tahmini %24 seviyesindedir.

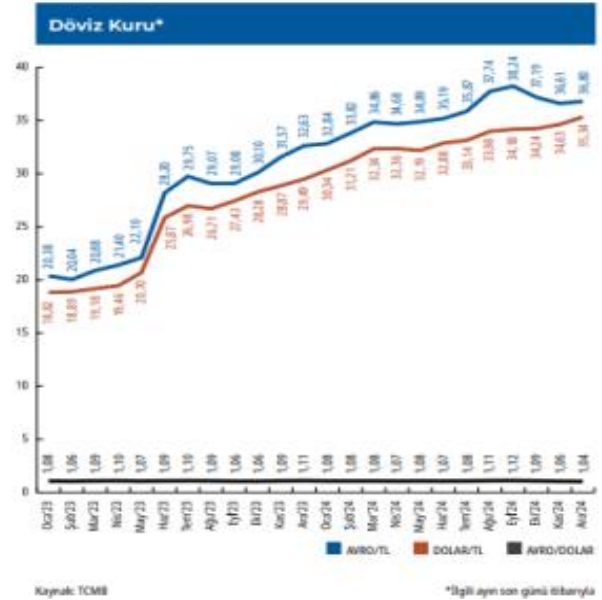
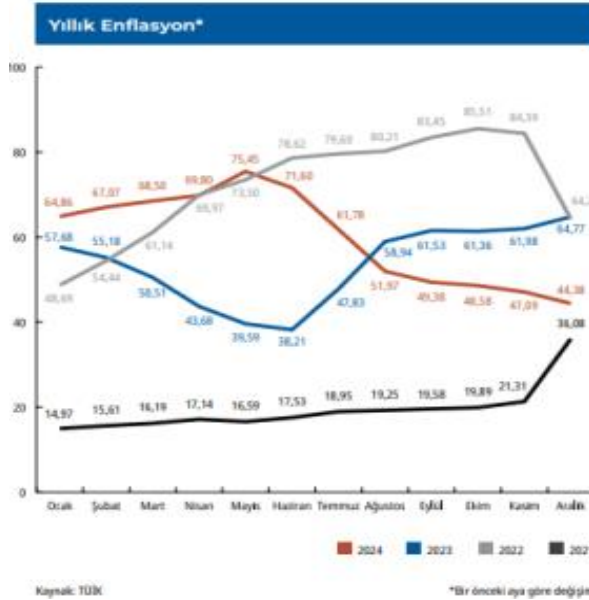
2023 yıl sonu itibariyle %9,4'a gerileyen işsizlik oranı Kasım 2024 itibariyle %8,6 olarak gerçekleşti. IMF tahminlerine göre, 2024 yıl sonunda işsizlik oranının %9,3, 2025 yılında ise iş gücü piyasasının bir miktar bozulması ile %9,9 düzeyinde olması bekleniyor. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

Temel Ekonomik Göstergeler

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$717 milyar	\$807 milyar	\$906 milyar	\$1,13 trilyon	\$1,34 trilyon	\$1,46 trilyon*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$8,58	\$9,54	\$10,62	\$13,24	\$15,67	\$16,88*
Büyüme	%1,9	%11,4	%5,6	%4,5	%3*	%2,7*
Enflasyon (Yıl Sonu)	%14,6	%36,1	%64,3	%64,8	%44,4	%24*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$31.08	-\$6.43	-\$45.8	-\$45.01	-\$29.05	-\$30.16*
Cari Açık/GSYİH	-4,3%	-0,8%	-5,1%	-4%	-2,2%	-2,1%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	7,44	13,32	18,72	29,49	35,34	43,00*
İşsizlik Oranı	%13,1	%12,0	%10,4	%9,4	%9,3*	%9,9*

(Kaynak: Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

*Henüz resmi veri açıklanmadı, Aralık 2024 itibariyle tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Projeksiyonları, OVP.)



Gayrimenkul Sektörü:

2024 yılına oldukça yavaş bir seyirle başlayan inşaat ve gayrimenkul piyasalarının hareketliliği yılın ikinci yarısından itibaren artmıştır. Bu hareketlilik özellikle konut satışları tarafında Temmuz 2024'ten itibaren hız kazanmıştır.

2024 yılı genelini dönemsel bazda değerlendirdiğimizde, sektörde yılın ilk iki ayında yaşanan durgunluğun akabinde Mart itibarıyla artış yönünde bir ivme görülmüş, Temmuz itibarıyla ise artış daha da hız kazanmıştır. Bu hareketliliğin detaylarına indiğimizde, satın alımlarda devamlılık görülmesine karşın, alım gücünün artırılması için gelişime açık alanlar olduğunu gözlemliyoruz. Özellikle gelir dağılımında orta kesim aleyhine görülen bozulmanın etkileri hissedilmektedir. Satışlarda talebin daha çok 4–6 milyon TL bandında olduğu, yani daha erişilebilir fiyatları olan konutlara yönelim olduğu; fiyatları 10 milyon TL üzerindeki konutlarda ise piyasanın daha durgun olduğu gözlenmektedir. Konut fiyatları diğer illere kıyasla oldukça yüksek olan İstanbul'un toplam satışlardan aldığı payın, veri tarihindeki en düşük seviye olan yüzde 16,2'ye gerilemesi de buna bir işaret olarak gösterilebilir. Ayrıca, alım gücündeki gerilemenin etkisinin tüketici tarafında da karşılık bulduğu görülüyor. Yapı izni alınan dairelerin ortalama büyüklüğü küçülmeye devam etmiş ve 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 103 m²'ye gerilemiştir.

Bu doğrultuda alım gücünün en önemli bileşenlerinden konut finansmanı ve ipotekli satışlar açısından sektörü değerlendirdiğimizde, 2024 yılının, verilerin açıklanmaya başlandığı 2013 yılından bu yana en düşük performans görülen yıl olduğunu görüyoruz. 2024 yılında 158.486 adet ipotekli konut satışı gerçekleştirilmiş ve ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı yüzde 11 olmuştur. İpotekli satışların bu denli düşük olmasına karşın diğer satış türlerindeki hareketliliğin artarak devam etmesi, tüketici ve yatırımcı tarafında konut fiyatlarında artış beklentisinin olduğu şeklinde değerlendirilebilir. Konut kredisi faiz oranlarının seviyesinin geçmiş yıllara kıyasla oldukça yüksek olduğu ve ipotekli satışlarda iyileşmenin ise kademli bir şekilde gerçekleşeceği öngörülmektedir. 2025-2027 Orta Vadeli Programına bakılarak BDDK'nın 24 Ağustos 2023 tarihli kararıyla ikinci el konuttaki kredi/değer oranındaki azaltım ve sadece ilk defa ev sahibi olacaklara destek olunması yönündeki temel politikanın bir süre daha devam edeceğini işaret etmektedir.. Konut finansmanının sadece bankacılık faaliyetiyle sınırlı olduğu bu yapı, süreç içerisinde yeni alternatif yollar üretilmesine neden olmaktadır.

Arsadan eve uzanan süreci uzun döneme ve belirli vadelere yayarak gerçekleştirilen projelerin sayısında 2024 yılında artış olduğu görülmektedir. Diğer taraftan 17 Temmuz 2024 tarihli tebliğ değişikliğiyle bağımsız bölüm brüt alanının yarısından fazlasının konut olması zorunluluğuyla beraber hayatımıza giren proje gayrimenkul yatırım fonlarının, konut edinimi ve yatırımında yeni bir alternatif olarak etkilerini daha çok 2025 yılında göreceğimiz alternatif finansmanlara örnek teşkil edeceği düşünülmektedir. Mevcut konut kredisi aylık faiz oranlarının görece yüksek seyri ve hane halkı alım gücünün artmıyor olmasından dolayı alternatif finansman modellerindeki artışın 2025 yılında da artış trendinde olacağı söylenebilir.

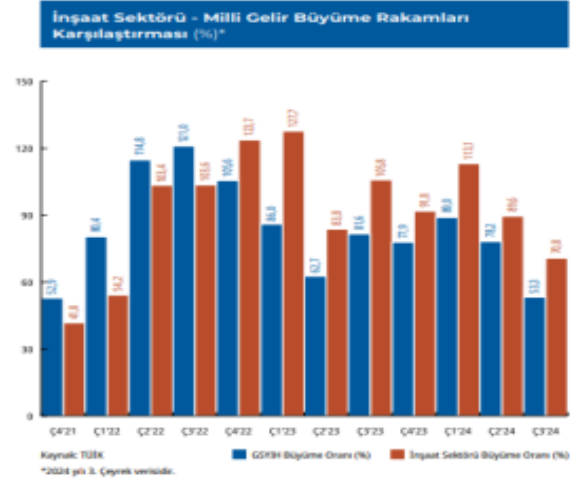
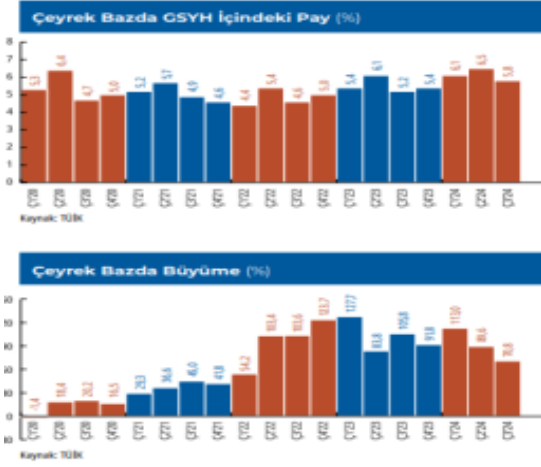
Yabancılar yapılan konut satışlarında ise bir yavaşlama olduğunu gözlemliyoruz. 2024 yılında yabancılar 23.781 adet konut satılmış ve yabancılar satışın toplam satışlardaki payı yüzde 1,6'ya gerilemiştir. Bu durumun oluşmasında, TL'nin diğer para birimleri karşısında kazandığı değer ve kira getirisi korelasyonunun dünyada farklı ülkelerle rekabet edemiyor olmasının etken olduğu değerlendirilebilir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.416 satışla İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 8.223 satışla Antalya ve 2.112 satışla Mersin izlemiştir. Ülkemiz vatandaşlarının yurt dışında yaptığı gayrimenkul yatırımlarında ise artış gözlenmektedir. Kasım ayına kadar geçen on bir aylık sürede yurt dışında gayrimenkul alımlarının toplam tutarı 1 milyar 919 milyon USD olmuş ve bir önceki yıla kıyasla yüzde 18,4 oranında artış göstermiştir.

Arz tarafında son altı yıla baktığımızda, yeni alınan ruhsat sayılarının ülkenin genel ihtiyacı olarak kabul edilen 800.000 adet seviyesini sadece 2023'te aştığını görüyoruz. Bu sonuçta, depremler sonrası alınan ruhsatların da etkisi olduğu değerlendirilebilir. 2024 yılında yeni alınan yapı ruhsatlarında bir ivmelenme gözlenmemekte; 2023 yılının ilk üç çeyreğine kıyasla sınırlı da olsa bir gerileme görülmektedir. 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 523.849 adet konut için yapı izni alınırken 2024 yılının ilk üç çeyreğinde 479.502 adet konut için yapı izni alınmıştır. Bu doğrultuda, yakın gelecekte arza eklenmesi beklenen konut sayısının ülkenin ihtiyacı olan seviyeye ulaşması için kat edilmesi gereken bir yol olduğu görülmektedir. Özellikle deprem felaketlerinin yaşandığı bölgenin yeniden imarı önemli bir konu olarak 2025 yılında da varlığını sürdürecektir.

Arzı etkileyen bir diğer unsur olan inşaat maliyetlerine baktığımızda ise Kasım 2024 itibarıyla yıllık bazda yüzde 35,9 oranında, yani enflasyon oranının altında bir artış kaydettiği görülmektedir. Endeksin alt detaylarında malzeme maliyetinde yüzde 28,3; işçilik maliyetinde ise yüzde 54,9 oranında artışlar gerçekleşmiştir. Ocak-Kasım 2024 döneminde yeni konut fiyatlarındaki artış ise yüzde 29,4 ile inşaat maliyeti yıllık artışının altında kalmıştır. 2025 yılında enflasyonda gerileme eğiliminin ve konut talebinde görülen toparlanmanın devam etmesinin yüklenici kâr marjlarına da olumlu yansımalarının olması beklenmektedir.

Kira fiyatları ise mevcut kontratların anlık olarak yenilenmemesi nedeniyle konut satış fiyatlarındaki artışları 6 ay ila 1 yıl aralığında bir süre geriden takip etmektedir. Kira artışlarının da 2023 yılı başından itibaren en yüksek seviyelerine ulaştığı görüldü ve güncel duruma baktığımızda ise her iki göstergede de artış oranında bir yavaşlama dikkat çekmektedir. 2025 yılı için konuyu ele aldığımızda konut satış fiyatlarının artış oranında erişilebilirliğin belirleyici olacağı söylenebilir ve kira rakamlarında ise enflasyona bağlı olarak bir süre daha konut fiyat endeksindeki artışın ve yıllık enflasyonun üzerinde bir artış beklenebilir.

Son olarak, Şubat 2024 itibarıyla açıklanmaya başlanan ticari gayrimenkul fiyat endeksinde göre üçüncü çeyrek itibarıyla ticari gayrimenkullerin konuta göre daha iyi performans gösterdiği görülmektedir. Ancak ticari gayrimenkul fiyat artışlarında da yıllık bazda reel kayıplar görülmüştür. 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla dükkân nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artış yüzde 45,2 iken, ofis nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artışı yüzde 38,4 olarak gerçekleşmiştir. Yıl genelinde ticari gayrimenkul tarafında da özellikle ofis alanlarında yeni yatırımlar ön plana çıkmıştır. 2025'in de ticari gayrimenkuller bakımından hareketli bir yıl olmasının beklendiği söylenebilir. Ticari gayrimenkullerin yapı izinlerine baktığımızda ise yüz ölçümü bazında yılın ilk üç çeyreğinde ofis binalarında yüzde 11,0 oranında, otel binalarında ise yüzde 3,3 oranında artış gözlenmiştir. Sanayi ve depolama binalarında yüzde 16,1 oranında gerileme kaydedilirken, toptan perakende ve ticaret binalarında gerileme yüzde 33,6 olarak gerçekleşmiştir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)



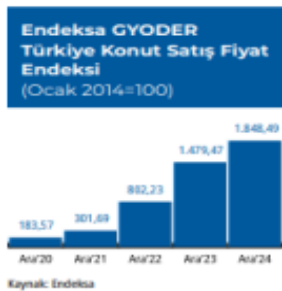
Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2024 yılında konut satışlarında özellikle yılın ikinci yarısında belirgin bir artış trendi görülmektedir. Para politikalarındaki sıkı duruşun yılın ilk yarısında konut satışlarında düşüşe neden olduğu ancak yılın ikinci yarısından itibaren satışların toparlanarak 2023'e göre daha güçlü bir performans sergilediği görülmektedir.

2017-2020 arasında konut fiyat artışı, enflasyon ve alternatif yatırım araçlarının getirilerinin altında kalırken, 2023'te bu oranları aşmıştır. Ancak 2024'te konut fiyat artış hızı yavaşlamış ve yıllık artış, İME ve TÜFE artışlarının gerisinde kalmıştır.

2021 ve 2023 yıllarında daralan Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2024 yılının ocak-kasım arasındaki dönemde de daralmaya devam etti ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,99 oranında azaldı. 2024 yılı ocak-kasım arasındaki dönem itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %3,31'ini oluşturuyor. 2023 yılının aynı dönemine ise bu oran %4,37 olarak gerçekleşmişti. 2024 yılında ipotekli satışlar 2023'e göre %10,8 azalmıştır. İpotekli satışların toplam satışlardaki payı da 2023'e göre azalarak %10,7 olarak gerçekleşmiştir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'ne bakıldığında endeksin 2024 sonu itibariyle 1.848 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konutlar bir ay öncesine göre yüzde 3, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise yüzde 25 artmıştır. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'ne bakıldığında endeksin 2024 sonu itibariyle 2.207 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konutlar bir ay öncesine göre yüzde 1, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise yüzde 41 artmıştır. Satılık ve kiralık konut piyasasına baktığımızda, kiralık konut piyasasının satılıktan daha hareketli olduğu görülmektedir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

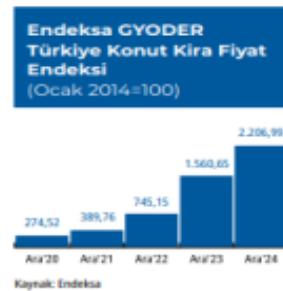


Endeks Değeri: Aralık 2024
1.848,49

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%25

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

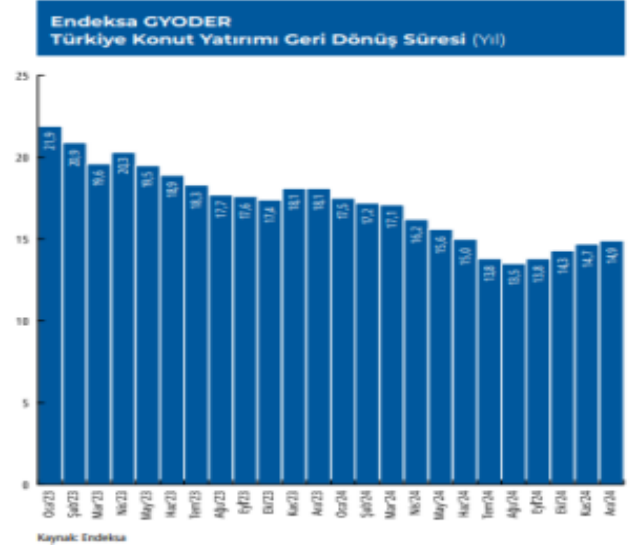
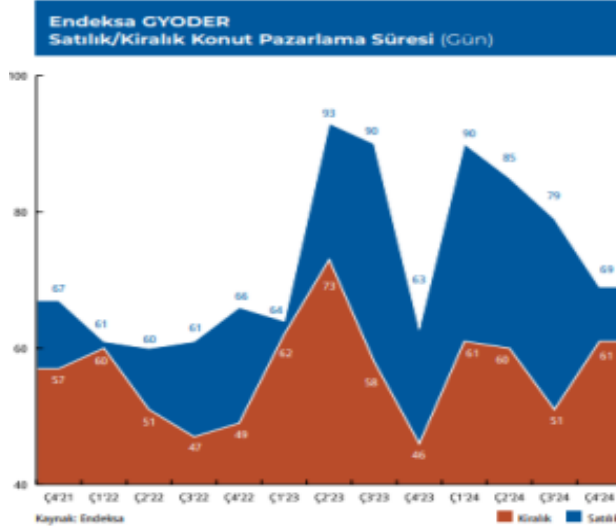


Endeks Değeri: Aralık 2024
2.206,99

Aylık Nominal Değişim (%)
%1

Yıllık Nominal Değişim (%)
%41

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



TÜİK, Konut satışı istatistik 2024 yılı sonu verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 oldu. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşti.

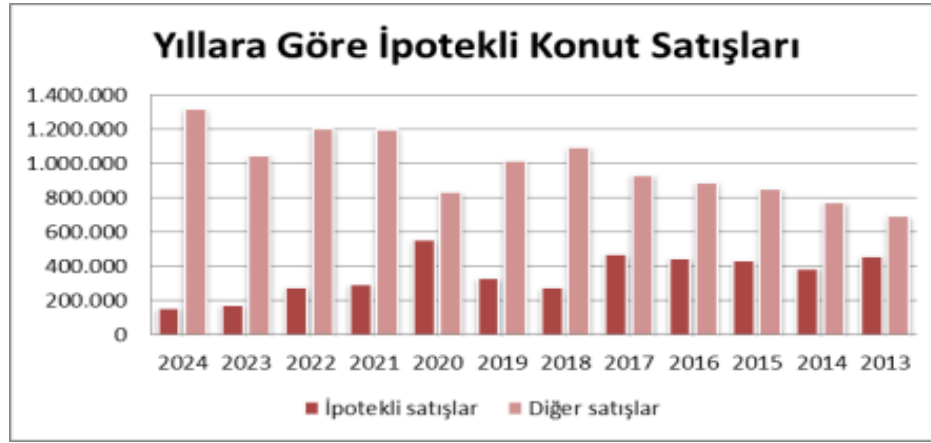
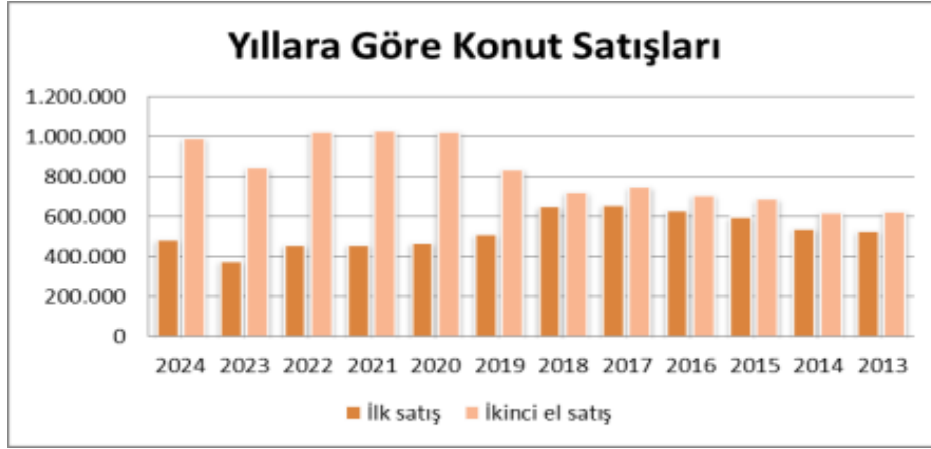
Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,9 oranında artarak 189 bin 360 oldu. 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 8 oldu. İkinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşti.

Yabancılarla yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 oldu. 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşti. 2024 yılında yabancılarla yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin oldu.



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları, 2024 (TÜİK)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %16,5 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı.

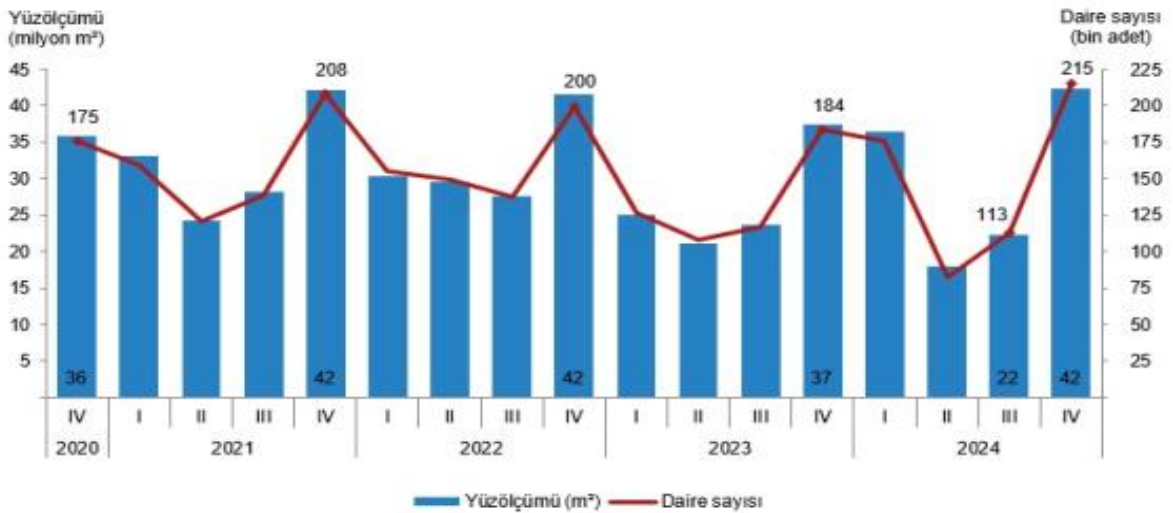
Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2024



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2024



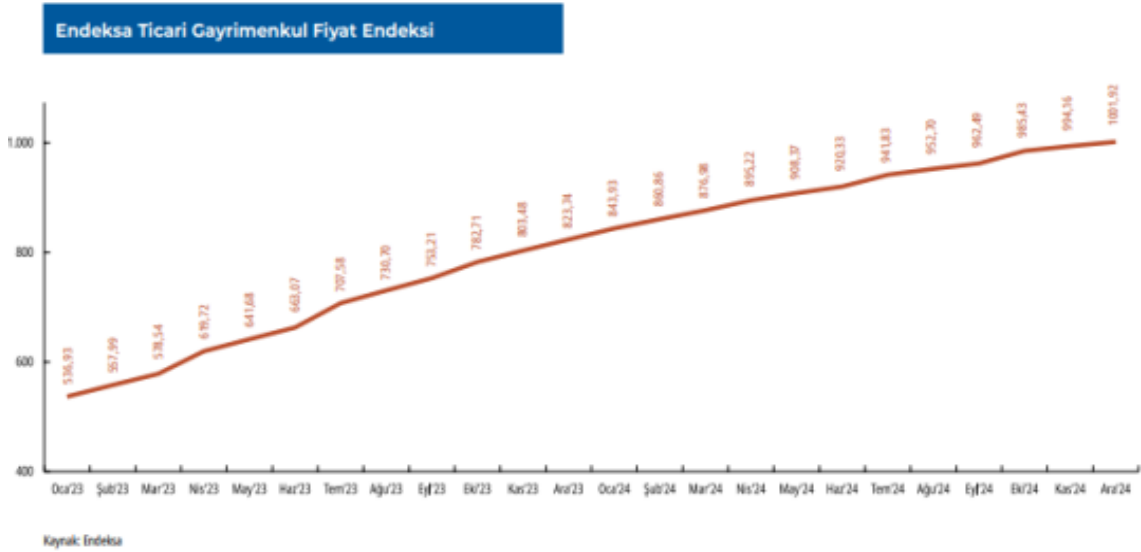
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması, birincil kiralardan hem TL hem de USD bazında yükselmeye devam etmesine neden olmuştur; bu artış dolar bazında yüzde 21,6 olarak kaydedilmiştir. Ayrıca birincil kiralardan rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır. Firmalar özellikle son dönemde mevcut alanlarında küçülmeye gitme veya yer değişiminde daha küçük ofisleri tercih etme eğilimi göstermeye başlamıştır. Üçüncü çeyrekte, metrekaresi bazında anlaşmaların yüzde 38'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin yüzde 62'si Anadolu yakasında ve yüzde 38'i ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlenmemiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Marsh McLennan (2.900 m², Skyland) bulunmaktadır.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Aralık sonu itibarıyla 1001,92 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 178,18 puan artış gösterirken, aylık 7,76 puan artış gösterdi. 2024 yılına 843,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 157,99 puanlık bir artış yaşandı. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	58.616	64.746	73.822
İzmir	48.693	54.507	55.163
Bursa	37.660	42.790	39.877
Ankara	38.670	40.727	46.422
Antalya	49.132	52.934	53.068
Kocaeli	39.314	39.778	44.413
Adana	30.579	37.728	29.607

Kaynak: Endeksa



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kilis Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Konut + Ticaret imar alanında kalmaktadır.
- * Ana yol cephelidir.
- * Alt yapısı tamdır.
- * Tam mülkiyetlidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği nedeni ile kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin değerinin tespitinde ve gelir yönteminde kullanılan konut-ticaret birim değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi

-Parsellerin değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Sinarch Emlak

Tel 0505 535 14 75

Ekrem Çetin Mahallesi, 2154 ada 3 ve 4 parseller toplam 720 m² olup, 15.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Bitişik nizam, 3 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK	720 .-M ²	15.000.000 .-TL	20.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 KİLİS ADA GAYRİMENKUL

Tel 0348 814 33 79

Ekrem Çetin Mahallesi, 2265 ada 321 parsel 1.464m² alanlı olup, 28.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Ayrık nizam 5 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK	1.464 .-M ²	28.000.000 .-TL	19.126 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------

3 SEFA GAYRİMENKUL

Tel 0 252 417 19 06

Ekrem Çetin Mahallesi, 2359 ada 2 parsel 424 m² alanlı olup, 8.100.000.-TL bedel ile satılıktır. Bitişik nizam 3 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK	424 .-M ²	8.100.000 .-TL	19.104 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 TÜRİYAP KİLİS

Tel 0348 813 24 89

Ekrem Çetin Mahallesi, 3398 ada 1 parsel 337 m² alanlı olup, 4.650.000.-TL bedel ile satılıktır. Bitişik nizam 3 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK	337 .-M ²	4.650.000 .-TL	13.798 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 ÜNİVERSİTE EMLAK

Tel 0544 214 27 54

Atatürk Mahallesi'nde 2543 ada 5 parsel, Ayrık nizam,5 kat, konut+ticaret imarlı arsa için 12.750.000.-TL istenilmektedir. Ayrık nizam yerlerde çekme mesafelerinden dolayı oturumun daha küçük olduğu, bitişik nizam arsaların ticari yapılar için avantajlı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK 798 .-M² 12.750.000 .-TL 15.977 .-TL/M²

6 NASYONEL CORP GAYRİMENKUL

Tel 0541 885 79 89

Nedim Ökmen Mahallesi'nde 3340 ada 3 parsel, bitişik nizam,5 kat, konut+ticaret imarlı arsa için 8.250.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 340 .-M² 8.250.000 .-TL 24.265 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

1 KİLİZE GAYRİMENKUL

Tel 0348 813 48 44

Yakın konumda yeni inşa edilmiş Batışehir Sitesinde ara katta konumlu 110 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire için 2.150.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 110 .-M² 2.150.000 .-TL 19.545 .-TL/M²

2 TÜRİYAP KİLİS

Tel 0348 813 24 89

Yakın konumda yeni inşa edilmiş binada ara katta konumlu 90 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire için 1.700.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 90 .-M² 1.700.000 .-TL 18.889 .-TL/M²

3 EMLAK 79

Tel 0544 243 79 79

Yakın konumda yeni inşa edilmiş binada ara katta konumlu 65 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire için 1.490.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 65 .-M² 1.490.000 .-TL 22.923 .-TL/M²

4 COLDWELL BANKER

Tel 0348 803 34 34

Yakın konumda yeni inşa edilmiş binada ara katta konumlu 75 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire için 1.550.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 75 .-M² 1.550.000 .-TL 20.667 .-TL/M²

5 GENÇ GAYRİMENKUL

Tel 0507 578 18 28

Yakın konumda yeni inşa edilmiş binada ara katta konumlu 75 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 daire için 1.610.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 75 .-M² 1.610.000 .-TL 21.467 .-TL/M²

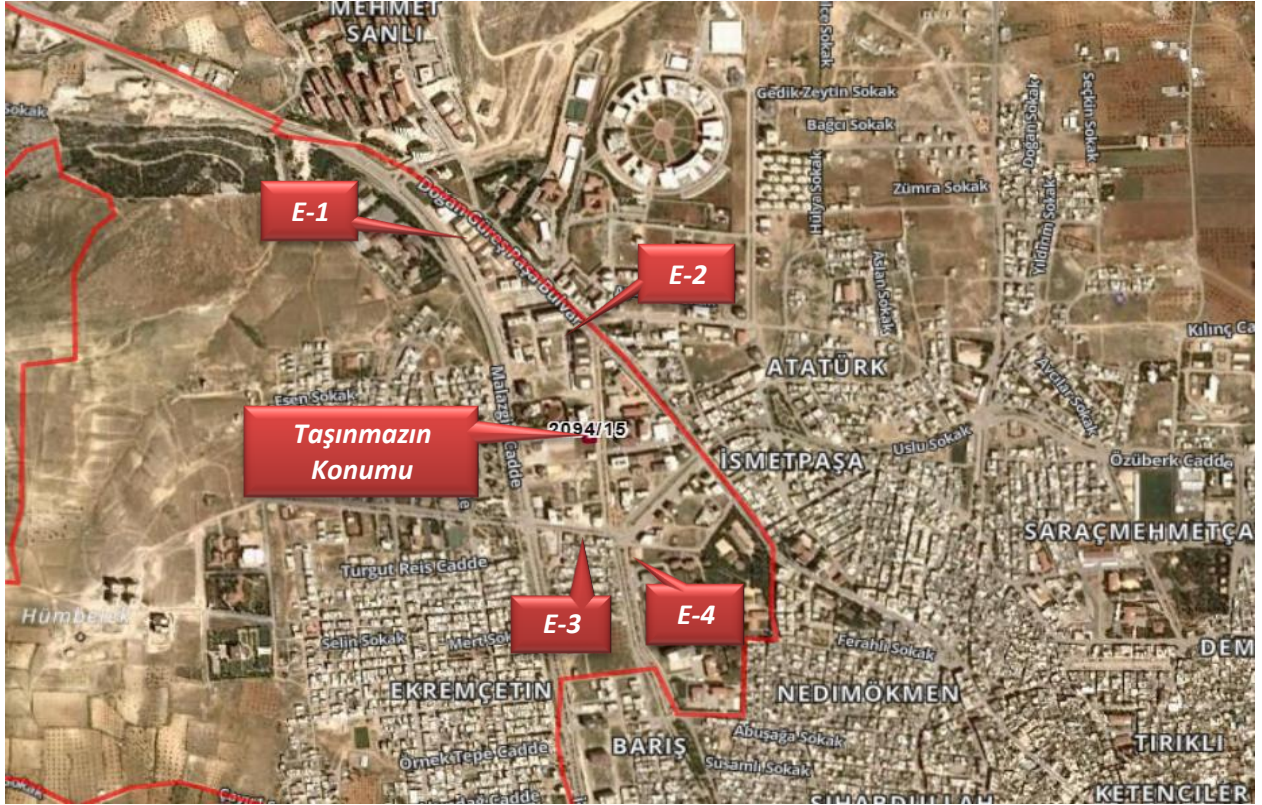
4 COLDWELL BANKER GOLD

Tel 0348 803 34 34

Üniversite civarında olduğu beyan edilen 45m² üst ve 45 m² alt olmak üzere toplam 90m² alanlı olarak pazarlanan 5-10 yıllık binada yer alan dükkan için 3.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 90 .-M² 3.500.000 .-TL 38.889 .-TL/M²

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, “kötü/büyük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		15.000.000	28.000.000	8.100.000	4.650.000	8.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	850	720	1.464	424	337	340
BİRİM M ² DEĞERİ		20.833	19.126	19.104	13.798	24.265
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		0%	5%	-5%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	B-3	B-3 BENZER	A-5 ORTA İYİ	B-3 BENZER	B-3 BENZER	B-5 ORTA İYİ
		0%	-5%	0%	0%	-5%
FONKSİYON	K+T	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	K+T
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
		15%	15%	15%	15%	0%
CEPHE		KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	30%	30%	30%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE GELİŞTİRMEYE UYGUN BÜYÜKLÜK	2 AYRI PARSEL	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	0%	13%	13%	13%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		50%	55%	63%	63%	23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28.900	31.250	29.645	31.139	22.491	29.846

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsaların birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama 14.000-25.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulvar cepheli olması, zemin katta ticari yapılaşma hakkı bulunması emsallere göre daha yüksek şerefliyi olarak değerlendirilmiş, arsa birim m² değeri 28.300.-TL /m² takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2094	15	850,00	28.900	24.565.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				24.565.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		2.150.000	1.700.000	1.490.000	1.550.000	1.610.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	110	90	65	75	75
BİRİM M ² DEĞERİ		19.545	18.889	22.923	20.667	21.467
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		10%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		17%	12%	7%	7%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	23.000	22.868	21.156	24.528	22.113	22.969

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde bölgede yeni binalarda konut birimlerin m² satış değerlerinin ortalama 19.000-23.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 23.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		7.500.000	6.700.000	5.750.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN	100	298	291	220	90
BİRİM M ² DEĞERİ		25.168	23.024	26.136	38.889
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	3 KATLI DÜKKAN	ASMA KATLI DÜKKAN	ASMA KATLI DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
KAT	ZEMİN	3 KATLI	Z+AS.	Z+AS.	B+Z
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
CEPHE	CADDE	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI		5-10 YILLIK		5-10 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		45%	35%	20%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	39.000	36.493	31.082	31.364	56.389

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde bölgede yeni binalarda dükkan birimlerin m² satış değerlerinin ortalama 23.000-39.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları konum, yapım yılları ve kat dağılımlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 39.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parselin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \%20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı in tablosunda %25,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır.

2094 ada 15 parselin alanı 850 m² olup bitişik nizam 3 kat konut+ticaret imarlıdır. Çekme mesafeleri dikkate alınarak yaklaşık oturum 600m² olarak hesaplanmıştır. Bodrum, zemin katların 600m², 2 adet normal katın çıkma yapılarak ~677'şer m² olarak hesaplanmıştır. Bodrum ve zemin katta dükkanlar olacağı, üst katlar konutlar olacağı varsayılmıştır. Tam kat alanı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirmede hesaplanan alanlar yaklaşık olup ruhsat aşamasında değişiklik gösterebilecektir.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)	Ticari İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)
2094	15	K+T	850,00	2.554,00	2.554,00	1.354,00	1.200,00

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 22.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 39.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşaat maliyeti müteahhid karı dahil edilmiş olarak 17.000-TL/m² alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 36 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

2094 ada 15 parsel için hesaplanan 2.554 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	70,00%	30,00%	0,00%
Maliyet (TL)	30.392.600 TL	13.025.400 TL	0 TL
TOPLAM (TL)	43.418.000 TL		

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	70,00%	30,00%	0,00%
Maliyet (TL)	30.392.600 TL	16.933.020 TL	0 TL
TOPLAM (TL)	47.325.620 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %3 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halindeki toplam hasılat değerinin 106.645.969.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~30.004.868.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-6365 ADA 14 PARSEL					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	1.354,00				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	1.200,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	2.554,00				
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	2.554,00				
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	17.000				
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	43.418.000				
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%				
		1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		50,00%	30,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan		677 m²	406 m²	271 m²	1.354,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		23.000 TL/m²	31.050 TL/m²	41.918 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	35%	
Satış Geliri (Konut)		15.571.000 TL	12.612.510 TL	11.351.259 TL	39.534.769
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		30,00%	30,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan		360 m²	360 m²	480 m²	1.200,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		39.000 TL/m²	52.650 TL/m²	71.078 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	35%	
Satış Geliri (Ticari)		14.040.000 TL	18.954.000 TL	34.117.200 TL	67.111.200
GELİRLER (Toplam)		29.611.000 TL	31.566.510 TL	45.468.459 TL	106.645.969
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		70,00%	30,00%	0,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	43.418.000,00 TL	30.392.600 TL	13.025.400 TL	0 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		30.392.600 TL	16.933.020 TL	0 TL	47.325.620
Genel Giderler					
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %3'ü)	3%	888.330 TL	946.995 TL	1.364.054 TL	3.199.379
GİDERLER (Toplam)		31.280.930 TL	17.880.015 TL	1.364.054 TL	50.524.999
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-1.669.930 TL	13.686.495 TL	44.104.405 TL	56.120.970 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			25,00%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	850,00	35.299,84 TL	30.004.868 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			25.504.138 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ	850,00	30.004,87 TL	25.504.138 TL		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2094 ADA 15 PARSELİN ARSA DEĞERİ	25.504.138 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2094 ADA 15 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	25.500.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

TAŞINMAZIN DEĞERİ	24.565.000 TL
--------------------------	----------------------

■ **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

TAŞINMAZIN DEĞERİ	25.500.000 TL
--------------------------	----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır.

Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile **sonuç bölümüne taşınmazlar için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin c) bendinde " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde devrini ve değerini etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak alınmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazların tapu niteliği "arsa" olup, mahallinde boş arsa olduğu görülmüştür. Mahal durumunun tapu niteliği ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

07.04.2025 tarihli toplam değeri için ;

24.565.000 .-TL

(Yirmi Dört Milyon Beş Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

27.021.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.