

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KİLİS İLİ MERKEZ İLÇESİ EKREM ÇETİN
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET PROJE
(2094 ADA 15 PARSEL)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	15.12.2025
RAPOR TARİHİ	15.12.2025
RAPOR NO	AGY-2510065
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KİLİS İLİ MERKEZ İLÇESİ EKREM ÇETİN MAHALLESİ 2094 ADA 15 PARSEL
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-Ruhsat 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 projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki 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 projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor AGY-2510065 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.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 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-2503117	AGY-2507028	
Rapor Tarihi	7.04.2025	22.07.2025	
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Ahmet İPEK - Gizem GEREĞÜL EVLEK - Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	24.565.000	30.345.000	

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 19.11.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

Beyan:

* 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (25.06.2018 tarih, 5418 yevmiye)

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 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup, boş durumdadır. Parsel üzerinde henüz inşaat çalışmaları başlamamıştır. Kilis Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Ata GYO A.Ş. 'den temin edilen 2094 ada 15 parsel için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

2094 ADA 15 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
12.12.2025	2025-182	YENİ YAPI	TİCARET	3	1	3	4	III-C	1.562,50	367,87	1.930,37
TOPLAM				3					1.562,50	367,87	1.930,37

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2094 Ada 15 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti henüz başlamamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yedi Aralık Yapı Denetim Limites Şirketi - Mehmet Rifat Kzancıoğlu Mah. Sabit Erentürk Apt. No:33 İş Kapı No:3 Merkez/Kilis

2.3.6 - 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, mevcut ruhsatlar, mimari projeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

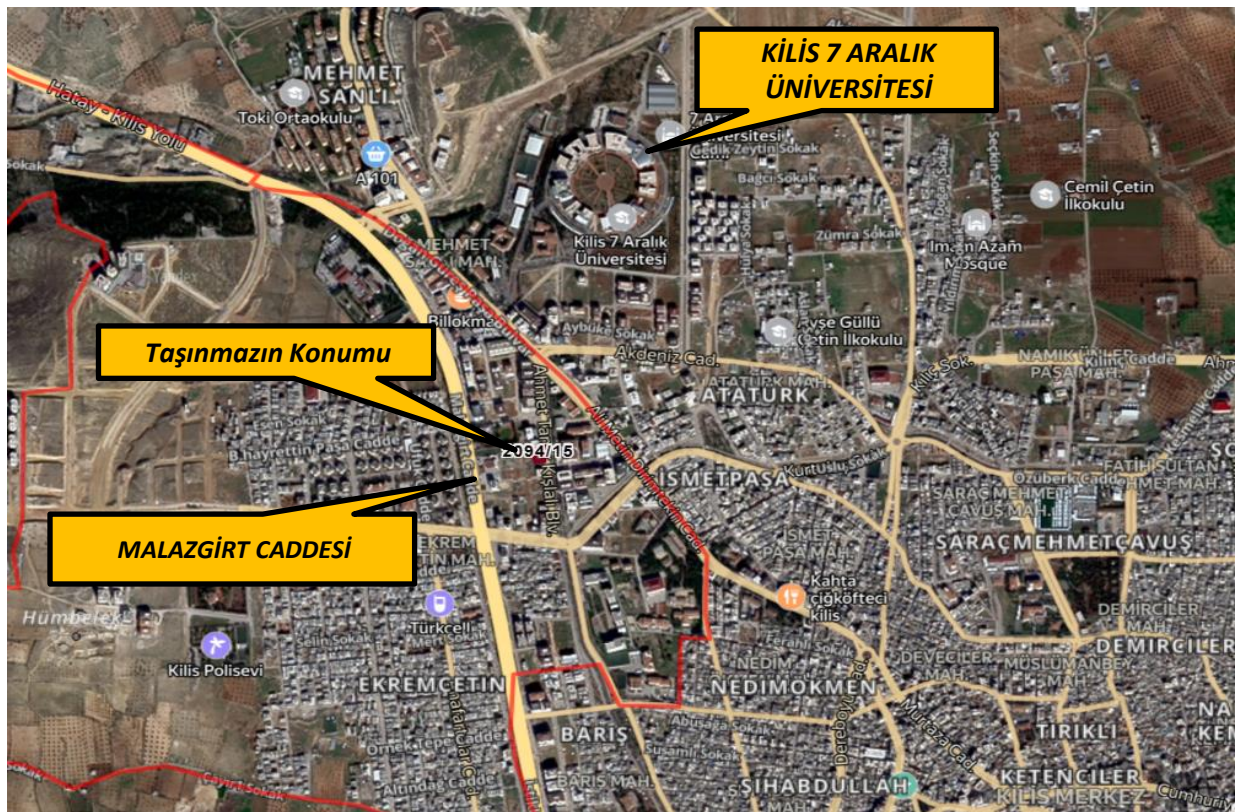
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kilis İli, Merkez İlçesi, Ekrem Çetin Mahallesi, 2094 ada 15 parsel de kain olan 850 m² alanlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde ruhsatı alınmış ve projesi onaylanmış Kilis Ata Corner isimli proje geliştirilmektedir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

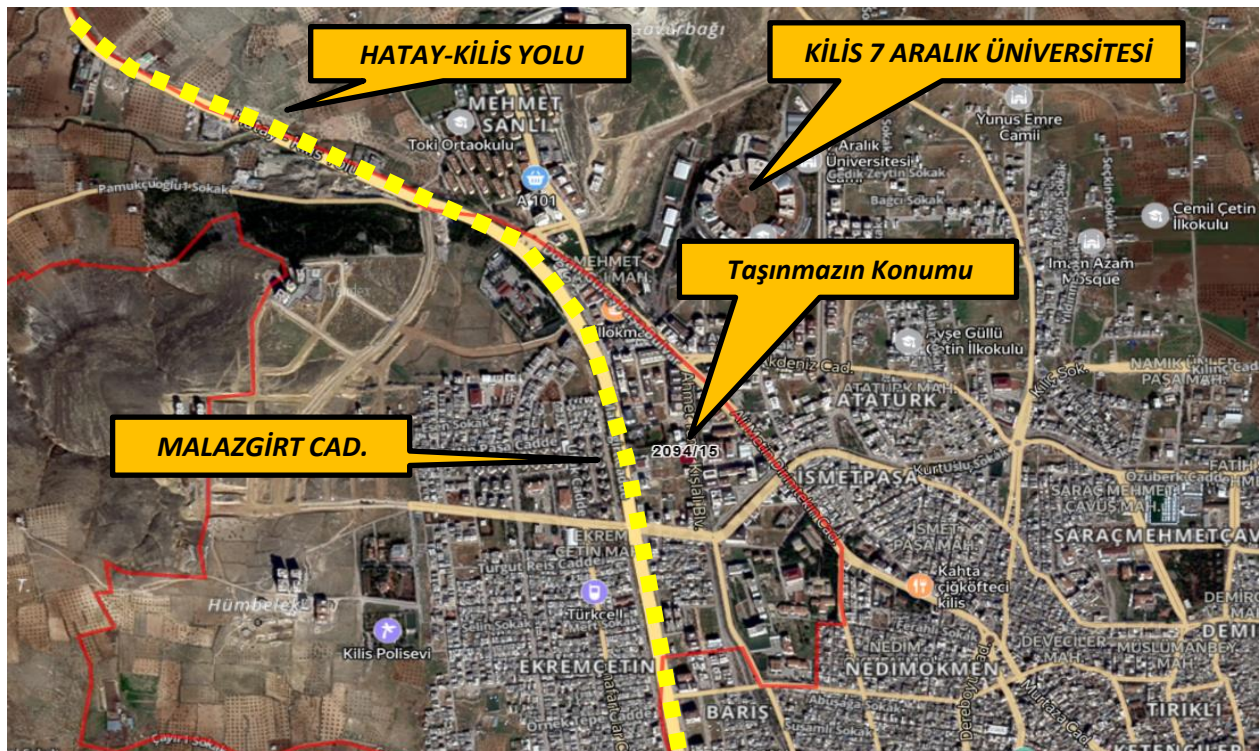
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, konut ve ticaret alanlarının bir arada yer aldığı karma bir yerleşim alanıdır. Bölgede, apartman tarzı konut yapıları yaygın olup, Ahmet Taner Kışlalı Bulvarı boyunca zemin katlarda ticari birimler, üst katlarda ise konutlar bulunmaktadır. Altyapı çalışmaları 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 bağlanıldığında, 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 taşınmazdır. 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 üzerinde ruhsatı alınmış ve projesi onaylanmış Kilis Ata Corner isimli proje geliştirilmektedir. Parsel üzerinde henüz inşaa çalışmaları başlamamış olup, parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmaz boş durumdadır.

Kilis Ata Corner olarak adlandırılan proje tek blok şeklinde projelendirilmiş ve yeni yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Ata GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen proje ve ruhsat bilgilerine göre projenin toplam inşaat alanı 1.930,37 m² 'dir.

Parsel üzerinde geliştirilen proje bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere 4 katlı olarak projelendirilmiş olup ruhsat ve mimari projesine göre proje içerisinde bodrum kat, zemin kat ve 1.normal katta konumlu 3 adet dükkan birimlerini içermektedir.



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

2094 ada 15 parsel için yeni yapı ruhsatı alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsat geçerliliğini korumaktadır.

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.



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

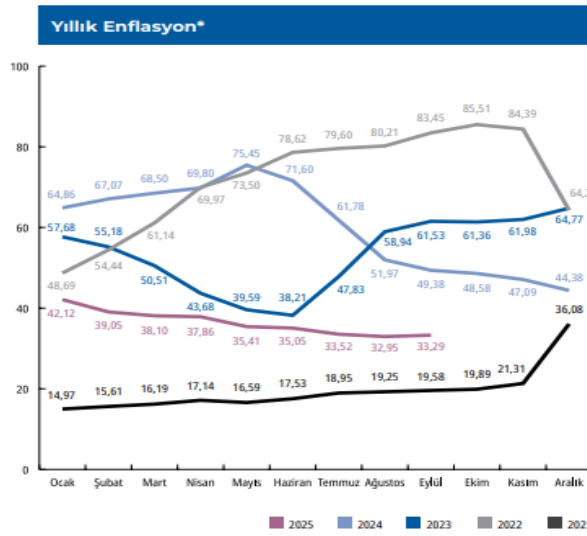
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yİ-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

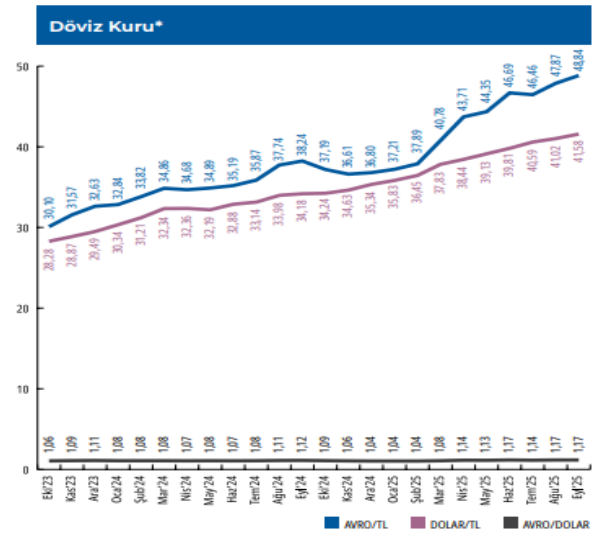
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

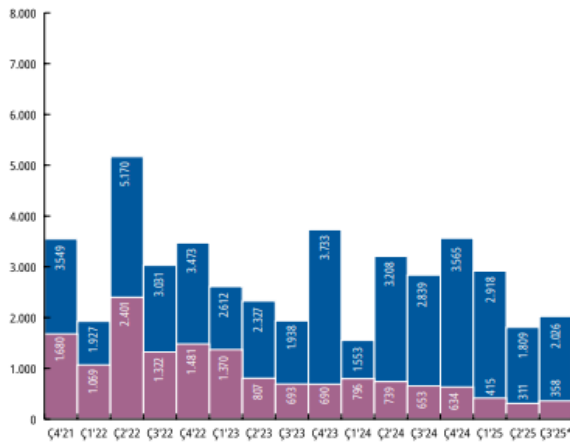
*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

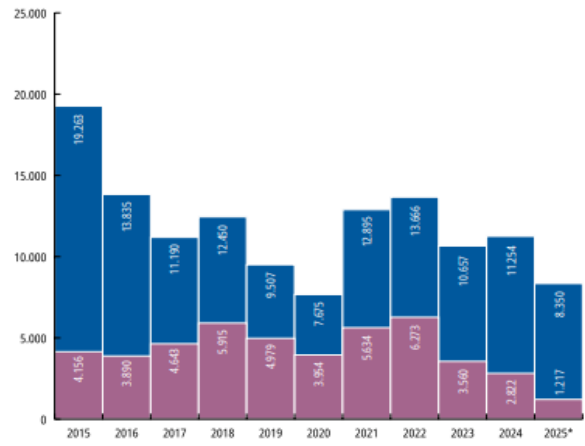
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.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.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 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 ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

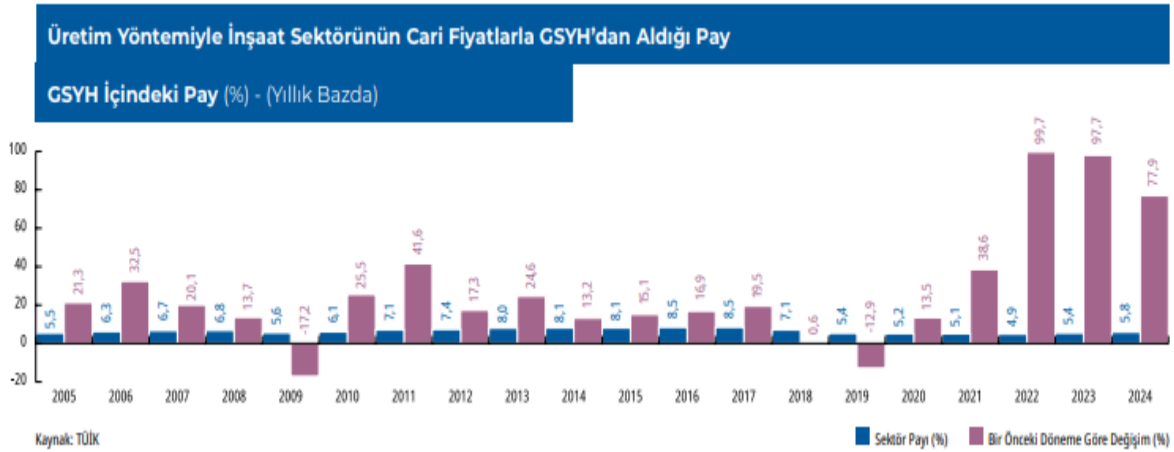
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda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

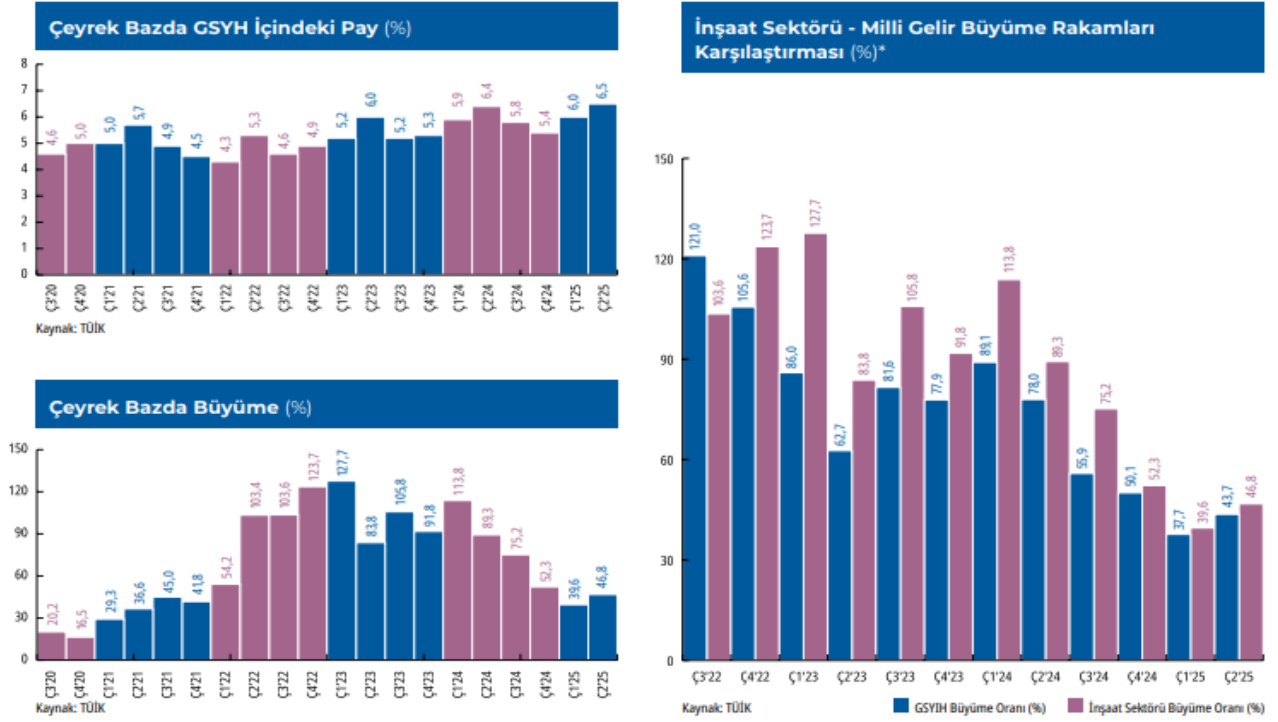
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

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 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka 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 ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gvnder 41 Gösterge, 2025 3 Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

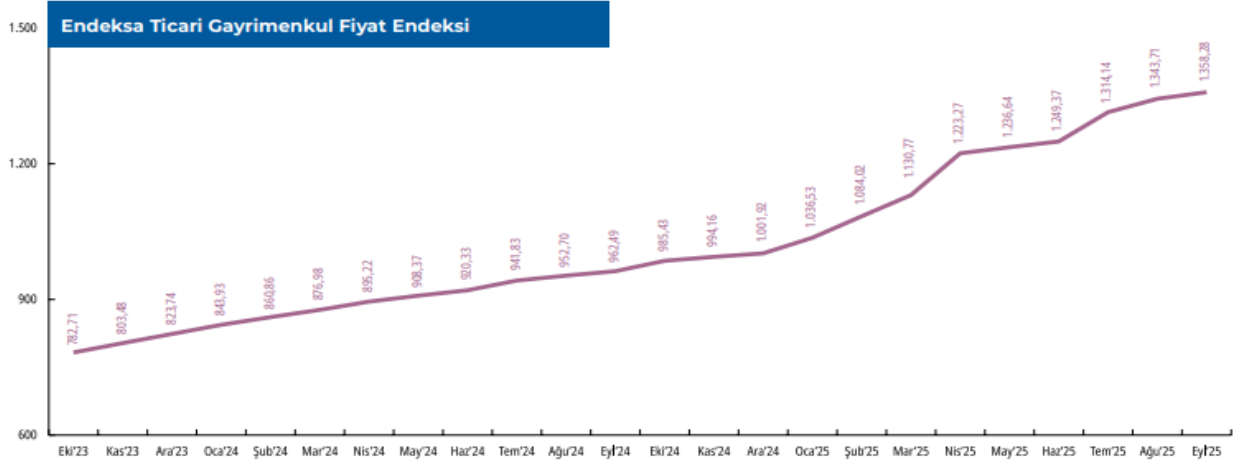
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

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	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltilmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçali mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Sigili Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
Anadolu Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkithal bölgelerini kapsamaktadır.

***Güçlüyü- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilmektedir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

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.
- * Ruhsat ve projesi onaylanmıştır.

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 itibari 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 eksiltir/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
- Projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 ÖZÇELİK GAYRİMENKUL

Tel 0541 582 40 96

Atatürk Mahallesi, 2403 ada 5 parsel, 983 m² alanlı olup, 11.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Bitişik nizam, 5 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK	983 .-M ²	11.000.000 .-TL	11.190 .-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. Ayırık nizam 5 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

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

3 RED CITY GAYRİMENKUL

Tel 0507 444 00 27

Atatürk Mahallesi, 2405 ada 2 parsel, 1815 m² alanlı olup, 32.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Ayırık nizam 5 kat konut imarlı olarak belirtilmiştir.

SATILIK	1.815 .-M ²	32.000.000 .-TL	17.631 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------

4 REDSTONE HAN

Tel 0505 230 43 55

İsmet Paşa Mahallesi, 2906 ada 3 parsel 311 m² alanlı olup, 7.900.000.-TL bedel ile satılıktır. Bitişik nizam 3 kat ticaret+konut imarlı olarak belirtilmiştir. Ayırık nizam yerlerde çekme mesafelerinden dolayı oturma daha küçük olduğu, bitişik nizam arsaların ticari yapılar için avantajlı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	311 .-M ²	7.900.000 .-TL	25.402 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 REDSTONE HAN

Tel 0506 774 72 31

Ekrem Çetin Mahallesi'nde 525 ada 16 parsel brüt 10.700 m² alanlı olup, 47.500.000.-TL bedel ile satılıktır. E:0,60 ticaret imarlı olarak belirtilmiştir. Parselin imar uygulaması gördükten sonra 5.300 m² net arsa alanı olacağı belirtilmiştir.

SATILIK	10700 .-M ²	47.500.000 .-TL	4.439 .-TL/M ²
NET PARSEL	5300 .-M ²	47.500.000 .-TL	8.962 .-TL/M ²

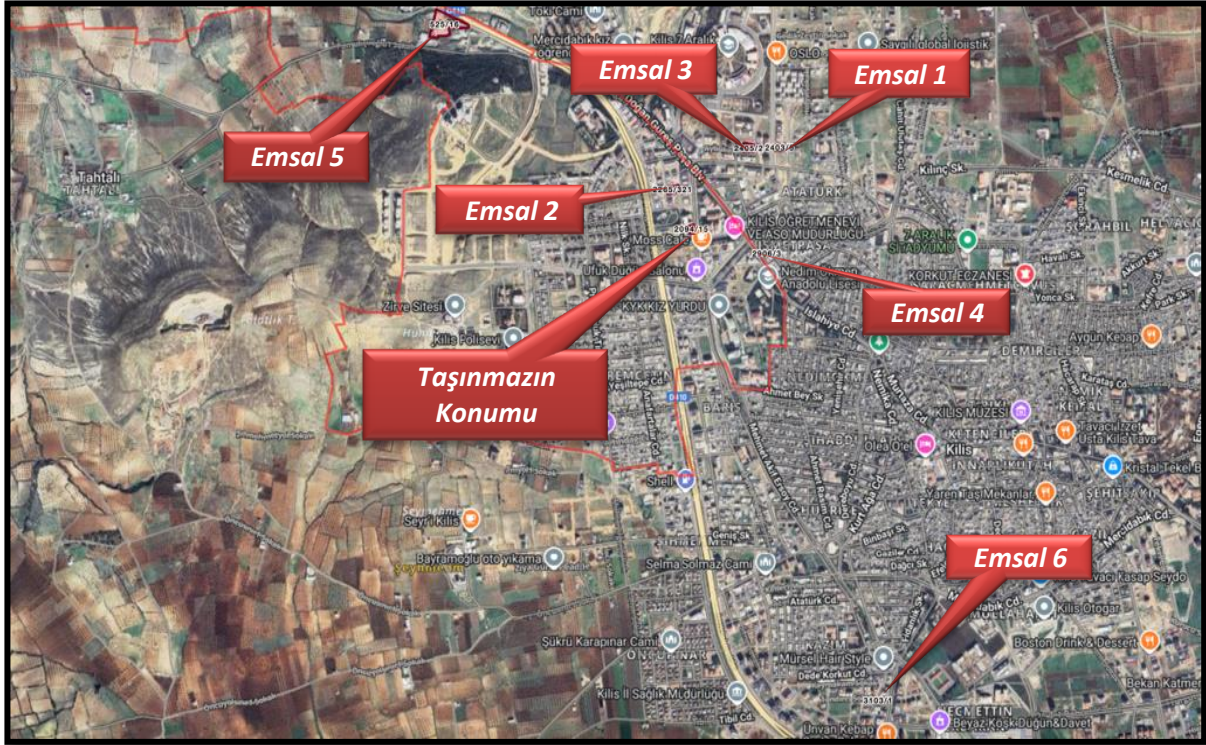
6 BAŞARI GAYRİMENKUL

Tel 0544 455 24 24

Kazım Karabekir Mahallesi'nde 3103 ada 1 parsel, 282 m² alanlı, bitişik nizam, 3 kat, konut+ticaret imarlı arsa için 4.500.000.-TL istenilmektedir. Parsel hisseli tapuya sahiptir.

SATILIK	282 .-M ²	4.500.000 .-TL	15.957 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Arsa Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 TURYAP KİLİS CITY

Tel 0543 922 59 93

Taşınmaza ve üniversiteye yakın konumda olarak berlitilen yeni inşa edilmiş binanın zemin katında konumlu, 212 m² giriş kat ve 100 m² depo alanlı olarak beyan edilen 3 adet dükkan için 10.500.000.-TL istenilmektedir. Taşınmazların toplam 87 m² arka bahçe kullanım alanları vardır.

SATILIK 312 .-M² 10.500.000 .-TL 33.654 .-TL/M²

2 EMLAK 79 LTD. ŞTİ.

Tel 0348 814 10 27

Üniversite karşısında 40m² alanlı olarak pazarlanan AVM de yer alan dükkan için 2.150.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 40 .-M² 2.150.000 .-TL 53.750 .-TL/M²

3 PRIME GRUP

Tel 0 (541) 348 34 03

Üniversite karşısında 200m² alanlı olarak pazarlanan iki katlı dükkan için 10.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 200 .-M² 10.000.000 .-TL 50.000 .-TL/M²

4 HADİ GAYRİMENKUL VE HARİTA

Tel 0505 595 01 25

Üniversite karşısında olduğu beyan edilen 180 m² giriş kat, 160 m² asma kat ve 60 m² bodrum kat olmak üzere toplam 400 m² alanlı olarak pazarlanan 11-15 yıllık binada yer alan dükkan için 15.250.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 400 .-M² 15.250.000 .-TL 38.125 .-TL/M²

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 .-M² 4.000.000 .-TL 26.667 .-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 değerlendirme 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 değerlendirme 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		11.000.000	28.000.000	32.000.000	7.900.000	4.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	850	983	1.464	1.815	311	282
BİRİM M ² DEĞERİ		11.190	19.126	17.631	25.402	15.957
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BÜYÜK	BÜYÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		0%	20%	20%	-15%	-15%
İMAR KOŞULLARI	B-3	B-5	A-5	A-5	B-3	B-3
YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER	BENZER
		-5%	-5%	-5%	0%	0%
FONKSİYON	TİCARET	KONUT	KONUT	KONUT	K+T	K+T
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		35%	35%	35%	30%	30%
CEPHE		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		40%	35%	40%	35%	35%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		45%	35%	45%	45%	45%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE	BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	GELİŞTİRMEYE UYGUN BÜYÜKLÜK	0%	0%	0%	35%	35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		111%	116%	131%	126%	126%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	39.700	23.555	41.216	40.639	57.281	35.984

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 ayrıık nizam yapılaşma koşulundaki parsellere göre tercih edilirliliğini arttırması gibi hususlar emsallere göre daha yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş, arsa birim m² değeri 39.700.-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	39.700	33.745.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				33.745.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		10.500.000	2.150.000	10.000.000	15.250.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1.930	312	40	200	400	150
BİRİM M ² DEĞERİ		33.654	53.750	50.000	38.125	26.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	İKİ KATLI DÜKKAN	DEPOLU VE ASMA KATLI DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KAT		B+Z	ZEMİN	Z+AS.	B+Z+AS.	B+Z
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE	CADDE	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	10%	10%	25%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	5%	5%	10%	30%
DİĞER BİLGİLER		YENİ İNŞA EDİLMİŞ	5-10 YILLIK	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	11-15 YILLIK	5-10 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		40%	-5%	15%	45%	75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	51.500	47.115	51.063	57.500	55.281	46.667

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 metrekare değeri 51.500.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 2094 ada 15 parsel için 39.700.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, inşa çalışmalarına henüz başlanmamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 2094 ada 15 parselin arsa değerinin üzerine geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3C yapı sınıfına ait birim maliyet 19.150.- TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır.

2094 ada 15 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (2094 Ada 15 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
2094 Ada 15 Parsel	20.000	.-TL/m ²	X	1.930,37	m ²	=	38.607.400	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	38.607.400	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3'ü olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. 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 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %3 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 38.607.400
Çevre düzeni, peyzaj (%3)	= 1.158.222
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 39.765.622
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 1.988.281
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 41.753.903
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C)	= 1.192.969
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 42.946.872

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
2094 ada 15 parsel Arsa Değeri	= 33.745.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 41.753.903 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 1.192.969
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10)	= 7.549.890 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 84.241.762 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 84.240.000 TL

2094 ada 15 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır.Parsel üzerinde herhangi bir inşaat çalışması başlamamıştır. Piyasadan yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu öngörülen gerçekleşen proje ve ruhsat maliyetlerinin arsa değerine eklenerek taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)	Taşınmazların YUvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (.-TL)
2094	15	33.745.000 TL	+ 1.988.281 TL	= 35.700.000 TL

■ Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

2435 Ada 4 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	84.240.000 TL
2435 Ada 4 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (.- TL)	35.700.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

2094 ada 15 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

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 ~%23,00 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 ayarlamaların 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 %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \%23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%27,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı in tablosunda %28,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Kilis Ata Corner Projesi kapsamında 2094 ada 15 parsel için proje hazırlanmış ve ruhsat alınmıştır.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Ticari İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)
2094	15	TİCARET	850,00	1.930,37	1.930,37

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %27,00 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 41.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %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 yeniden inşa maliyeti yöntemi başlığı altında inşa maliyeti 43.742.184.-TL hesaplanmıştır.

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 1.930,37 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	80,00%	20,00%
Maliyet (TL)	34.357.497 TL	8.589.374 TL
TOPLAM (TL)	42.946.872 TL	

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler	
	1.dönem	2.dönem
Dağılım	80,00%	20,00%
Maliyet (TL)	34.357.497 TL	11.166.187 TL
TOPLAM (TL)	45.523.684 TL	

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28,00 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 95.765.656.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-2094 ADA 15 PARSEL

YATIRIM SÜRECİ	24
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	1.930,37
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	1.930,37
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	1.930,37
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	42.946.872
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%

1. Dönem	2. Dönem	TOPLAM
----------	----------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)		40,00%	60,00%	
Satılan Brüt Alan		772 m²	1.158 m²	1.930,37
Ortalama Birim Satış Fiyatı		51.500 TL/m²	69.525 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	
Satış Geliri (Ticari)		39.765.622 TL	80.525.385 TL	120.291.007

GELİRLER (Toplam)		39.765.622 TL	80.525.385 TL	120.291.007
Projenin Tamamlanması Durumdaki Net Bugünkü Değeri				81.237.000

NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		80,00%	20,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	42.946.871,76 TL	34.357.497 TL	8.589.374 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		34.357.497 TL	11.166.187 TL	45.523.684

GİDERLER (Toplam)		34.357.497 TL	11.166.187 TL	45.523.684
-------------------	--	---------------	---------------	------------

NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		5.408.125 TL	69.359.198 TL	74.767.322 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)	
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			27,00%	
Projenin Net Bugünkü Değeri (TL)			47.261.155 TL	

Projenin Net Bugünkü Değeri(.-TL)	47.300.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri(.-TL)	81.237.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2094 ADA 15 PARSELİN ARSA DEĞERİ	33.745.000 TL
----------------------------------	---------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

2094 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	35.700.000 TL
2094 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	84.240.000 TL

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

2094 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	47.300.000 TL
2094 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	81.237.000 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 gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, 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 ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile **sonuç bölümüne taşınmaz için "Yeniden İnşa Etme Maliyeti 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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - 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.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - 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 "Proje" olarak alınmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerleme konusu 2094 ada 15 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında 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 projenin

15.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

35.700.000 .-TL

(Otuz Beş Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

42.840.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
35.700.000	42.840.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
81.237.000	97.484.400

Değerleme Uzmanı


Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı


Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No:

Sorumlu Değerleme Uzmanı


Eren KURT

Lisans No:

- * 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.