

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	10.07.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.07.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	21.07.2025
RAPOR TARİHİ	22.07.2025
RAPOR NO	AGY-2507028
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) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
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 değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme 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-2507028 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-2503117		
Rapor Tarihi	7.04.2025		
Rapor Konusu	1 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	24.565.000		

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	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 5969
Cilt No	: 46
Sayfa No	: 4556
Tapu Tarihi	: 11.04.2025

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 22.07.2025 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

Değerleme konusu taşınmaz 11.04.2025 tarihinde Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine satış işlemi görmüştür.

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 08.07.2025 tarih 59034486-121.02-8853 sayılı yazıya göre değerlemeye konu, Kilis İli, Merkez İlçesinde yer alan, 2094 Ada 15 Parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Ticaret Alanında kalmaktadır. Bitişik nizam, 3 kat yapılaşma hakkı bulunmaktadır.



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

Taşınmazın daha önce alınmış 27.03.2025 tarih 59034486-İM-4338 sayılı yazıya göre 3 kat yapılaşma şartında Ticaret+Konut alanında kalmakta iken, güncel imar durumuna göre 3 kat yapılaşma şartında Ticaret alanında kalmaktadır.

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 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

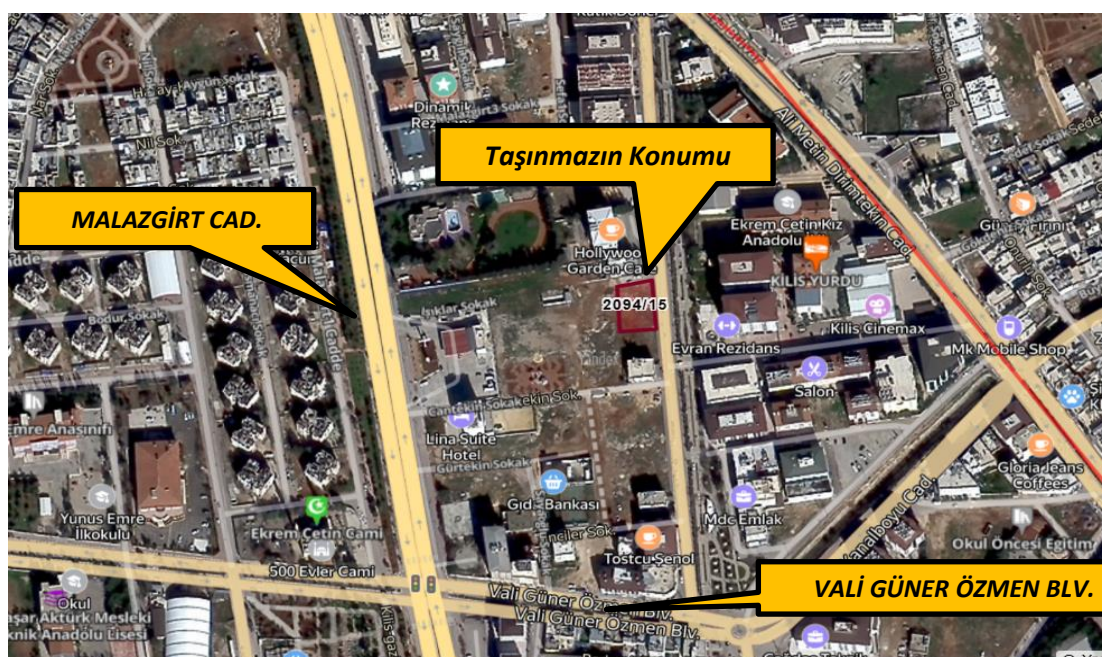
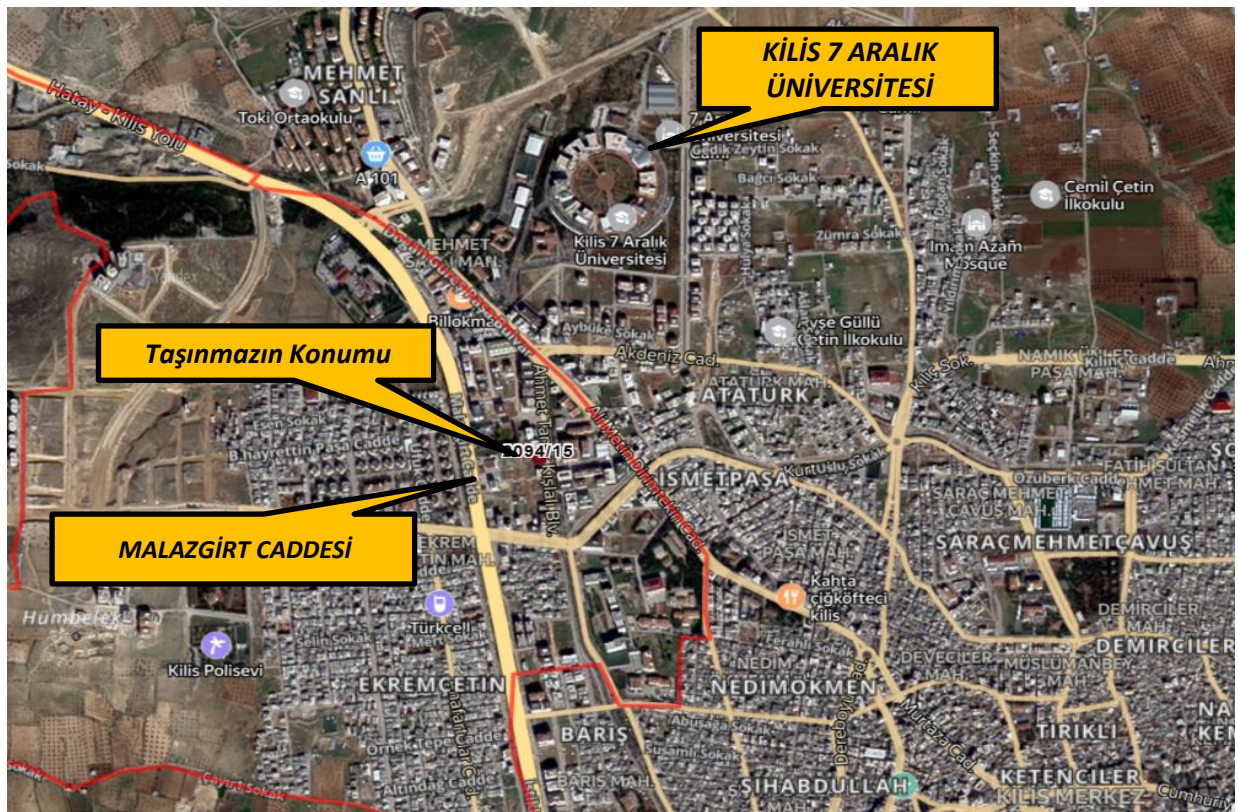
3.1 - Tanımı

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

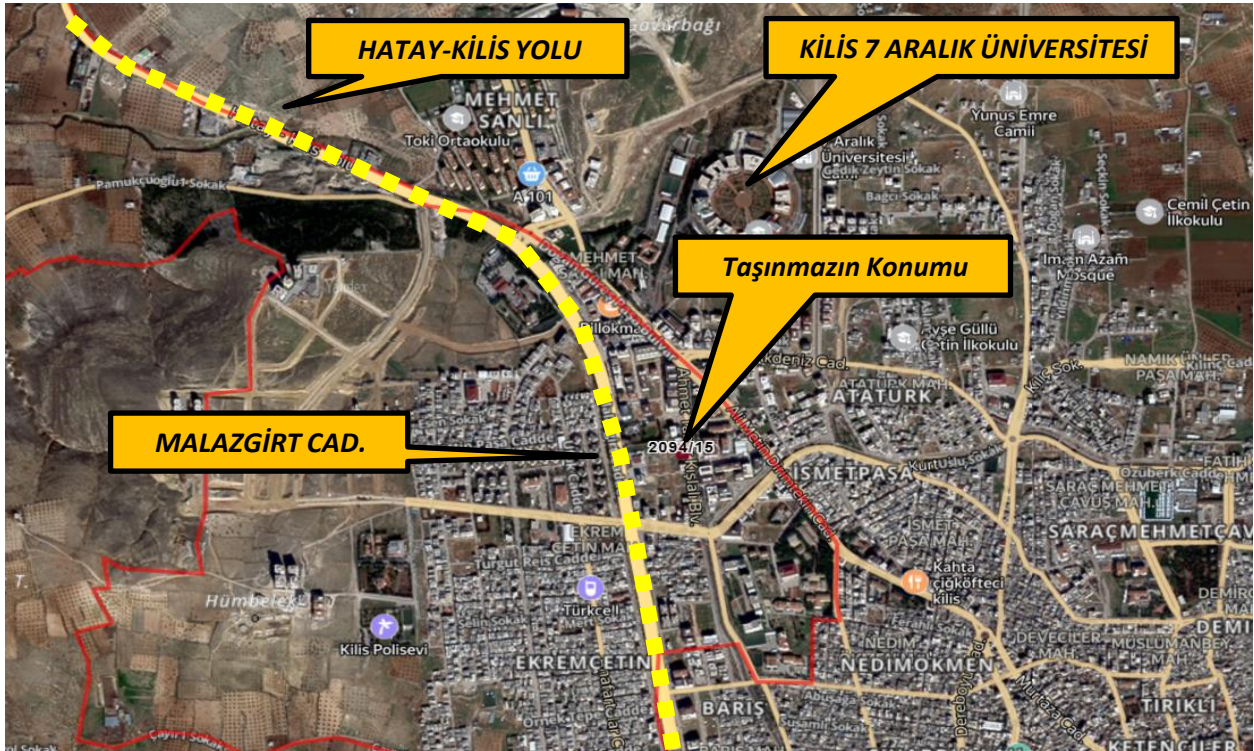
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, konut ve ticaret alanlarının bir arada yer aldığı karma bir yerleşim alanıdır. Bölgede, apartman tarzı konut yapıları yaygın olup, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı boyunca zemin katlarda ticari birimler, üst katlarda ise konutlar bulunmaktadır. Altyapı çalışmaları 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

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

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

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

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

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

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

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

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

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

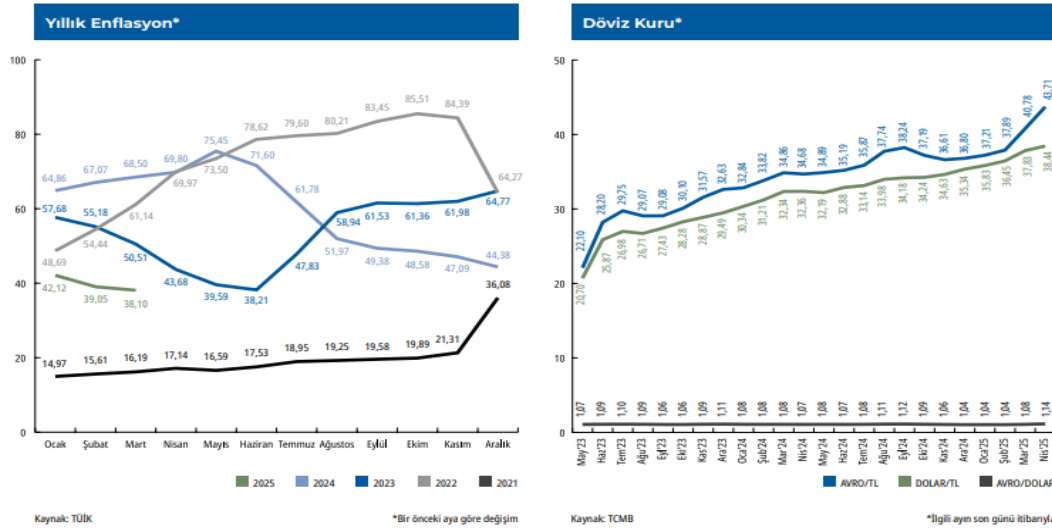
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

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

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görülmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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

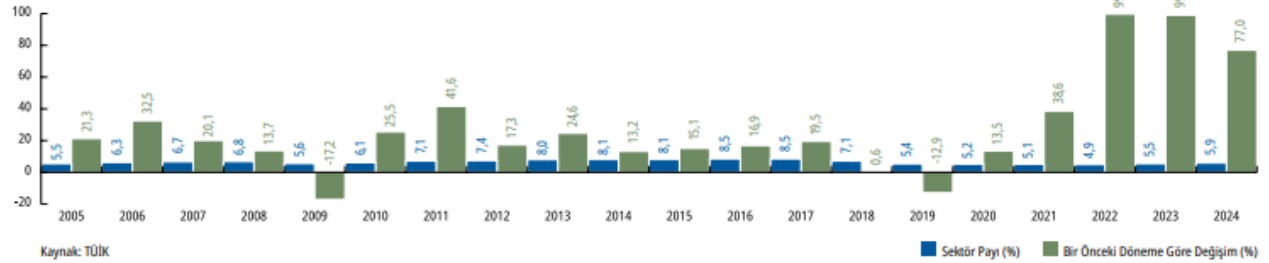
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara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

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

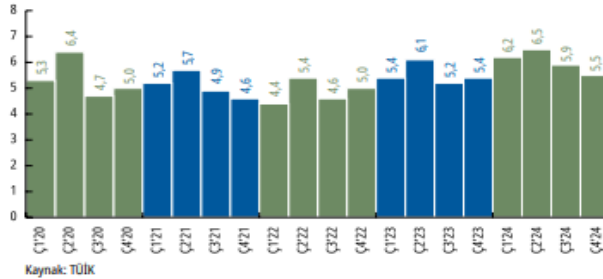
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

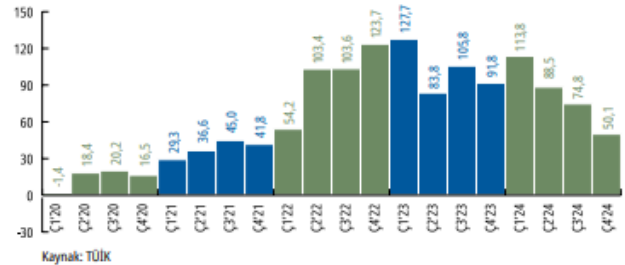
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



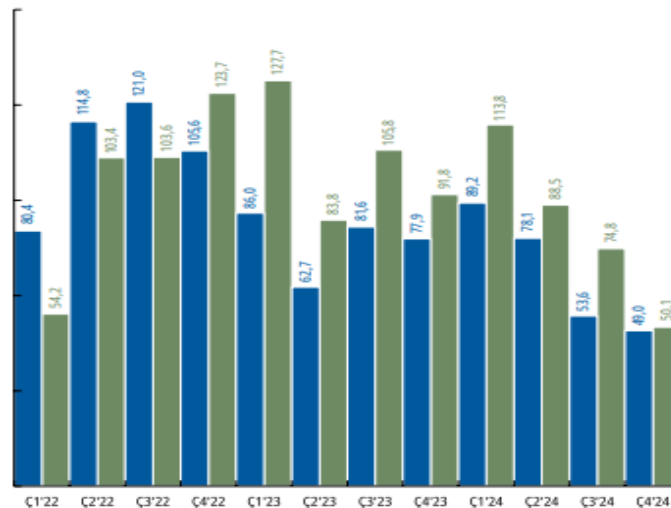
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*

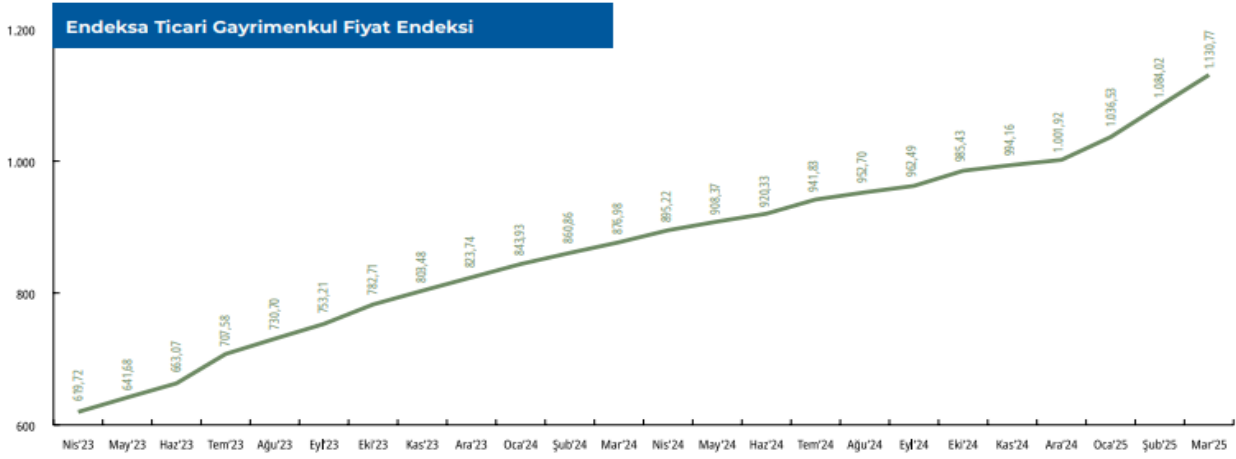


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibarıyla 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.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	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puana ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025)

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

- * 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 ROYAL GAYRİMENKUL

Tel 0551 276 27 79

Ekrem Çetin Mahallesi, 2265 ada 3 parsel, 855 m² alanlı olup, 21.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Bitişik nizam, 5 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK 855 .-M² 21.000.000 .-TL 24.561 .-TL/M²

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 .-M² 28.000.000 .-TL 19.126 .-TL/M²

3 REDSTONE HAN

Tel 0348 813 36 36

Ekrem Çetin Mahallesi, 2359 ada 3 parsel 440 m² alanlı olup, 4.950.000.-TL bedel ile satılıktır. Bitişik nizam 3 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK 440 .-M² 4.950.000 .-TL 11.250 .-TL/M²

4 HADİ GAYRİMENKUL VE HARİTA

Tel 0505 595 01 25

Ekrem Çetin Mahallesi, 2588 ada 3 parsel 1.957 m² alanlı olup, 23.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Ayrık nizam 7 kat ticaret+konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK 1.957 .-M² 23.000.000 .-TL 11.753 .-TL/M²

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

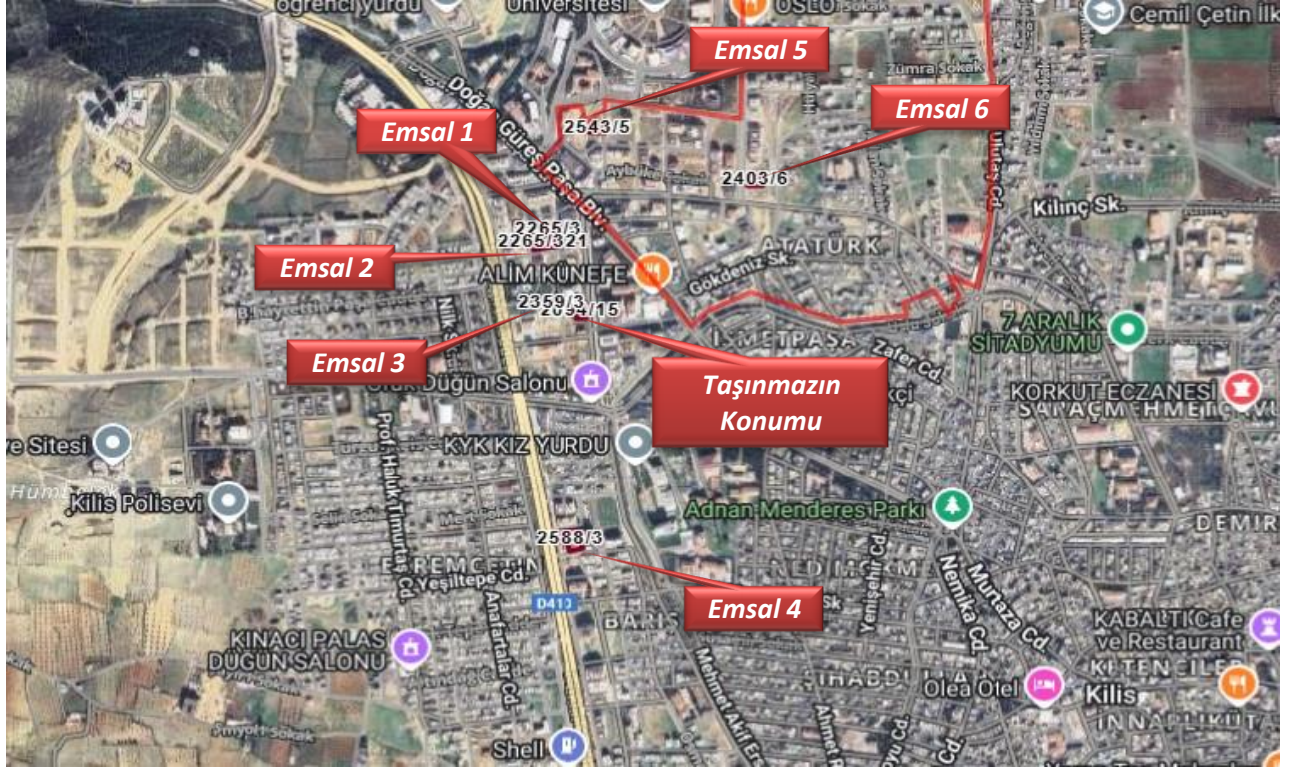
6 PRIME GRUP İNŞAAT

Tel 0541 348 34 03

Atatürk Mahallesi'nde 2403 ada 6 parsel, 983 m² alanlı, ayırık nizam, 5 kat, konut imarlı arsa için 14.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 983 .-M² 14.500.000 .-TL 14.751 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 REDSTONE HAN

Tel 0348 813 36 36

Taşınmaza yakın konumda üniversitenin karşısında olarak belirtilen 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu, 100 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan için 4.100.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 100 .-M² 4.100.000 .-TL 41.000 .-TL/M²

2 EMLAK 79 LTD. ŞTİ.

Tel 0348 814 10 27

Taşınmaza yakın konumda ana cadde üzerinde yer alan, 5-10 yıllık yapının zemin katında konumlu, 597 m² alanlı beyan edilen dükkan için 12.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 597 .-M² 12.500.000 .-TL 20.938 .-TL/M²

3 EB GAYRİMENKUL

Tel 0 (553) 368 36 15

Çevre yolu üzerinde yeni yapıda yer alan 220m² alanlı olarak pazarlanan asma katlı dükkanır.
5.700.000.-TL bedel ile satışıdır.

SATILIK	220 .-M ²	5.700.000 .-TL	25.909 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 REDSTONE HAN

Tel 0348 813 36 36

Üniversite karşısında olduğu beyan edilen 900 m² üst ve 900 m² alt olmak üzere toplam 1.800 m² alanlı olarak pazarlanan 5-10 yıllık binada yer alan dükkan için 40.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1.800 .-M ²	40.000.000 .-TL	22.222 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------

5 KRK EMLAK DÜNYASI

Tel 0544 295 51 71

Kazım Karabekir Mahallesi'nde, ana cadde üzeri konumda yer alan, 5-10 yıllık binanın zemin ve bodrum katında konumlu, toplam 150 m² alanlı beyan edilen depolu dükkan 4.000.000 TL bedel ile satıktır.

SATILIK	150 .-M ²	4.000.000 .-TL	26.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

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	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		21.000.000	28.000.000	4.650.000	12.750.000	14.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	850	855	1.464	337	798	983
BİRİM M ² DEĞERİ		24.561	19.126	13.798	15.977	14.751
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK
		0%	20%	-15%	0%	10%
İMAR KOŞULLARI	B-3	B-5	A-5	A-7	A-5	A-5
YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-10%	-5%	-10%	-5%	-5%
FONKSİYON	TİCARET	KONUT	KONUT	K+T	K+T	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		35%	35%	30%	30%	35%
CEPHE		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	40%	35%	35%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	35%	45%	45%	45%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE GELİŞTİRMEYE UYGUN BÜYÜKLÜK	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		85%	115%	105%	100%	115%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	35.700	45.439	41.120	28.286	31.955	31.714

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi 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 17.000-30.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulvar cepheli olması, zemin katta ticari yapılaşma hakkı bulunması, bitişik nizam koşulu nedeniyle inşaat hakkının ayırık nizma yapılaşma koşulundaki parsellere göre tercih edilirliliğini artırması gibi hususlar emsallere göre daha yüksek şerefliyi olarak değerlendirilmiş, arsa birim m² değeri 35.700.-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	35.700	30.345.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				30.345.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		4.100.000	12.500.000	5.700.000	40.000.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	2.554	100	597	220	1.800	150
BİRİM M ² DEĞERİ		41.000	20.938	25.909	22.222	26.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -15%	ÇOK BÜYÜK -15%	BÜYÜK -15%	ÇOK BÜYÜK 0%	ORTA BÜYÜK -15%
NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	DÜKKAN	DÜKKAN	ASMA KATLI DÜKKAN	ASMA KATLI DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 10%	BENZER 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%
KAT		ZEMİN	ZEMİN	Z+AS.	Z+NK	B+Z
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -5%	BENZER -5%	ORTA KÖTÜ 0%	ORTA KÖTÜ 0%	KÖTÜ 0%
CEPHE	CADDE	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	10%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	10%	25%
DİĞER BİLGİLER		5-10 YILLIK	5-10 YILLIK	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	5-10 YILLIK	5-10 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		45%	45%	30%	45%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	39.700	59.450	30.360	33.682	32.222	42.667

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde bölgede yeni binalarda dükkan birimlerin m² satış değerlerinin ortalama 25.000-45.000.-TL/m² gibi geniş bir aralıkta olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları konum, yapım yılları ve kat dağılımlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Parselin ticaret imarlı olması nedeniyle parsel üzerinde ticari bina inşa edileceği öngörülmüştür. Zemin üstü katların ticari olarak düşük şerefiyeli olması nedeniyle parseller üzerinde geliştirilecek olan projedeki ticari bina paçal birim metrekaare değeri 39.700.-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 inşaat 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 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. Parselin ticaret imarlı olması nedeniyle parsel üzerinde ticari bina inşa edileceği öngörülmüştür. 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)	Ticari İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)
2094	15	TİCARET	850,00	2.554,00	2.554,00	2.554,00

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 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projenin tamamının ticari nitelikli olması ve ticari dükkan satışının 1. dönemde paçal ortalama 39.700.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30 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 20.000-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. 24 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
Dağılım	50,00%	50,00%
Maliyet (TL)	25.540.000 TL	25.540.000 TL
TOPLAM (TL)	51.080.000 TL	

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler	
	1.dönem	2.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%
Maliyet (TL)	25.540.000 TL	33.202.000 TL
TOPLAM (TL)	58.742.000 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 110.519.242.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~37.944.488.-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)-2094 ADA 15 PARSEL

YATIRIM SÜRECİ	24			
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	2.554,00			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	2.554,00			
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	2.554,00			
BİRİM M ² İNŞAAT MALİYETİ (TL/M ²)	20.000			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	51.080.000			
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%			
		1. Dönem	2. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		70,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan		1.788 m ²	766 m ²	2.554,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		39.700 TL/m ²	51.610 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			30%	
Satış Geliri (Ticari)		70.975.660 TL	39.543.582 TL	110.519.242
GELİRLER (Toplam)		70.975.660 TL	39.543.582 TL	110.519.242
0				
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50,00%	50,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	51.080.000,00 TL	25.540.000 TL	25.540.000 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		25.540.000 TL	33.202.000 TL	58.742.000
Genel Giderler				
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %3'ü)	3%	2.129.270 TL	1.186.307 TL	3.315.577
GİDERLER (Toplam)		27.669.270 TL	34.388.307 TL	62.057.577
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		43.306.390 TL	5.155.275 TL	48.461.665 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)	
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			25,00%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	850,00	44.640,57 TL	37.944.488 TL	
Arsa Değeri (TL) %85			32.252.815 TL	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	850,00	37.944,49 TL	32.252.815 TL	

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2094 ADA 15 PARSELİN ARSA DEĞERİ	32.252.815 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2094 ADA 15 PARSELİN ARSA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	32.250.000 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	30.345.000 TL
--------------------------	----------------------

■ **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

TAŞINMAZIN DEĞERİ	32.250.000 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 ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile **sonuç bölümüne taşınmaz 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 Gereklere 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

22.07.2025 tarihli toplam değeri için ;

30.345.000 .-TL

(Otuz Milyon Üç Yüz Kırk Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

33.379.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * 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.