

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Arsa

(Metro Hotel Apartments Projesi)

Kocasinan Mahallesi

2261 Ada 16 Parsel

Kocasinan Mahallesi

Merkez / Edirne



Rapor Tarihi;

29.12.2023

Rapor No;

2023_ÖZ_2215

Sunulan;

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Konu Gayrimenkulün Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	29.12.2023
Rapor Tarihi ve Numarası	29.12.2023 / 2023_ÖZ_2215
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Üzerinde yapı bulunmayan bulunmayan, kısmen otopark alanı olarak kullanılan arsa
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kocasinan Mahallesi, Atatürk Bulvarı 2261 Ada 16 Parsel Merkez/Edirne
Tapu Kayıtları	Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 2261 Ada, 16 Parsel numaralı 19.530,73 m ² yüzölçümüne sahip, "Ana Taşınmaz"
İmar Durumu	Edirne Belediyesi İmar Arşivinden edinilen bilgiye göre 1/1000 ölçekli Edirne Uygulama İmar Planı kapsamında 2261 ada 16 parsel "Tercihli Kullanım Alanı" lejandında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ticari Karma Gayrimenkul Projesi

Değer Tablosu (29.12.2023 tarihli)**1 Adet Arsa Pazar Değeri**

(KDV Hariç)

(KDV Dahil)*

156.245.000**171.869.500**

TL

* %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Tam Pazar Değeri

(KDV Hariç)

(KDV Dahil)**

1.402.600.000**1.683.120.000**

TL

** %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

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

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

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	7
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi	7
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	7
1.4 İşin Kapsamı	7
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
1.6 Rapor Türü.....	7
1.7 Raporu Hazırlayanlar	7
1.8 Değerleme Tarihi	7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	8
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	9
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	9
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi.....	10
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	10
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri.....	10
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	11
2.3.1 İmar Durumu	11
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler.....	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	12
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	13
2.3.7 Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
3.1.1 Ekonomik Koşullar.....	14
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16



3.2.1	Edirne İli.....	16
3.2.2	Merkez İlçesi	16
3.2.3	Kocasinan Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....	16
3.2.4	Yakın Çevre Fotoğrafları.....	16
3.2.5	Ulaşım.....	16
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
3.4.1	Arsa Özellikleri.....	16
3.4.2	Bina Özellikleri.....	17
3.4.3	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
3.4.4	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
4.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	20
4.1	Değer Tanımları.....	20
4.2	Değerleme Yöntemleri.....	20
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	22
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	22
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	22
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.1	Pazar Yaklaşımı	26
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	26
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....	26
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	26
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	26
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	26
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç.....	27
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	27
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	27
6.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	27
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	28
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ...	28
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	28
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	28
6.4.2	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	28



6.4.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları....	28
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.4.5	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	28
6.4.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	34
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	36
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	36
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	37
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	37
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
8.1.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
9.	DİĞER	39
10.	SONUÇ.....	40
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
10.2	Nihai Değer Takdiri	40
11.	EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023_ÖZ_2215 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 1 adet arsa ve üzerinde geliştirilmesi planlanan "Metro Hotel Apartments" projesinin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Edirne ili, Merkez ilçesi, Kocasinan mahallesi, Kocasinan mevkii, 2261 ada, 16 parsel numaralı 19.530,73 m² yüzölçüme sahip, ana gayrimenkulün 29.12.2023 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 15.12.2023 ila 29.12.2023 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Büyükdere Caddesi MetroCity İş Merkezi A Blok 171 Kat:17 1. Levent-Şişli/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.03.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

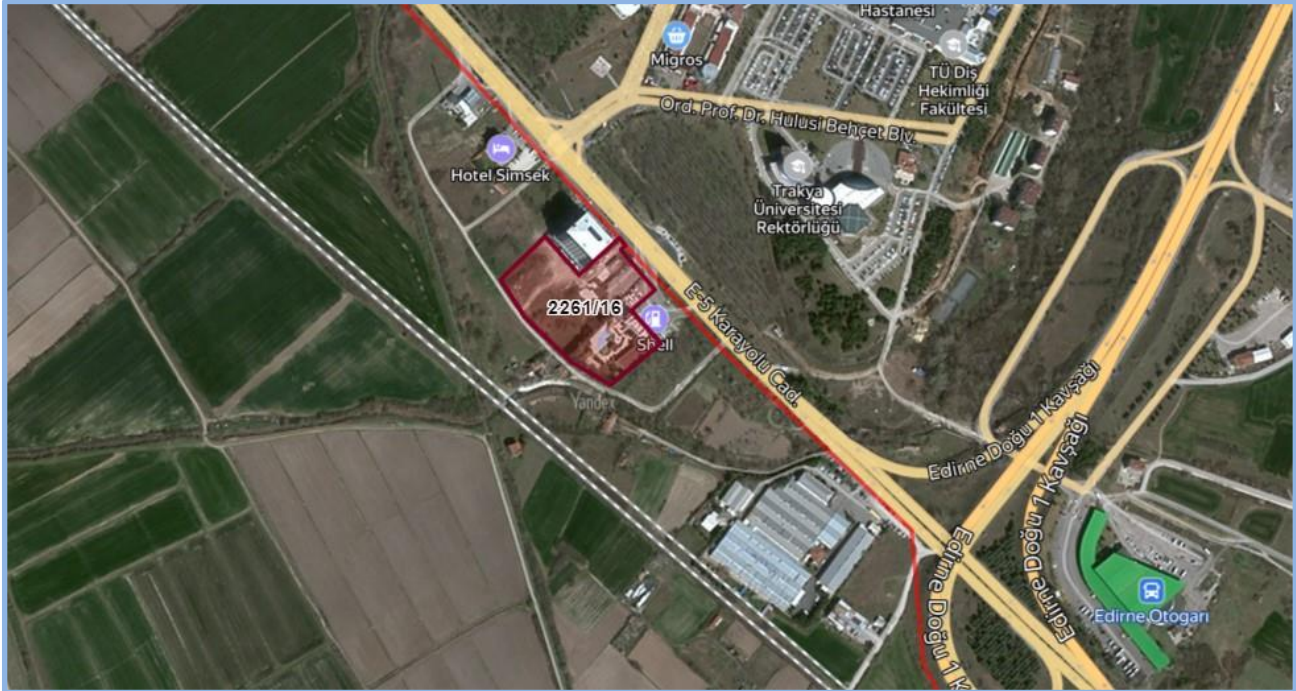
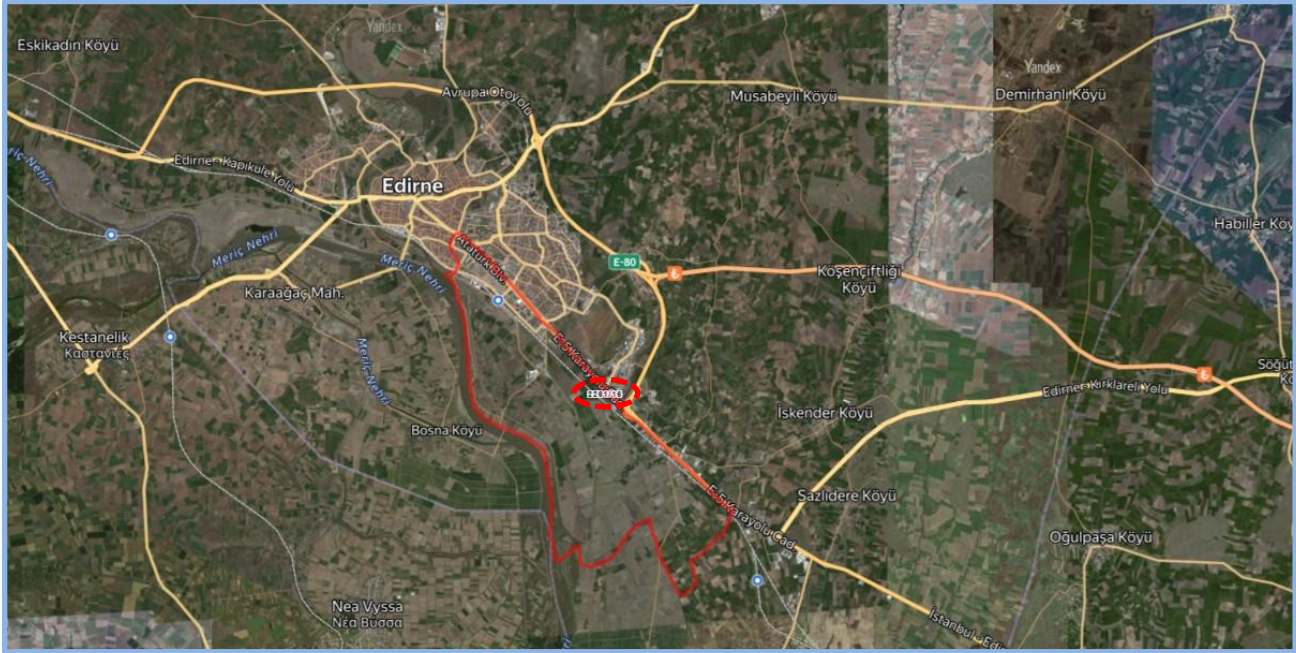
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Edirne ili, Merkez ilçesi, Kocasinan mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Gayrimenkul Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Kocasinan Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 2261 Ada 16 Parsel Merkez/ Edirne

Gayrimenkulün Tanımı: Tapu kaydında 2261 ada, 16 parsel numaralı 19.530,73 m² yüzölçüme sahip, ana gayrimenkul, mevcutta üzerinde yapı bulunmayan, kısmen otopark alanı olarak kullanılan arsadır.

Gayrimenkulün Konumu





Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Edirne
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Kocasinan
Mahalle No	207308
Ada	2261
Parsel	16
Tapu Alanı	19.530,73
Nitelik	Arsa
Mevkii	Soğukkuyu
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	E17-D-13-A-4-B

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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Edirne	Merkez	Kocasinan	2261	16	19.530,73	Arsa	Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi	1/1	1	72

(Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili -10.02.2022/3550)

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler ekte sunulmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat yer almaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Tarih Yev.

Beyanlar Hanesi

- Tamamında Edirne 4.Noterliği nin 24/02/2021 tarih 1062 sayılı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Lehtar: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) 25.02.2021 3963

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

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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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



2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Edirne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre;

2261 ada 16 parsel; 04.09.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Edirne Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "TICK (Ticaret ve Konut Alanları)" lejanında kalmaktadır.

- Bu alanlarda Konut, Ticaret ve Otel gibi kullanımlar birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.
- Bu alanlarda yapılacak yapılarda yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalan alan zemin ve 1.normal katlarda maksimum taban alanı olarak kabul edilecektir.
- Bu alanlarda yapılacak yapılarda zemin katlar ve 1.normal katlar haricinde maksimum bina boyu 50 m.'dir.
- Sadece Ticaret yapılması durumunda;
 - Emsal:2.00,
 - Yençok: Plan üzerinde gösterilen kat yüksekliği uygulanacaktır. (35 m.)
- Konut ve Ticaret birlikte yapılması durumunda;
 - Emsal:2.50 olup Konut Emsali 1.00'den az, 1.20'den fazla olamaz. Hiçbir durumda bu oranlar aşılamaz. Konut ve Ticaret girişleri aynı merdiven ve asansörlerden yapılamaz. Yangın merdivenleri de ayrı olacaktır.
 - Yençok: Plan üzerinde gösterilen kat yüksekliği uygulanacaktır. (35 m.)
- Otel ve Konut ve Ticaret birlikte yapılması durumunda;
 - Emsal:3.00
 - Yençok: Plan üzerinde gösterilen kat yüksekliği uygulanacaktır. (35 m.)



Görüntü "Edirne Belediyesi e-imar durumu sorgulama" link adresinden edinilmiştir.

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

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

Tapu Arşivi

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



Belediye Arşivi

- Değerlemeye konu 2261 ada 16 parsel tapu kaydında "Arsa" vasıflıdır, yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakla birlikte inşai faaliyet de gözlenmemiştir.
- 11.01.2021 tarih bila numaralı, karma yapı 88.223,73 m² alan için düzenlenen **Mimari Proje** incelenmiştir.
- 11.01.2021 tarih 1/A yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 10 toplam 13 kat, 248 adet bağımsız bölümden oluşan Ofis, İşyeri ve Ortak alan 26.872,88 m² alan, A blok için düzenlenen **Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 11.01.2021 tarih 1/B yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 11 toplam 14 kat, 6 adet bağımsız bölümden oluşan Otel, Ofis, İşyeri ve Ortak Alan 12.583,52 m² alan, B blok için düzenlenen **Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 11.01.2021 tarih 1/C yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 11 toplam 14 kat, 6 adet bağımsız bölümden oluşan Otel, Ofis, İşyeri ve Ortak Alan 16.104,32 m² alan, C blok için düzenlenen **Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 11.01.2021 tarih 1/D yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 11 toplam 14 kat, 5 adet bağımsız bölümden oluşan Otel, Ofis, İşyeri ve Ortak Alan 16.584,54 m² alan, D blok için düzenlenen **Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 11.01.2021 tarih 1/E yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 10 toplam 13 kat, 163 adet bağımsız bölümden oluşan Ofis, İşyeri ve Ortak Alan 16.098,8 m² alan, E blok için düzenlenen **Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 31.03.2022 tarih 79/A yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 10 toplam 13 kat, 248 adet bağımsız bölümden oluşan Ofis, İşyeri ve Ortak alan 26.872,88 m² alan, A blok için düzenlenen **İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 31.03.2022 tarih 79/B yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 10 toplam 13 kat, 248 adet bağımsız bölümden oluşan Ofis, İşyeri ve Ortak alan 12.583,52 m² alan, B blok için düzenlenen **İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 31.03.2022 tarih 79/C yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 11 toplam 14 kat, 6 adet bağımsız bölümden oluşan Otel, Ofis, İşyeri ve Ortak Alan 16.104,32 m² alan, C blok için düzenlenen **İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 31.03.2022 tarih 79/D yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 11 toplam 14 kat, 5 adet bağımsız bölümden oluşan Otel, Ofis, İşyeri ve Ortak Alan 16.584,54 m² alan, D blok için düzenlenen **İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 31.03.2022 tarih 79/E yevmiye numaralı, yol altı 3 kat, yol üstü 10 toplam 13 kat, 163 adet bağımsız bölümden oluşan Ofis, İşyeri ve Ortak Alan 16.098,8 m² alan, E blok için düzenlenen **İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı** incelenmiştir.
- 31.03.2022 yılında alınan **İsim Değişikliği Yapı Ruhsatlarının** son geçerlilik tarihleri 31.03.2027 yılıdır.
- Dijital arşiv dosyasında yapılan araştırmada, taşınmaza ait mimari proje ve yapı ruhsatları incelenmiştir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı ve inşai faaliyet olmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde gerçekleşen bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Taşınmaz 19.532 m² olan sahip iken 3402 S.Y.nın 22/A maddesi gereğince Yenilemenin Tescili ile 19.530,73 m² alana sahip olmuştur. (Tapu kaydının 10.02.2022 tarih 3550 yevmiyeli işlemi sonucudur.)

Son üç yıllık dönemde imar durumunda gerçekleşen bir değişim bulunmamakla birlikte kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara da konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Ticaret ve Konut Alanı" dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde TİCK (Ticaret ve Konut Alanı) Alanı lejandına sahip parseller mevcut olup, doluluk oranı düşüktür. Yolum karşısında Kongre ve Üniversite Alanı bulunmaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzı da fazla sayıda bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz "Arsa" vasıflıdır. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. (Değerleme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.)



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

Değerlemeye konu gayrimenkul "Arsa" niteliğindedir. 11.12.2023 tarihinde alınan Takbis Belgesi üzerinde "Tamamında Edirne 4.Noterliği nin 24/02/2021 tarih 1062 sayılı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince kat karşılığı inşaat hakkı vardır" beyanı bulunmaktadır. Beyana ilişkin lehtar Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.

Söz konusu Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesi 2261 ada 16 parselde kayıtlı arsa üzerine inşa edilmesi planlanan proje için 24.02.2021 tarihinde imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine göre; Arsa Sahibi: Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri A.Ş.,Yüklenici: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. Yasal mevzuata, imar planına, inşaat projelerine ve sözleşme eki teknik şartnameye uygun bir inşaatın Yüklenici tarafından yapılması karşılığında arsa üzerindeki % 25 oranındaki mülkiyetin Arsa Sahibine, % 75 oranındaki mülkiyetin Yükleniciye devir edilmesi satış vaadine konudur.

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

Değerlemeye konu 2261 ada 16 parsel "Arsa" vasıflıdır. Edirne Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 31.03.2022 tarihli 5 adet yapı için alınmış Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemede taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşai faaliyet olmadığı görülmüştür. 31.03.2022 yılında alınan İsim Değişikliği Yapı Ruhsatının son geçerlilik tarihi 31.03.2027'dir. Planlı Alanlar Yönetmeliği 6.Bölüm Madde 54 2.fıkraya göre "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir". denilmektedir. Yapı Ruhsatı aldıktan sonra 2 yıl içerisinde inşaatla başlanması gerekmektedir.

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabidir. Yapı Denetimi, yapı ruhsatına göre Şükrüpaşa Mahallesi, Kavgaz Tabya Sokak, Atlantis City Blok No:1E, İç Kapı No:15, Merkez/Edirne adresinde bulunan, Tunca Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilecektir.

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

Değerlemeye konu 2261 ada 16 parsel "Arsa" niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan 11.01.2021 tarihli mimari proje bulunmaktadır. Raporda, değer takdiri hazırlanan mimari proje için verilmiş olup farklı bir proje için değer takdiri yapılmamıştır. Farklı bir mimari proje uygulanmasında değerde farklılık olacaktır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

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

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık



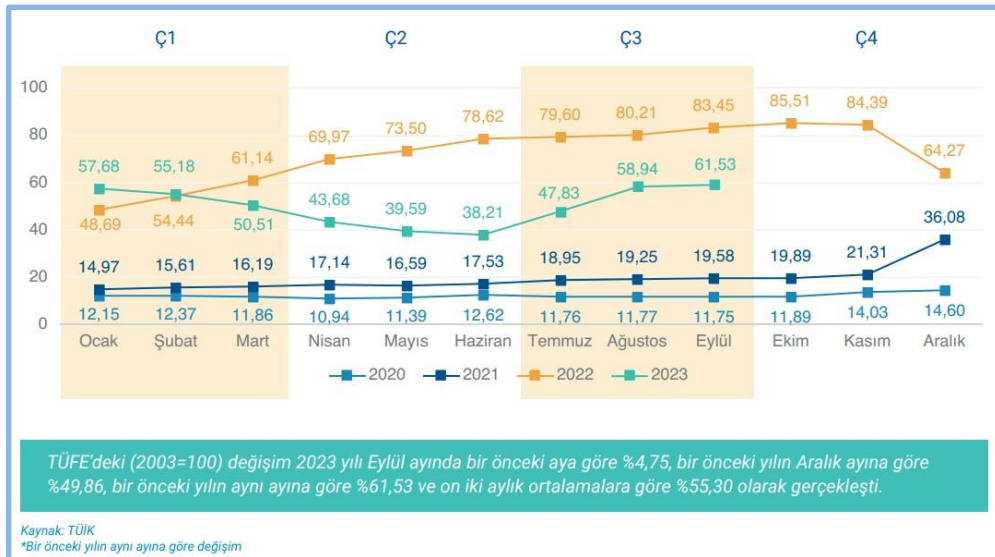
bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir.



Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3.Çeyrek Raporu



3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Edirne İli

Edirne, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya Yakasında yer alan, doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, güneyde Çanakkale ve Ege Denizi, batıda Evros (Yunanistan) ve kuzeyde Hasköy (Bulgaristan) ile çevrili ilidir.

Edirne ilinin geneli düzlük olup il sınırları içerisindeki herhangi bir yükselti 500 metreyi aşmadığı için ilde dağ bulunmamaktadır. %25'i ormanlık olan ve topraklarının %57'sinde tarım yapılan ilin en önemli akarsuyu, Karaağaç hariç olmak üzere Türk-Yunan sınırını çizen Meriç'tir.

İlin iklimi güneyden kuzeye doğru çıkıldıkça sertleşir; Ege Denizi'ne kıyısı olan güney kesiminde daha çok ılıman Akdeniz iklimi yaşanırken il merkezinin de bulunduğu kuzey kesiminde sert kışlarıyla kendini gösteren karasal iklim hakimdir.

3.2.2 Merkez İlçesi

Merkez, Edirne'nin ilçelerinden biridir. Edirne ili nüfusu: 414.714'tür. Bu nüfusun %79,67'si şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 6.145 km²'dir. İlde km²'ye 67 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkez ilçede 227'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,63 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek olan ilçe Merkez ilçesidir.

3.2.3 Kocasinan Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Kocasinan, Edirne'nin Merkez ilçesine bağlı bir mahalledir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Kocasinan Mahallesi nüfusu 3.829 kişidir. Edirne merkezine 6 km uzaklıkta bulunan mahalle bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmaktadır. Araç aksının az yoğun olduğu bölgede alt yapı problemleri bulunmamaktadır.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Trakya Üniversitesi Eczacılık Fakültesi



Edirne Garı

3.2.5 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için Edirne merkezinden Atatürk Bulvarı üzerinde güneydoğu yönünde ~6.5 km ilerlendikten sonra sağ kolda kalan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz E-5 Karayolu (Atatürk Bulvarı) kuzeyinde cephelidir. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş imar parselleri, Trakya Üniversitesi, Edirne Garı, Edirne Otogarı yer almaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı hizmetleri mevcuttur.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Merkez ilçesi, Kocasinan Mahallesi'nde yer almaktadır.

2261 ada, 16 numaralı parsel 19.530,73 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf forma sahiptir. Arsanın mahalinde üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın sınırlarını belirleyen yapay unsur bulunmamaktadır.



3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı ve inşai faaliyet bulunmamaktadır. Ancak Edirne Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait onaylı 11.01.2021 tarihli bila numaralı mimari proje görülmüştür.

11.01.2021 tarihli mimari projeye göre:

A Blok; parselin kuzeybatı aksında, 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. 1. Bodrum katta 10 adet dükkan; zemin katta 1 adet dükkan; 9 normal katta toplam 237 adet ofis olmak üzere A Bloкта toplam 248 adet bağımsız bölüm projelendirilmiştir. A Blok; 17.495,22 m² inşaat alanı 248 adet ticari alan (3.420 m² 11 adet Dükkan, 14.075 m² 237 adet Ofis), 9.377,6 m² inşaat alanlı ortak alan olmak üzere toplam 26.872,88 m² brüt alanlıdır. B1 Blok; parselin güneybatı aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır.

B1 Blok; 1. Bodrum katta 4 adet dükkan; zemin katta 1 adet dükkan, 10 normal katta toplam 114 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 6.808,57 m² inşaat alanı otel, 1.383,76 m² inşaat alanı 5 adet Dükkan ve 4.391,19 m² inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 12.583,52 m² brüt alanlıdır. B2 Blok; parselin güneydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır.

B2 Blok; 1. Bodrum katta 4 adet dükkan; zemin katta 1 adet dükkan; 10 normal katta toplam 147 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 8.442 m² inşaat alanı otel, 2.042,5 m² inşaat alanı 5 adet dükkan ve 5.619,82 m² inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 16.104,32 m² brüt alanlıdır. B3 Blok; parselin kuzeydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır.

B3 Blok; zemin katta 4 adet dükkan; 10 normal katta toplam 130 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 10.443,31 m² inşaat alanı otel, 353,83 m² inşaat alanı 4 adet dükkan ve 5.787,4 m² inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 16.584,54 m² brüt alanlıdır.

C Blok; parselin kuzeydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. 1. Bodrum katta zemin katta yer alan 6 adet dükkanla ait eklenti; zemin katta 6 adet dükkan, 9 normal katta toplam 157 adet ofis olmak üzere C Bloкта toplam 163 adet bağımsız bölüm projelendirilmiştir. C Blok; 10.489 m² inşaat alanı 248 adet ticari alan (1.131 m² 6 adet Dükkan, 9.358 m² 157 adet Ofis), 5.610,8 m² inşaat alanlı ortak alan olmak üzere toplam 16.099,8 m² brüt alanlıdır. Parsel üzerinde yapılması planlanan projenin toplam inşaat alanı 88.245,07 m² dir. Bu alanın; 31.764,31 m²'lik kısmı Ticaret, 25.693,88 m²'lik kısmı Otel, 30.786,87 m²'lik kısmı ise ortak alandır.

Mimari Projeye Göre, Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m²)

Bloklar	m ²
A Blok	26.872,88
B1 Blok	12.583,52
B2 Blok	16.104,32
B3 Blok	16.584,54
C Blok	16.099,8
Toplam (m²)	88.245,07

Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede 31.03.2022 tarihli isim değiştirme ruhsatın (88.245,07 m²) düzenlendiği görülmüştür. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde, parsel üzerinde herhangi bir yapı ve inşai faaliyet olmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu gayrimenkul Arsa olup mevcut durumda kısmen araç otoparkı olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün görselleri aşağıda sunulmuştur.



Arsa Görselleri





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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün üzerinde herhangi bir yapı veya inşai faaliyet bulunmamaktadır. Ancak taşınmazla ait imar arşivinde yapılan incelemelerde 31.03.2022 tarihinde 5 adet yapı için düzenlenen İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Üzerinde yapı bulunmaması ve bir faaliyete başlanmaması sebebiyle ruhsata aykırı bir yapı olup olmadığı tespit edilememiştir.

3.4.4 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla konu 2261 ada 16 parsel vasıflı taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz "Arsa" vasıflı olup yerinde kısmen araçların park yeri olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.



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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Gayrimenkulün E-5 Karayoluna cepheli olması,
- + Parsele ait onaylanmış mimari proje ve yapı ruhsatı bulunması,
- + Gayrimenkulün, Edirne Otogarına ve Edirne Garına yakın konumda olması.

Zayıf Yönleri

- * Şehir merkezine uzak olması,
- * Parsel üzerinde inşai faaliyetlerin başlamamış olması.

Fırsat

- + Trakya Üniversitesi'nin karşısında yer alması,
- + Şehrin gelişme aksının üzerinde olması.

Tehditler

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

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta boş arsa vasıflı olup, üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu sebeple bölgede Dükkan, Ofis ve Ticari imarlı Arsa gayrimenkul satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

No	Konum	Durum	Ada/ Parsel	Yapılaşma Şartı	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
1	Koca Sinan Mahallesi	Satılık	3045/6	Turizm: E:3,0 Hmax: 6 kat, Ticaret: E: 2,0 Hmax:6 kat	3.000	3.000	49.800.000	16.600	Taşınmaza yakın konumda satılık, terki bulunmayan arsa	(542) 474 13 62
2	Koca Sinan Mahallesi	Satılık	2297/3	Ticaret: E: 2,0 Hmax:4 kat	2.000	2.000	18.000.000	9.000	Taşınmaza yakın konumda satılık, terki bulunmayan arsa	(542) 313 94 34
3	Koca Sinan Mahallesi	Satılık	2295/3	Ticaret: E: 2,0 Hmax:6 kat	2.341	2.341	30.000.000	12.815	Taşınmaza yakın konumda satılık, terki bulunmayan arsa	(537) 391 22 44
4	Koca Sinan Mahallesi	Satılık	2259/2	Turizm: E:3,0 Hmax: 6 kat, Ticaret: E: 2,0 Hmax:6 kat	3.700	3.700	105.000.000	28.378	Taşınmaza yakın konumda satılık, terki bulunmayan arsa. Fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.	(532) 369 50 04
5	Koca Sinan Mahallesi	Satılık	2260/5	Turizm: E:3,0 Hmax: 6 kat, Ticaret: E: 2,0 Hmax:6 kat	4.265	4.265	54.000.000	12.661	Taşınmaza yakın konumda satılık, terki bulunmayan arsa	(532) 369 50 04
6	Koca Sinan Mahallesi	Satılık	2557/6	Turizm: E:3,0 Hmax: 6 kat, Ticaret: E: 2,0 Hmax:6 kat	2.715	2.715	40.000.000	14.733	Taşınmaza yakın konumda satılık, terki bulunmayan arsa	(284) 214 34 71
7	Görüş			Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yaygın olan imar durumunun "Turizm: E:3,0 Hmax: 6 kat, Ticaret: E: 2,0 Hmax:6 kat" olduğu, mal sahipleri tarafından talep edilen değerlerin 18.000-25.000 TL/m ² civarında olduğu, ancak istenen rakamlardan satışların gerçekleşmediği, satılabilir rakamların 12.000-16.000 TL/m ² aralığında olduğu ifade edilmiştir.						(544) 358 5577



Kiralık/Satılık Ofis- Dükkan Emsalleri

No	Konum	Durum	Kullanım	Tipi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
8	İstasyon Mah.	Kiralık	Dükkan	3+0	70	65	14.500	207	223	Taşınmaza yakın konumda, ara sokakta konumlu yeni binanın zemin katında, 70 m ² olduğu beyan edilen ancak 65 m ² olduğu düşünülen kiralık dükkan	(284) 408 72 76
9	İstasyon Mah.	Kiralık	Dükkan	1+0	55	50	18.500	336	370	Taşınmaza yakın konumda, ara sokakta konumlu yeni binanın zemin katında, 55 m ² olduğu beyan edilen ancak 55 m ² olduğu düşünülen kiralık dükkan	(539) 435 90 40
10	İstasyon Mah.	Kiralık	Dükkan	1+0	160	150	40.000	250	266	Taşınmaza yakın konumda, ara sokakta konumlu yeni binanın zemin katında, 160 m ² olduğu beyan edilen ancak 150 m ² olduğu düşünülen kiralık dükkan	(539) 435 90 40
11	İstasyon Mah.	Kiralık	Dükkan	1+0	110	90	20.000	182	222	Taşınmaza yakın konumda, ara sokakta konumlu 15 yıllık binanın zemin katında, 110 m ² olduğu beyan edilen ancak 90 m ² olduğu düşünülen kiralık dükkan	(543) 394 90 53
12	İstasyon Mah.	Satılık	Büro	3+1	100	90	2.890.000	28.900	32.111	Taşınmaza yakın konumda, ara sokakta, 3 yıllık binanın 2. katında konumlu, 100 m ² olduğu beyan edilen, 90 m ² olduğu düşünülen satılık ofis.	(216) 359 90 90
13	İstasyon Mah.	Satılık	Büro	3+1	135	120	5.950.000	44.074	49.583	Taşınmaza yakın konumda, ana cadde üzerinde, 4 yıllık binanın 1. katında konumlu, 135 m ² olduğu beyan edilen, 120 m ² olduğu düşünülen satılık ofis.	(533) 712 61 06

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

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı imar şartlarına sahip emsaller dikkate alınmıştır. Yakın çevresinde Otogar, Gar ve Üniversite yerleşkesi olması sebebiyle bölgede Ticari ve Turizm imarlı parseller bulunmaktadır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş



gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkulün detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

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

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

- Bölgede yapılan araştırmalarda edilen bilgilere göre yakın çevrede, benzer konumda, benzer yapılaşma şartlı, benzer mülkiyet durumlu arsaların 12.000-17.000 TL/m² aralığında pazarlandığı tespit edilmiştir.
- Ticaret İmarlı ara sokak ve ana cadde konumlu arsaların 7.000-13.000 TL/m² aralığında, Turizm + Ticaret imarlı ara sokak ve ana cadde konumlu arsaların 10.000-15.000 TL/m² aralığında pazarlandığı görülmüştür.
- Bölgede satılık/kiralık turizm tesisi piyasasının olmadığı görülmüştür. Satılık/Kiralık ticaret tesisi piyasasının yoğunlukta olduğu tespit edilmiştir.
- Mevcut mimari proje ile benzer planlamaya sahip ofisler ve dükkanlar incelenmiş, ticari amaçlı kullanılan gayrimenkullerin gerekli değer düzeltmeleri yapılarak bu taşınmazlardan da yararlanılmıştır.
- Bölgede ofis nitelikli gayrimenkule olacak talebin az olduğu, merkeze yakın ofis fiyatlarının 35-40.000 TL/m² civarında olduğu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yaklaşık %30-40 düşük şerefiyeli olduğu görülmüş ve planlanan ofis alanları için ortalama 25.000 TL/m² değer belirlenmiştir. Ofis değerleri dikkate alınarak dükkanlar için ortalama 30.000 TL/m², oteller için ortalama 22.000 TL/m² değer görüşü belirlenmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

Emsal gayrimenkulden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

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

Emsallerin İmar Durumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yapılaşma şartları ve fonksiyonları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Bölgede Turizm ve Ticaret alanı imarlı parsellere olan talebin daha yüksek olduğu, yüksek yapılaşma haklarına sahip arsaların daha yüksek bedellere talep görmesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alan Büyüklüğüne İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Büyük alana sahip arsalar, küçük alana sahip arsalarla göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır. Bu bölümde alan kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsal tablosundan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre şerefiye tablosuna işlenmiştir. Dükkan-kira, arsa satış değerine göre tablolar hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkuller, konu taşınmaz ile benzer yapılaşma şartlarına sahip turizm ve ticaret imarına sahip gayrimenkullerdir.

Ara yola cepheli gayrimenkuller, ana yollara cepheli olanlara göre daha düşük birim değerler ile satılmaktadır. Bu durum konuma göre düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılaşmanın yoğun olduğu bölgelerde yer alan arsalar, yapılaşmanın daha düşük olduğu bölgelerdeki arsalarla göre daha yüksek birim değerler ile satılmaktadır. Bu durum konuma göre düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İmar Şartlarına Sahip, ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.



Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri							
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	49.800.000	18.000.000	30.000.000	105.000.000	54.000.000	40.000.000	TL
Pazarlık Payı	20%	15%	20%	45%	15%	20%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	39.840.000	15.300.000	24.000.000	57.750.000	45.900.000	32.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	3.000	2.000	2.341	3.700	4.265	2.715	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	3.000	2.000	2.341	3.699	4.263	2.715	m²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	16.600	9.000	12.815	28.378	12.661	14.733	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	13.280	7.650	10.252	15.612	10.767	11.786	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-15%	-15%	-15%	-30%	5%	-15%	%
Yapılaşma Şartı Düzeltmesi	10%	10%	10%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	%
Toplam Düzeltme	-25%	-25%	-25%	-50%	-15%	-35%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	9.960	5.738	7.689	7.806	9.152	7.661	TL/m²
Ortalaması	8.000,97						TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.							

Konu gayrimenkulün arsa değerinin 8.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün arsa değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek benzer imar durumuna sahip satılık emsaller araştırılmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri

Ada / Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam (TL)
2261 Ada / 16 parsel	19.530,73	8.000	156.245.840
			Toplam Yaklaşık (TL) 156.245.000

Projenin tamamlanması durumunda bağımsız bölümlerin toplam değeri = 1.402.600.000 TL olarak belirlenmiş olup, detayı raporu "6.4.5 maddesinde" sunulmaktadır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerlemeye çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemeye çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemeye çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,



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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerlemeye çalışmasında Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemeye çalışmasında Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemeye çalışmasında Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye çalışmasında Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Gayrimenkul üzerinde yapı bulunmaması, boş arsa kiralaması yapılmıyor olması sebebiyle kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Arsanın konumlu olduğu bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%35 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %15-%25 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, arsa alanının büyüklüğü, proje kapsamı ve toplam hasılat beklentisi, planlanan projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmaz hali hazırda boş arsa vasıfındadır. Gereki inşaat ruhsatı ve mimari projesi onaylanmış olup, METRO HOTEL APARTMENTS projesi inşaatına başlanması için %25 arsa sahibine %75 Avrasya GYO A.Ş.'ye ait olacak şekilde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır.

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	Tamamında Edirne 4.Noterliği nin 24/02/2021 tarih 1062 sayılı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM	Edirne - 25-02-2021 15:49 - 3963	

Taşınmazın boş arsa değeri 156.245.000 TL iken projenin tamamlanması durumundaki değeri 1.402.600.000 TL'dir. Proje tamamlanması durumunda arsa değerinde artış olması da muhtemeldir.

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



Yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki proje değerleri aşağıda sunulmaktadır.

Blok	B.B.	Nitelik	Cephe	Kat	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Ortak Alan Payı Katsayısı	Ortak Alan Payı	Genel Toplam (m ²)	Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
A Blok	A/1	İşyeri	Güneybatı	1.Kat	33,57	55,32	0,54	29,65	84,97	₺25.750	₺1.424.490
A Blok	A/2	İşyeri	Güneybatı	1.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/3	İşyeri	Güneybatı	1.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/4	İşyeri	Güneybatı	1.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/5	İşyeri	Güneybatı	1.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/6	İşyeri	Güneybatı	1.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/7	İşyeri	Güneybatı	1.Kat	33,57	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.750	₺1.424.748
A Blok	A/8	İşyeri	Kuzeydoğu	1.Kat	33,57	55,34	0,54	29,66	85,00	₺25.375	₺1.404.253
A Blok	A/9	İşyeri	Kuzeydoğu	1.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.375	₺1.377.609
A Blok	A/10	İşyeri	Kuzeydoğu	1.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.375	₺1.380.654
A Blok	A/11	İşyeri	Kuzeydoğu	1.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/12	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/13	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/14	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/15	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/16	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/17	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/18	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/19	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/20	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/21	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/22	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/23	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	25,59	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/24	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/25	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/26	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/27	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.750	₺1.418.310
A Blok	A/28	İşyeri	Güneybatı	2.Kat	33,57	55,32	0,54	29,65	84,97	₺25.750	₺1.424.490
A Blok	A/29	İşyeri	Güneybatı	2.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/30	İşyeri	Güneybatı	2.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/31	İşyeri	Güneybatı	2.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/32	İşyeri	Güneybatı	2.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/33	İşyeri	Güneybatı	2.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/34	İşyeri	Güneybatı	2.Kat	33,57	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.750	₺1.424.748
A Blok	A/35	İşyeri	Kuzeydoğu	2.Kat	33,57	55,34	0,54	29,66	85,00	₺25.375	₺1.404.253
A Blok	A/36	İşyeri	Kuzeydoğu	2.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.375	₺1.377.609
A Blok	A/37	İşyeri	Kuzeydoğu	2.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.375	₺1.380.654
A Blok	A/38	İşyeri	Kuzeydoğu	2.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/39	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/40	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/41	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/42	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/43	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/44	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/45	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/46	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/47	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/48	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/49	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/50	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	25,59	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/51	İşyeri	Güneydoğu	2.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/52	İşyeri	Güneydoğu	2.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/53	İşyeri	Güneydoğu	2.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/54	İşyeri	Güneydoğu	2.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.750	₺1.418.310
A Blok	A/55	İşyeri	Güneybatı	3.Kat	33,57	55,32	0,54	29,65	84,97	₺25.750	₺1.424.490
A Blok	A/56	İşyeri	Güneybatı	3.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/57	İşyeri	Güneybatı	3.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/58	İşyeri	Güneybatı	3.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/59	İşyeri	Güneybatı	3.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/60	İşyeri	Güneybatı	3.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/61	İşyeri	Güneybatı	3.Kat	33,57	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.750	₺1.424.748
A Blok	A/62	İşyeri	Kuzeydoğu	3.Kat	33,57	55,34	0,54	29,66	85,00	₺25.375	₺1.404.253
A Blok	A/63	İşyeri	Kuzeydoğu	3.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.375	₺1.377.609
A Blok	A/64	İşyeri	Kuzeydoğu	3.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.375	₺1.380.654
A Blok	A/65	İşyeri	Kuzeydoğu	3.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/66	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/67	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/68	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/69	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/70	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/71	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/72	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/73	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101



A Blok	A/74	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/75	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/76	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/77	İşyeri	Kuzeybatı	3.Kat	25,59	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/78	İşyeri	Güneydoğu	3.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/79	İşyeri	Güneydoğu	3.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/80	İşyeri	Güneydoğu	3.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/81	İşyeri	Güneydoğu	3.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.750	₺1.418.310
A Blok	A/82	İşyeri	Güneybatı	4.Kat	33,57	55,32	0,54	29,65	84,97	₺25.750	₺1.424.490
A Blok	A/83	İşyeri	Güneybatı	4.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/84	İşyeri	Güneybatı	4.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/85	İşyeri	Güneybatı	4.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/86	İşyeri	Güneybatı	4.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/87	İşyeri	Güneybatı	4.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/88	İşyeri	Güneybatı	4.Kat	33,57	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.750	₺1.424.748
A Blok	A/89	İşyeri	Kuzeydoğu	4.Kat	33,57	55,34	0,54	29,66	85,00	₺25.375	₺1.404.253
A Blok	A/90	İşyeri	Kuzeydoğu	4.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.375	₺1.377.609
A Blok	A/91	İşyeri	Kuzeydoğu	4.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.375	₺1.380.654
A Blok	A/92	İşyeri	Kuzeydoğu	4.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/93	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/94	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/95	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/96	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/97	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/98	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/99	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/100	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/101	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/102	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/103	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/104	İşyeri	Kuzeybatı	4.Kat	25,59	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/105	İşyeri	Güneydoğu	4.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/106	İşyeri	Güneydoğu	4.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/107	İşyeri	Güneydoğu	4.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/108	İşyeri	Güneydoğu	4.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.750	₺1.418.310
A Blok	A/109	İşyeri	Güneybatı	5.Kat	33,57	55,32	0,54	29,65	84,97	₺25.750	₺1.424.490
A Blok	A/110	İşyeri	Güneybatı	5.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/111	İşyeri	Güneybatı	5.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/112	İşyeri	Güneybatı	5.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/113	İşyeri	Güneybatı	5.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/114	İşyeri	Güneybatı	5.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/115	İşyeri	Güneybatı	5.Kat	33,57	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.750	₺1.424.748
A Blok	A/116	İşyeri	Kuzeydoğu	5.Kat	33,57	55,34	0,54	29,66	85,00	₺25.375	₺1.404.253
A Blok	A/117	İşyeri	Kuzeydoğu	5.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.375	₺1.377.609
A Blok	A/118	İşyeri	Kuzeydoğu	5.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.375	₺1.380.654
A Blok	A/119	İşyeri	Kuzeydoğu	5.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/120	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/121	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/122	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/123	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/124	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/125	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/126	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/127	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/128	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/129	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/130	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/131	İşyeri	Kuzeybatı	5.Kat	25,59	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/132	İşyeri	Güneydoğu	5.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/133	İşyeri	Güneydoğu	5.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/134	İşyeri	Güneydoğu	5.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/135	İşyeri	Güneydoğu	5.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.750	₺1.418.310
A Blok	A/136	İşyeri	Güneybatı	6.Kat	33,57	55,32	0,54	29,65	84,97	₺25.750	₺1.424.490
A Blok	A/137	İşyeri	Güneybatı	6.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/138	İşyeri	Güneybatı	6.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/139	İşyeri	Güneybatı	6.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/140	İşyeri	Güneybatı	6.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/141	İşyeri	Güneybatı	6.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/142	İşyeri	Güneybatı	6.Kat	33,57	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.750	₺1.424.748
A Blok	A/143	İşyeri	Kuzeydoğu	6.Kat	33,57	55,34	0,54	29,66	85,00	₺25.375	₺1.404.253
A Blok	A/144	İşyeri	Kuzeydoğu	6.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.375	₺1.377.609
A Blok	A/145	İşyeri	Kuzeydoğu	6.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.375	₺1.380.654
A Blok	A/146	İşyeri	Kuzeydoğu	6.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/147	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/148	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/149	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/150	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/151	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/152	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101



A Blok	A/153	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/154	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/155	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/156	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/157	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/158	İşyeri	Kuzeybatı	6.Kat	25,59	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/159	İşyeri	Güneydoğu	6.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/160	İşyeri	Güneydoğu	6.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/161	İşyeri	Güneydoğu	6.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/162	İşyeri	Güneydoğu	6.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.750	₺1.418.310
A Blok	A/163	İşyeri	Güneybatı	7.Kat	33,57	55,32	0,54	29,65	84,97	₺25.750	₺1.424.490
A Blok	A/164	İşyeri	Güneybatı	7.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/165	İşyeri	Güneybatı	7.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/166	İşyeri	Güneybatı	7.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/167	İşyeri	Güneybatı	7.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/168	İşyeri	Güneybatı	7.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/169	İşyeri	Güneybatı	7.Kat	33,57	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.750	₺1.424.748
A Blok	A/170	İşyeri	Kuzeydoğu	7.Kat	33,57	55,34	0,54	29,66	85,00	₺25.375	₺1.404.253
A Blok	A/171	İşyeri	Kuzeydoğu	7.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.375	₺1.377.609
A Blok	A/172	İşyeri	Kuzeydoğu	7.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.375	₺1.380.654
A Blok	A/173	İşyeri	Kuzeydoğu	7.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/174	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/175	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/176	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/177	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/178	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/179	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/180	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/181	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/182	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/183	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/184	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/185	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	25,59	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/186	İşyeri	Güneydoğu	7.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/187	İşyeri	Güneydoğu	7.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/188	İşyeri	Güneydoğu	7.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/189	İşyeri	Güneydoğu	7.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.750	₺1.418.310
A Blok	A/190	İşyeri	Güneybatı	8.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/191	İşyeri	Güneybatı	8.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/192	İşyeri	Güneybatı	8.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/193	İşyeri	Güneybatı	8.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/194	İşyeri	Güneybatı	8.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/195	İşyeri	Güneybatı	8.Kat	33,57	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.750	₺1.424.748
A Blok	A/196	İşyeri	Güneybatı	8.Kat	33,57	55,34	0,54	29,66	85,00	₺25.750	₺1.425.005
A Blok	A/197	İşyeri	Kuzeydoğu	8.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.375	₺1.377.609
A Blok	A/198	İşyeri	Kuzeydoğu	8.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.375	₺1.380.654
A Blok	A/199	İşyeri	Kuzeydoğu	8.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/200	İşyeri	Kuzeydoğu	8.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/201	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/202	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/203	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/204	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/205	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/206	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/207	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/208	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/209	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/210	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/211	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/212	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/213	İşyeri	Güneydoğu	8.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/214	İşyeri	Güneydoğu	8.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.750	₺1.418.310
A Blok	A/215	İşyeri	Güneybatı	9.Kat	33,57	54,20	0,54	29,05	83,25	₺25.750	₺1.395.650
A Blok	A/216	İşyeri	Güneybatı	9.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/217	İşyeri	Güneybatı	9.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/218	İşyeri	Güneybatı	9.Kat	33,57	54,31	0,54	29,11	83,42	₺25.750	₺1.398.483
A Blok	A/219	İşyeri	Güneybatı	9.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.750	₺1.397.195
A Blok	A/220	İşyeri	Güneybatı	9.Kat	33,57	54,29	0,54	29,10	83,39	₺25.750	₺1.397.968
A Blok	A/221	İşyeri	Güneybatı	9.Kat	33,57	54,41	0,54	29,16	83,57	₺25.750	₺1.401.058
A Blok	A/222	İşyeri	Kuzeydoğu	9.Kat	50,07	80,39	0,54	43,09	123,48	₺25.375	₺2.039.896
A Blok	A/223	İşyeri	Kuzeydoğu	9.Kat	39,19	64,57	0,54	34,61	99,18	₺25.375	₺1.638.464
A Blok	A/224	İşyeri	Kuzeydoğu	9.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/225	İşyeri	Kuzeydoğu	9.Kat	35,42	57,99	0,54	31,08	89,07	₺25.375	₺1.471.496
A Blok	A/226	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	35,42	59,13	0,54	31,69	90,82	₺25.375	₺1.500.424
A Blok	A/227	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	33,57	55,38	0,54	29,68	85,06	₺25.375	₺1.405.268
A Blok	A/228	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/229	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/230	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101
A Blok	A/231	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	36,49	54,27	0,54	29,09	83,36	₺25.375	₺1.377.101



A Blok	A/232	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	47,13	55,97	0,54	30,00	85,97	₺25.375	₺1.420.239
A Blok	A/233	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	36,49	55,33	0,54	29,66	84,99	₺25.375	₺1.403.999
A Blok	A/234	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	33,57	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/235	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	29,55	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/236	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	58,65	54,26	0,54	29,08	83,34	₺25.375	₺1.376.848
A Blok	A/237	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	68,13	55,08	0,54	29,52	84,60	₺25.375	₺1.397.655
A Blok	A/238	İşyeri	Güneydoğu	9.Kat	17,78	25,93	0,54	13,90	39,83	₺25.750	₺667.698
A Blok	A/239	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	444,90	597,19	0,54	320,10	917,29	₺30.450	₺18.184.436
A Blok	A/240	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	571,60	749,41	0,54	401,69	1.151,10	₺30.300	₺22.707.123
A Blok	A/241	İşyeri	-	1.Bodrum Kat	44,53	63,51	0,54	34,04	97,55	₺25.000	₺1.587.750
A Blok	A/242	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	81,85	350,85	0,54	188,06	538,91	₺32.400	₺11.367.540
A Blok	A/243	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	255,24	602,34	0,54	322,86	925,20	₺30.750	₺18.521.955
A Blok	A/244	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	370,90	509,89	0,54	273,31	783,20	₺30.600	₺15.602.634
A Blok	A/245	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	288,53	389,11	0,54	208,57	597,68	₺30.600	₺11.906.766
A Blok	A/246	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	170,09	243,70	0,54	130,63	374,33	₺30.750	₺7.493.775
A Blok	A/247	İşyeri	-	1.Bodrum Kat	149,90	211,95	0,54	113,61	325,56	₺25.000	₺5.298.750
A Blok	A/248	İşyeri	-	1.Bodrum Kat	376,60	383,80	0,54	205,72	589,52	₺25.000	₺9.595.000
B1 Blok	B1/1	Otel	-	-	3.933,00	6.808,57	0,54	3.649,48	10.458,05	₺22.000	₺149.788.540
B1 Blok	B1/2	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	452,72	499,18	0,54	267,57	766,75	₺30.450	₺15.200.031
B1 Blok	B1/3	İşyeri	-	1.Bodrum Kat	24,44	27,59	0,54	14,79	42,38	₺25.000	₺689.750
B1 Blok	B1/4	İşyeri	-	1.Bodrum Kat	63,38	71,80	0,54	38,49	110,29	₺25.000	₺1.795.000
B1 Blok	B1/5	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	538,85	585,66	0,54	313,92	899,58	₺30.450	₺17.833.347
B1 Blok	B1/6	İşyeri	-	1.Bodrum Kat	187,10	199,53	0,54	106,95	306,48	₺25.000	₺4.988.250
B2 BLOK	B2/1	Otel	-	-	4.951,97	8.442,00	0,54	4.525,02	12.967,02	₺22.000	₺185.724.000
B2 BLOK	B2/2	Zemin Kat Piyasli İşyeri	-	1.Bodrum Kat	1.100,98	1.282,45	0,54	687,41	1.969,86	₺30.000	₺38.473.500
B2 BLOK	B2/3	İşyeri	-	Zemin Kat	100,67	109,38	0,54	58,63	168,01	₺25.000	₺2.734.500
B2 BLOK	B2/4	İşyeri	-	Zemin Kat	121,48	129,40	0,54	69,36	198,76	₺25.000	₺3.235.000
B2 BLOK	B2/5	İşyeri	-	Zemin Kat	80,24	88,37	0,54	47,37	135,74	₺25.000	₺2.209.250
B2 BLOK	B2/6	İşyeri	-	Zemin Kat	417,73	432,90	0,54	232,04	664,94	₺25.000	₺10.822.500
B3 BLOK	B3/1	Otel	-	-	6.043,60	10.443,31	0,54	5.597,75	16.041,06	₺22.000	₺229.752.820
B3 BLOK	B3/2	İşyeri	-	Zemin Kat	34,33	38,27	0,54	20,51	58,78	₺25.000	₺956.750
B3 BLOK	B3/3	İşyeri	-	Zemin Kat	38,13	42,21	0,54	22,63	64,84	₺25.000	₺1.055.250
B3 BLOK	B3/4	İşyeri	-	Zemin Kat	99,60	107,28	0,54	57,50	164,78	₺25.000	₺2.682.000
B3 BLOK	B3/5	İşyeri	-	Zemin Kat	155,97	166,07	0,54	89,02	255,09	₺25.000	₺4.151.750
C BLOK	C/1	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	33,57	58,56	0,54	31,39	89,95	₺25.750	₺1.507.920
C BLOK	C/2	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	35,42	62,57	0,54	33,54	96,11	₺25.375	₺1.587.714
C BLOK	C/3	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.750	₺1.479.338
C BLOK	C/4	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/5	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.750	₺1.479.338
C BLOK	C/6	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/7	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	33,57	57,90	0,54	31,04	88,94	₺25.750	₺1.490.925
C BLOK	C/8	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/9	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	35,42	62,59	0,54	33,55	96,14	₺25.375	₺1.588.221
C BLOK	C/10	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	33,57	58,58	0,54	31,40	89,98	₺25.375	₺1.486.468
C BLOK	C/11	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/12	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/13	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/14	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	29,61	55,82	0,54	29,92	85,74	₺25.375	₺1.416.433
C BLOK	C/15	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/16	İşyeri	Kuzeybatı	1.Kat	51,41	90,20	0,54	48,35	138,55	₺25.375	₺2.288.825
C BLOK	C/17	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.750	₺1.480.110
C BLOK	C/18	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	33,57	58,61	0,54	31,42	90,03	₺25.750	₺1.509.208
C BLOK	C/19	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	35,42	62,57	0,54	33,54	96,11	₺25.750	₺1.611.178
C BLOK	C/20	İşyeri	Güneydoğu	1.Kat	35,42	62,85	0,54	33,69	96,54	₺25.750	₺1.618.388
C BLOK	C/21	İşyeri	Güneydoğu	2.Kat	33,57	58,56	0,54	31,39	89,95	₺25.750	₺1.507.920
C BLOK	C/22	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	35,42	62,57	0,54	33,54	96,11	₺25.375	₺1.587.714
C BLOK	C/23	İşyeri	Güneydoğu	2.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.750	₺1.479.338
C BLOK	C/24	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/25	İşyeri	Güneydoğu	2.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.750	₺1.479.338
C BLOK	C/26	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/27	İşyeri	Güneydoğu	2.Kat	33,57	57,90	0,54	31,04	88,94	₺25.750	₺1.490.925
C BLOK	C/28	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/29	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	35,42	62,59	0,54	33,55	96,14	₺25.375	₺1.588.221
C BLOK	C/30	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	33,57	58,58	0,54	31,40	89,98	₺25.375	₺1.486.468
C BLOK	C/31	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/32	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/33	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/34	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/35	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/36	İşyeri	Kuzeybatı	2.Kat	33,57	58,61	0,54	31,42	90,03	₺25.375	₺1.487.229



C BLOK	C/116	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/117	İşyeri	Güneydoğu	7.Kat	33,57	57,90	0,54	31,04	88,94	₺25.750	₺1.490.925
C BLOK	C/118	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/119	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	35,42	62,59	0,54	33,55	96,14	₺25.375	₺1.588.221
C BLOK	C/120	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	33,57	58,58	0,54	31,40	89,98	₺25.375	₺1.486.468
C BLOK	C/121	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/122	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/123	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/124	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/125	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/126	İşyeri	Kuzeybatı	7.Kat	33,57	58,61	0,54	31,42	90,03	₺25.375	₺1.487.229
C BLOK	C/127	İşyeri	Güneydoğu	7.Kat	35,42	62,57	0,54	33,54	96,11	₺25.750	₺1.611.178
C BLOK	C/128	İşyeri	Güneydoğu	7.Kat	35,42	62,85	0,54	33,69	96,54	₺25.750	₺1.618.388
C BLOK	C/129	İşyeri	Güneydoğu	8.Kat	33,57	58,56	0,54	31,39	89,95	₺25.750	₺1.507.920
C BLOK	C/130	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	62,57	0,54	33,54	96,11	₺25.375	₺1.587.714
C BLOK	C/131	İşyeri	Güneydoğu	8.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.750	₺1.479.338
C BLOK	C/132	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/133	İşyeri	Güneydoğu	8.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.750	₺1.479.338
C BLOK	C/134	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/135	İşyeri	Güneydoğu	8.Kat	33,57	57,90	0,54	31,04	88,94	₺25.750	₺1.490.925
C BLOK	C/136	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/137	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	62,59	0,54	33,55	96,14	₺25.375	₺1.588.221
C BLOK	C/138	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/139	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/140	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/141	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/142	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/143	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	33,57	58,61	0,54	31,42	90,03	₺25.375	₺1.487.229
C BLOK	C/144	İşyeri	Kuzeybatı	8.Kat	35,42	62,57	0,54	33,54	96,11	₺25.375	₺1.587.714
C BLOK	C/145	İşyeri	Güneydoğu	8.Kat	35,42	62,85	0,54	33,69	96,54	₺25.750	₺1.618.388
C BLOK	C/146	İşyeri	Güneydoğu	9.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.750	₺1.479.338
C BLOK	C/147	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/148	İşyeri	Güneydoğu	9.Kat	33,57	57,90	0,54	31,04	88,94	₺25.750	₺1.490.925
C BLOK	C/149	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	35,42	61,39	0,54	32,91	94,30	₺25.375	₺1.557.771
C BLOK	C/150	İşyeri	Güneydoğu	9.Kat	35,42	62,59	0,54	33,55	96,14	₺25.750	₺1.611.693
C BLOK	C/151	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/152	İşyeri	Güneydoğu	9.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.750	₺1.479.338
C BLOK	C/153	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	33,57	57,45	0,54	30,79	88,24	₺25.375	₺1.457.794
C BLOK	C/154	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/155	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	33,57	57,48	0,54	30,81	88,29	₺25.375	₺1.458.555
C BLOK	C/156	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	35,42	62,57	0,54	33,54	96,11	₺25.375	₺1.587.714
C BLOK	C/157	İşyeri	Kuzeybatı	9.Kat	35,42	62,85	0,54	33,69	96,54	₺25.375	₺1.594.819
C BLOK	C/158	İşyeri	Kuzey	Zemin Kat	34,93	41,24	0,54	22,11	63,35	₺25.000	₺1.031.000
C BLOK	C/159	İşyeri	Kuzey	Zemin Kat	427,97	454,20	0,54	243,46	697,66	₺25.000	₺11.355.000
C BLOK	C/160	İşyeri	Güney	Zemin Kat	93,59	103,36	0,54	55,40	158,76	₺25.375	₺2.622.760
C BLOK	C/161	İşyeri	Kuzey	Zemin Kat	100,40	109,94	0,54	58,93	168,87	₺25.000	₺2.748.500
C BLOK	C/162	İşyeri	Kuzey	Zemin Kat	232,04	252,36	0,54	135,27	387,63	₺25.000	₺6.309.000
C BLOK	C/163	İşyeri	Güney	Zemin Kat	131,46	140,79	0,54	75,47	216,26	₺25.375	₺3.572.546
					36.437,00	57.436,85		30.786,52	88.223,37		₺1.402.602.102

6.4.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

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

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

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



teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Otel ve İşyeri Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projesi**" olabileceği düşünülmektedir.

6.4.7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkul arsa vasıflı olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Arsa Pazar Değeri 156.245.000
Pazar Yaklaşımı	Bağımsız bölümleri Tamamlanmış Proje Değeri (Tam Hisse) 1.402.600.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri Uygulanmamıştır.

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

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **156.245.000.-TL (YüzElliAltıMilyonİkiYüzKırkBeşBin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Değerlemeye konu 2261 ada 16 parsel "Arsa" vasıflıdır. (Mevcutta üzerinde yapı ve inşai faaliyet bulunmamaktadır.) Edirne Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 31.03.2022 tarihli 5 adet yapı için alınmış İsim Değişikliği amaçlı düzenlenmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemede taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşai faaliyet olmadığı görülmüştür. 31.03.2022 yılında alınan İsim Değişikliği Yapı Ruhsatının son geçerlilik tarihi 31.03.2027'dir.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul arsa niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

Raporun ilgili bölümünde (2.2.1.1) belirtilen takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Değerlemeye konu 2261 ada 16 parsel "Arsa" vasıflıdır. (Mevcutta üzerinde yapı ve inşai faaliyet bulunmamaktadır.) Edirne Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 31.03.2022 tarihli 5 adet yapı için alınmış İsim Değişikliği amaçlı düzenlenmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemede taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşai faaliyet olmadığı görülmüştür. 31.03.2022 yılında alınan İsim Değişikliği Yapı Ruhsatının geçerlilik süresinin devam ediyor olması sebebiyle gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Taşınmaz arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların



yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur.

Ayrıca GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası (ç) bendine göre "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Ve d bendine göre " Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

Maddelerine göre proje (d) ve (ç) bendine göre gayrimenkulün portföyde bulunmasına engel bir durum yoktur. (ç) bendi gereğince taşınmaz üzerine üst hakkı tesis ettirilmesi gerekmekte olduğundan 24.02.2021 tarih 1062 sayılı kat karşılığı sözleşme imzalanmış olup, ilgili sözleşme detaylarında projeyi finanse eden kurumun AVRASYA GYO A.Ş. olduğu belirtilmiş ve olumsuz bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

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



9. DİĞER

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

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

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

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

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

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

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

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu yapının Arsa nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (29.12.2023 tarihli)

1 Adet Arsa Pazar Değeri

* %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Tam Pazar Değeri

** %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
156.245.000	171.869.500	TL
(KDV Hariç)	(KDV Dahil)**	
1.402.600.000	1.683.120.000	TL

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

