

Gayrimenkul Değerleme Raporu

108 Adet Daire

*Metro City
Apartmanları*

*Khimshiashvili Mahallesi
Batum / Gürcistan*



Sunulan;

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;

11.03.2024

Rapor No;

2023_ÖZ_2091



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



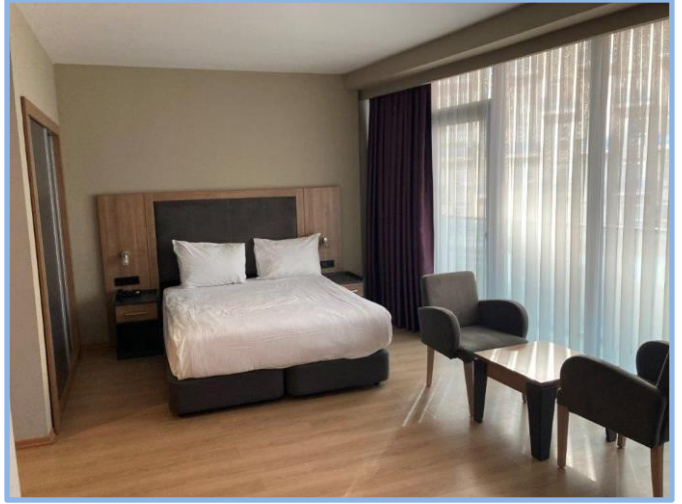
Taşınmazların Bulunduğu A1-A2 Blok (arka cephe)



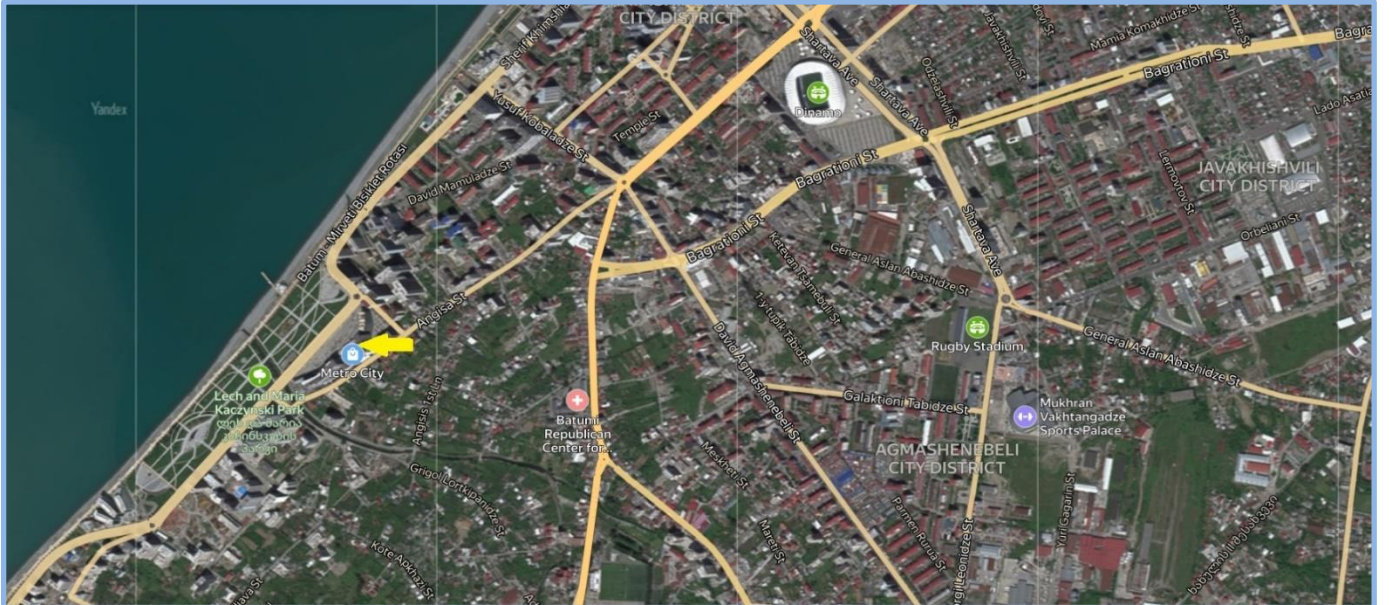
Taşınmazların Bulunduğu A1-A2 Blok (ön cephe)



Örnek Daire İç Görünümü



Örnek Daire İç Görünümü



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre 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	11.03.2024 / 2023_ÖZ_2091
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 29.12.2023 tarihli değerinin tespiti amaçlı hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	108 Adet Daire
Gayrimenkulün Açık Adresi	Khimshiashevli Mh. Lech ve Maria Kachinsky Cad. No:1A Batum / Gürcistan
Tapu Kayıtları	Bölge Batum 05, Sektör 32, Mahalle 12, 10.277 m ² yüzölçüme sahip Parsel 222 numaralı ana taşınmaz üzerinde 108 adet daire. (Detayı raporun 2.2.1 maddesinde sunulmuştur.)
İmar Durumu	Batum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Projeleri Dairesi'nin 29.09.2013 tarihli ve 50 numaralı kararnameyi uyarınca değerlendirme konusu parsel arsa 1 nolu Toplumsal İş Bölgesinde kalmaktadır. - Arsa azami geliştirme katsayısı (K-1) =0.60 - Arsa geliştirme yoğunluğu maksimum katsayısı (K-2)=3.0'e kadar - Arsaların yeşillendirme katsayısı (K-3)=0.10
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Konut amaçlı kullanımı

Değer Tablosu (29.12.2023 tarihli)

108 Adet Daire	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	194.075.000	229.008.500	TL

* %18 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - Rapor konusu gayrimenkule ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- 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.
 - Gayrimenkullerde 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - 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.
 - 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.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Gürcistan Tapu Sistemi	16
2.2.1.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	16
2.2.1.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	17
2.2.3 Kadastro İncelemesi.....	17
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	17
2.3.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	17
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	18
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	19
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	19
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	19
2.3.6 Gayrimenkuller 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.....	19
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	20
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	20
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	21
3.1.1 Ekonomik Koşullar	21
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	23
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	25
3.2.1 Gürcistan Ülkesi.....	25
3.2.2 Batum İli.....	26
3.2.3 Yakın Çevre Fotoğrafları	27
3.2.4 Ulaşım	27
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	28
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	28
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	28
3.4.2 Bina Özellikleri.....	28
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	28
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	33
3.4.5 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.....	33
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	34
4.1 Değer Tanımları	34
4.2 Değerleme Yöntemleri	34
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	36
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	36
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	36
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	37
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	38
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	40
6.1 Pazar Yaklaşımı	40
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	40
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	40
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	40
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	40
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	40
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	41
6.2 Maliyet Yaklaşımı	42
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	42
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	43
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	43
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	43
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	43
6.3 Gelir Yaklaşımı	43
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	43
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	44



6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	44
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	44
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	44
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	44
6.4.1	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	44
6.4.2	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	47
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	47
6.4.4	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	47
6.4.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	47
6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	47
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	48
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	48
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	48
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	48
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	48
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	49
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	49
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	49
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	49
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	49
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	49
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	49
9.	DİĞER.....	50
9.1	KDV Konusu	50
10.	SONUÇ.....	51
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
10.2	Nihai Değer Takdiri	51
11.	EKLER.....	52



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 11.03.2024 tarihinde, 2023_ÖZ_2091 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Büyükdere Cad. No:171, Metrocity A Blok, K: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 6340 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 Batum'da bulunan 108 adet dairenin Türk Lirası cinsinden 29.12.2023 tarihli 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, Gürcistan ülkesi Acara Özerk Cumhuriyeti, Bölge Batum 05, Sektör 32, Mahalle 12, 10.277 m² yüzölçüme sahip Parsel 222 numaralı ana taşınmaz üzerinde bulunan 108 adet dairenin 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, 17.11.2023 ila 11.03.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

Tapu kaydı incelemesi için Batum Ulusal Sicil Dairesi'ne yapılan resmi başvuruya cevap gecikmeli olduğu için rapor tarihi 11.03.2024 olarak belirlenmiştir. Ancak raporun 2.2.1.2. maddesindeki Takyidat Bilgileri dışındaki diğer tüm araştırmalar 2023 yılsonu itibari ile tamamlanmış ve raporlaştırılmıştır. Bu nedenle yılsonu itibari ile (29.12.2023) değerlendirme tarihinin belirlenmesi uygun görülmüştür.

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 Gayrimenkullerin 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	20.07.2023	-	-
Rapor Numarası	2023_ÖZ_1196	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Değerleme Uzmanı		
	Fatih TOSUN (Lisans no:400812)	-	-
	Sorumlu Değerleme Uzmanı		
	M. Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232)		
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	22.218.255*	-	-

* SPK Denetleme Dairesi Başkanlığı'nın Müşterimize gönderdiği 31.03.2023 tarih ve E-44649743-663.09-35459 sayılı yazısına istinaden değerlendirme konusu gayrimenkullerden yalnızca 54 adeti için 13.04.2020 tarihli "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir.

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

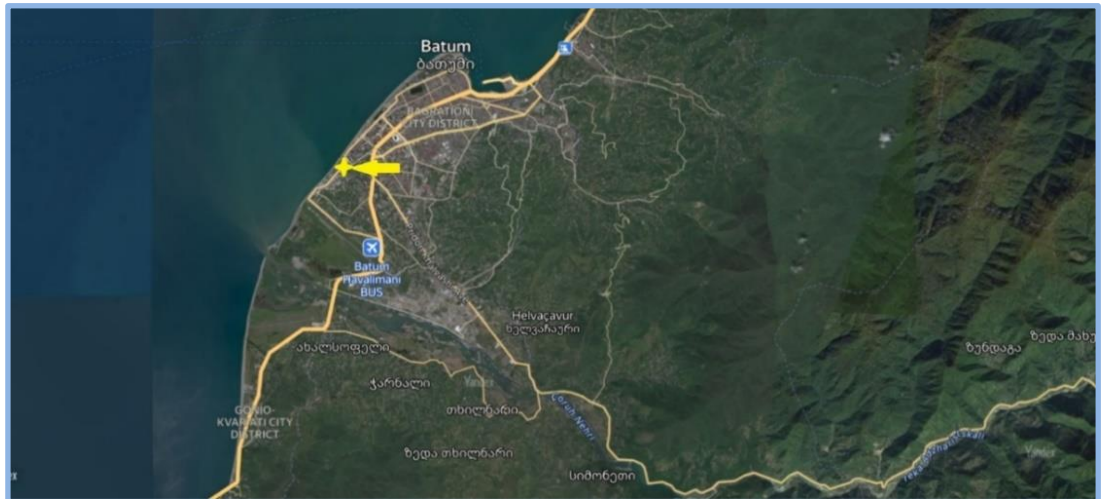
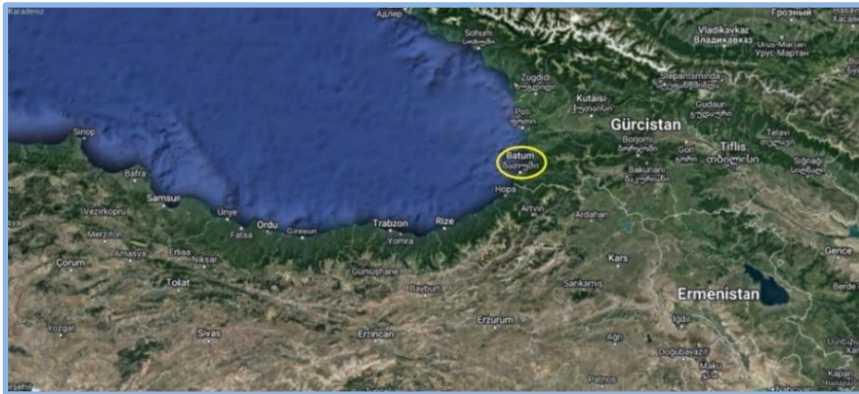
Değerleme konusu gayrimenkuller Gürcistan'a bağlı Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kachinsky Cad. No:1A, Metro City Batum projesi A1 Blok A ve B girişleri ile A2 Blok C ve D girişleri kapsamında yer almaktadır. Gayrimenkullün açık adresi; Khimshiashvili Mh. Lech ve Maria Kachinsky Cad. No:1A Batum / Gürcistan'dır.

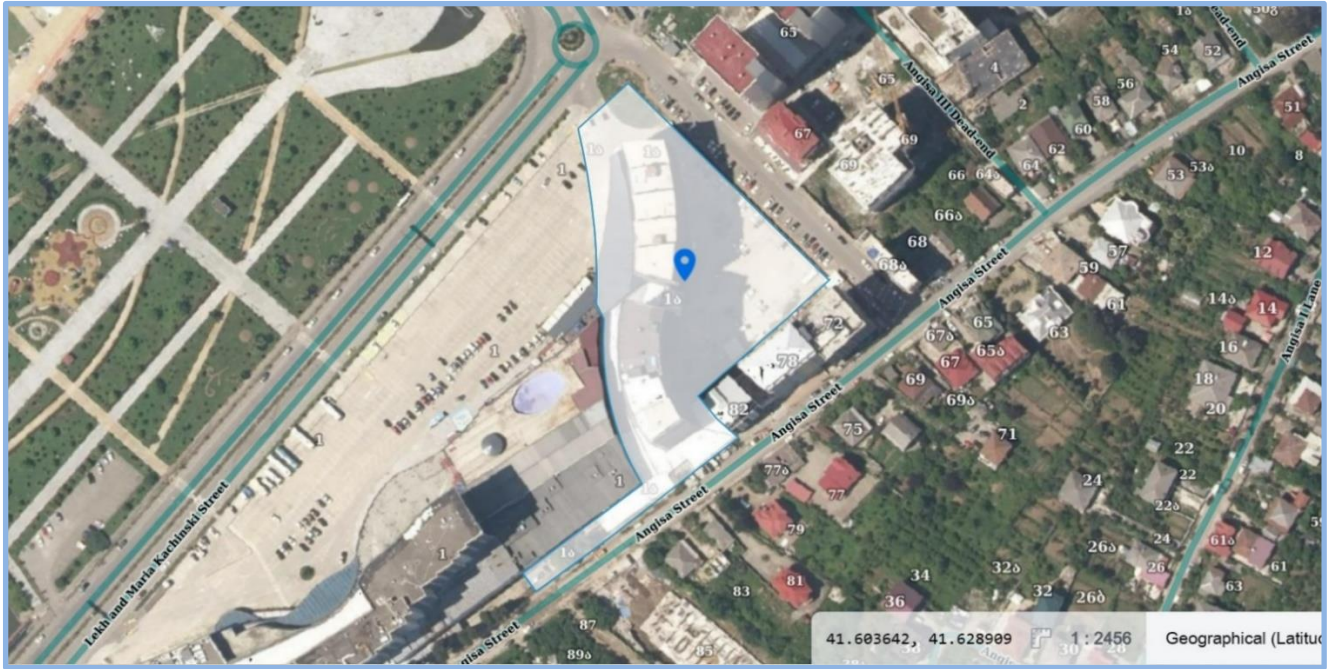
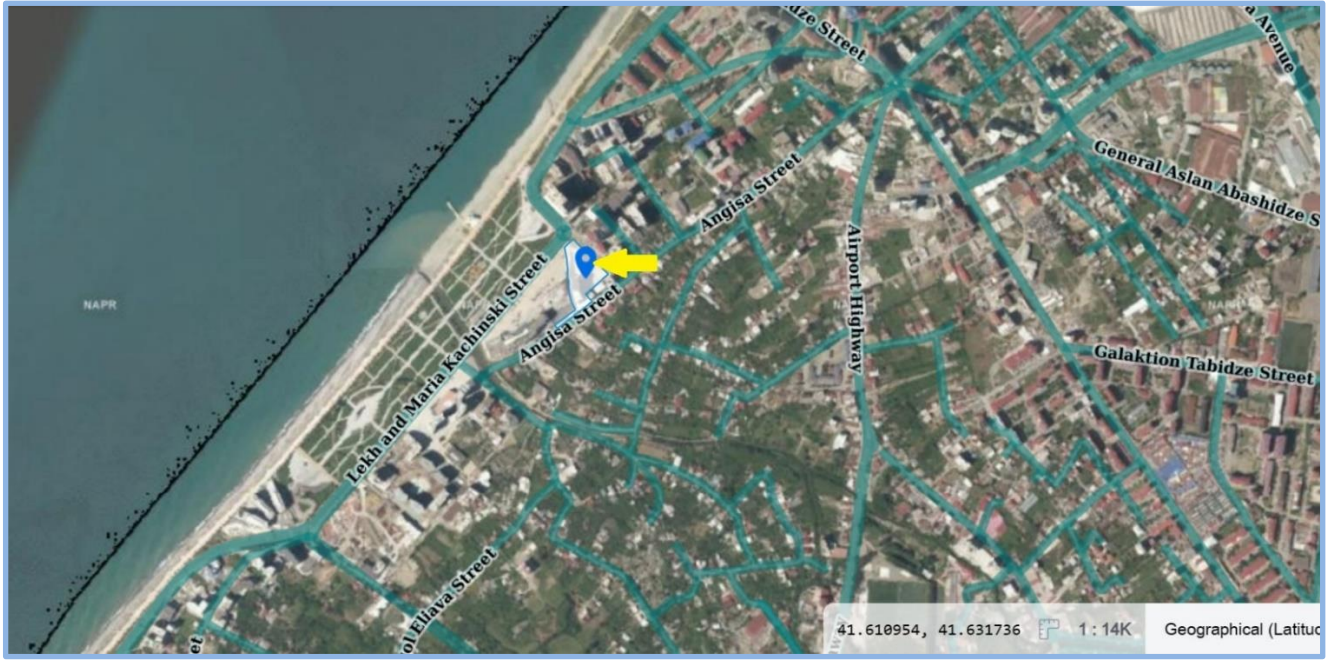
Batum Havaalanı'nın 4 km kuzeybatı, şehir merkezinin ise 4 km güneybatısında yer alan taşınmazlar, Karadeniz Sahili boyunca uzanan yeni bulvar boyunca bulunmaktadır. Şehir merkezi dışında konumlanan mülklerin yakın çevresinde yeni bulvar ve yüksek katlı rezidans tipi yapılaşmalar yoğunluk kazanırken; şehir merkezine ve iç kesimlere doğru Sovyetler döneminden kalma eski apartman tipi ve müstakil yapılar boy göstermektedir. Havaalanı çevresi olan güney-doğu istikametinde ise yapılaşma yerini ağırlıkta boş yapısız parsellere bırakmaktadır.

Taşınmazların yer aldığı Metro City Batum projesi karşısında Lech ve Maria Kaczynski Parkı ve Karadeniz yer alırken; rezidans bloklarının güney-batı komşu parsel üzerinde aynı inşaat firmasına ait Metro City Forum AVM, Euphoria Otel ve Eclipse Casino bulunmaktadır. Karadeniz ve kıyı şeridinde mesafe 250 m'dir. Tüm alt yapı hizmetlerinin tam olduğu bölgede konu mülkler şehir merkezi dışında yer aldığı için yakın çevre sosyal ve kültürel donatı alanları açısından merkezi lokasyonlara oranla yeterli seviyeye sahip değildir.

Değerleme tarihi itibarıyla, bölgede birçok yerel ve uluslararası firmanın yüksek katlı ve karma kompleks yapıda inşaatına rastlanmıştır. Turizm, eğlence ve cazibe merkezi olmasının yanı sıra son zamanlardaki artan uluslararası yatırım eğilimine de cevap verecek potansiyel oluşmaktadır. İnşaatların çoğu apartman/rezidans nitelikli konaklama amaçlı olup, otel şeklinde kullanım da sağlanmaktadır. Sahil kenarına yakın ve turizm amaçlı eğilimi artan lokasyonlar sebebi ile bölge nüfusunun yaz aylarında gelen turistlerle birlikte 1 ila 1.2 milyon kadar arttığı söylenmektedir. Bölgenin genel geçim kaynağı ise bu duruma göre şekillenmektedir.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Bölge	Bölge Kod No	Mevkii Kod No	Mahalle Kod No	Arsa Kod No	Yüzölçümü	Mülkiyet Türü	Arsa Amacı
Batum	05	32	12	222	10.277 m ²	Ortak Mülkiyet	Tarım Dışı

Mevcut Yapılar: Bina N01/19, Bina N02/14, Bina N3 (Yapım Aşamasında), Bina N4(Yapım Aşamasında), Bina N5 (Yapım Aşamasında)

Önceki Arsa Numarası: 05.32.12.124; 05.32.12.205; 05.32.12.261



BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ								
SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	MALİKLER	B.B. ALANI	TESCİL TARİHİ
1	A1	A	2	A101	05.32.12.222.02.01.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,80	28.03.2017
2	A1	A	2	A102	05.32.12.222.02.01.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,40	28.03.2017
3	A1	A	2	A103	05.32.12.222.02.01.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
4	A1	A	2	A104	05.32.12.222.02.01.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
5	A1	A	2	A105	05.32.12.222.02.01.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017
6	A1	A	2	A106	05.32.12.222.02.01.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,30	28.03.2017
7	A1	A	2	A107	05.32.12.222.02.01.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	28.03.2017
8	A1	A	2	A108	05.32.12.222.02.01.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,60	28.03.2017
9	A1	A	2	A109	05.32.12.222.02.01.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,70	28.03.2017
10	A1	B	2	B101	05.32.12.222.02.02.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
11	A1	B	2	B102	05.32.12.222.02.02.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
12	A1	B	2	B103	05.32.12.222.02.02.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	28.03.2017
13	A1	B	2	B104	05.32.12.222.02.02.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,50	28.03.2017
14	A1	B	2	B105	05.32.12.222.02.02.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,50	28.03.2017
15	A1	B	2	B106	05.32.12.222.02.02.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	28.03.2017
16	A1	B	2	B107	05.32.12.222.02.02.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,80	28.03.2017
17	A1	B	2	B108	05.32.12.222.02.02.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,45	28.03.2017
18	A1	B	2	B109	05.32.12.222.02.02.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017



SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	MALİKLER	B.B. ALANI	TESCİL TARİHİ
19	A1	A	3	A201	05.32.12.222.02.01.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,80	28.03.2017
20	A1	A	3	A202	05.32.12.222.02.01.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,40	28.03.2017
21	A1	A	3	A203	05.32.12.222.02.01.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
22	A1	A	3	A204	05.32.12.222.02.01.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
23	A1	A	3	A205	05.32.12.222.02.01.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,53	28.03.2017
24	A1	A	3	A206	05.32.12.222.02.01.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,30	28.03.2017
25	A1	A	3	A207	05.32.12.222.02.01.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	28.03.2017
26	A1	A	3	A208	05.32.12.222.02.01.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,60	28.03.2017
27	A1	A	3	A209	05.32.12.222.02.01.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,70	28.03.2017
28	A1	B	3	B201	05.32.12.222.02.02.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,75	28.03.2017
29	A1	B	3	B202	05.32.12.222.02.02.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
30	A1	B	3	B203	05.32.12.222.02.02.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	28.03.2017
31	A1	B	3	B204	05.32.12.222.02.02.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,50	28.04.2017
32	A1	B	3	B205	05.32.12.222.02.02.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,50	28.03.2017
33	A1	B	3	B206	05.32.12.222.02.02.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	28.03.2017
34	A1	B	3	B207	05.32.12.222.02.02.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,80	28.03.2017
35	A1	B	3	B208	05.32.12.222.02.02.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,46	28.03.2017
36	A1	B	3	B209	05.32.12.222.02.02.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	28.03.2017



SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	MALİKLER	B.B. ALANI	TESCİL TARİHİ
37	A1	A	4	A301	05.32.12.222.02.01.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	51,80	28.03.2017
38	A1	A	4	A302	05.32.12.222.02.01.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,40	28.03.2017
39	A1	A	4	A303	05.32.12.222.02.01.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
40	A1	A	4	A304	05.32.12.222.02.01.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,35	28.03.2017
41	A1	A	4	A305	05.32.12.222.02.01.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	28.03.2017
42	A1	A	4	A306	05.32.12.222.02.01.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,30	28.03.2017
43	A1	A	4	A307	05.32.12.222.02.01.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,05	28.03.2017
44	A1	A	4	A308	05.32.12.222.02.01.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,60	28.03.2017
45	A1	A	4	A309	05.32.12.222.02.01.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52,70	28.03.2017
46	A1	B	4	B301	05.32.12.222.02.02.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,39	28.03.2017
47	A1	B	4	B302	05.32.12.222.02.02.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,95	28.03.2017
48	A1	B	4	B303	05.32.12.222.02.02.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58,25	28.03.2017
49	A1	B	4	B304	05.32.12.222.02.02.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69,50	28.03.2017
50	A1	B	4	B305	05.32.12.222.02.02.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	53,50	28.03.2017
51	A1	B	4	B306	05.32.12.222.02.02.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	39,55	28.03.2017
52	A1	B	4	B307	05.32.12.222.02.02.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,80	28.03.2017
53	A1	B	4	B308	05.32.12.222.02.02.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	43,45	28.03.2017
54	A1	B	4	B309	05.32.12.222.02.02.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,85	28.03.2017



SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	MALİKLER	B.B. ALANI	TESCİL TARİHİ
55	A2	C	2	C101	05.32.12.222.01.01.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
56	A2	C	2	C102	05.32.12.222.01.01.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,40	13.01.2020
57	A2	C	2	C103	05.32.12.222.01.01.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34,00	13.01.2020
58	A2	C	2	C104	05.32.12.222.01.01.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
59	A2	C	2	C105	05.32.12.222.01.01.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
60	A2	C	2	C106	05.32.12.222.01.01.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
61	A2	C	2	C107	05.32.12.222.01.01.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
62	A2	C	2	C108	05.32.12.222.01.01.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,90	13.01.2020
63	A2	C	2	C109	05.32.12.222.01.01.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
64	A2	C	3	C201	05.32.12.222.01.01.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
65	A2	C	3	C202	05.32.12.222.01.01.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,40	13.01.2020
66	A2	C	3	C203	05.32.12.222.01.01.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34,00	13.01.2020
67	A2	C	3	C204	05.32.12.222.01.01.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
68	A2	C	3	C205	05.32.12.222.01.01.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
69	A2	C	3	C206	05.32.12.222.01.01.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
70	A2	C	3	C207	05.32.12.222.01.01.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
71	A2	C	3	C208	05.32.12.222.01.01.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,90	13.01.2020
72	A2	C	3	C209	05.32.12.222.01.01.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020



SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	MALİKLER	B.B. ALANI	TESCİL TARİHİ
73	A2	C	4	C301	05.32.12.222.01.01.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
74	A2	C	4	C302	05.32.12.222.01.01.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,40	13.01.2020
75	A2	C	4	C303	05.32.12.222.01.01.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34,00	13.01.2020
76	A2	C	4	C304	05.32.12.222.01.01.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
77	A2	C	4	C305	05.32.12.222.02.01.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
78	A2	C	4	C306	05.32.12.222.01.01.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
79	A2	C	4	C307	05.32.12.222.01.01.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
80	A2	C	4	C308	05.32.12.222.01.01.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,90	13.01.2020
81	A2	C	4	C309	05.32.12.222.01.01.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
82	A2	D	2	D101	05.32.12.222.01.02.101	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
83	A2	D	2	D102	05.32.12.222.01.02.102	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34,00	13.01.2020
84	A2	D	2	D103	05.32.12.222.01.02.103	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,40	13.01.2020
85	A2	D	2	D104	05.32.12.222.01.02.104	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
86	A2	D	2	D105	05.32.12.222.01.02.105	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
87	A2	D	2	D106	05.32.12.222.01.02.106	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,90	13.01.2020
88	A2	D	2	D107	05.32.12.222.01.02.107	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
89	A2	D	2	D108	05.32.12.222.01.02.108	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
90	A2	D	2	D109	05.32.12.222.01.02.109	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020



SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	MALİKLER	B.B. ALANI	TESCİL TARİHİ
91	A2	D	3	D201	05.32.12.222.01.02.201	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
92	A2	D	3	D202	05.32.12. 222.01.02.202	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34,00	13.01.2020
93	A2	D	3	D203	05.32.12.222.01.02.203	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,40	13.01.2020
94	A2	D	3	D204	05.32.12. 222.01.02.204	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
95	A2	D	3	D205	05.32.12. 222.01.02.205	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
96	A2	D	3	D206	05.32.12. 222.01.02.206	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,90	13.01.2020
97	A2	D	3	D207	05.32.12. 222.01.02.207	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
98	A2	D	3	D208	05.32.12. 222.01.02.208	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
99	A2	D	3	D209	05.32.12. 222.01.02.209	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020
100	A2	D	4	D301	05.32.12. 222.01.02.301	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47,65	13.01.2020
101	A2	D	4	D302	05.32.12. 222.01.02.302	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34,00	13.01.2020
102	A2	D	4	D303	05.32.12. 222.01.02.303	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	38,40	13.01.2020
103	A2	D	4	D304	05.32.12. 222.01.02.304	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50,65	13.01.2020
104	A2	D	4	D305	05.32.12. 222.01.02.305	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57,65	13.01.2020
105	A2	D	4	D306	05.32.12. 222.01.02.306	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	48,90	13.01.2020
106	A2	D	4	D307	05.32.12. 222.01.02.307	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	42,55	13.01.2020
107	A2	D	4	D308	05.32.12. 222.01.02.308	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	46,05	13.01.2020
108	A2	D	4	D309	05.32.12. 222.01.02.309	JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	49,35	13.01.2020



2.2.1.1 Gürcistan Tapu Sistemi

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının tescili ile ilgili olarak Gürcistan'da önemli yasal, kurumsal, teknolojik ve mali reformlar gerçekleştirilmiştir. Gürcistan Medeni Kanunu'na göre, taşınmaz bir nesnenin mülkiyet hakkı, kamu siciline tescili ile yaratılır. Gürcistan Kamu Sicili Kanunu ve Medeni Kanunu'un 5nci maddesine göre, sicile kaydedilen kayıtlar için doğruluk ve tamlik karinesi geçerlidir, bu da sicildeki kayıtların aksi ispat edilene kadar doğru kabul edildiği anlamına gelir.

Gürcistan Tapu kayıtlarında arsalar bölge ismi (Batumi) ve bölge numarası (05), sektör numarası (32), mahalle numarası (12) ve parsel numarasının (222) bir araya gelmesi sonucunda kadastro koduna sahip olmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar da belirtilen koda ilave kod numaraları ile devam edilerek belirtilmektedir. Örneğin konu mülkler arsa kodu devamında 01/01/101 veya 01/02/101 şeklinde kodlara sahiptir. İlk kod binayı (bloğu), ikinci kod girişi, üçüncü kod ise bağımsız bölüm numarasını göstermektedir.

Yapılan mimari proje incelemesinde ilk sırada yer alan 01 kodu A2 bloğu, ikinci sırada yer alan 01 ise C girişi, ikinci sırada yer alan 02 ise D girişi ifade etmektedir. Parsel üzerindeki, mevcut bina numaraları ise 01/19 ve 02/14 olarak gösterilirken; 01 yani A2 bloğun 19 katlı, 02 yani A1 bloğun 14 katlı olduğunu ifade etmektedir. Tapu sicil kaydında parsel üzerinde "Mevcut Yapılar" başlığı altında 5 adet bina ifade edilirken; bunlardan 3 adeti "inşaat halinde" şeklinde belirtilmiştir. Diğer 1 ve 2 no.lu binalar tamamlanan ve işletmeye alınan (iskan verilen) konu mülklerin yer aldığı rezidans bloklarını ifade ederken; inşaat halinde diye belirtilen yapılar halihazırda tadilat ruhsatı alınan henüz işletmeye kabul edilmemiş (iskan verilmemiş) basit (AVM ile rezidans blokları arası kapatılan tek katlı alan ve rezidans blokları arkasındaki (garaj/depo nitelikli tek katlı yapılar) yapıları belirtmektedir.

Tapu kayıtlarında bağımsız bölümlerin mimari proje ile uyumlu şekilde balkon alanları dahil net alanları yazmaktadır ve ülkede satış işlemleri belirtilen net alanlar üzerinden gerçekleşmektedir. Konu mülklerin tapu kayıt bilgilerine tablo şeklinde 2.2.1 madde başlığı altında belirtilirken; orijinal Gürcüce tapu kayıt belgeleri ile Türkçe tercüme edilmiş tapu kayıt belgelerine ise rapor sonu eklerinde yer verilmiştir.

2.2.1.2 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.

Gayrimenkullere ait tapu kayıt belgeleri Gürcistan Adalet Bakanlığı Batumi Ulusal Sicil Dairesi'ne yapılan resmi başvuru neticesinde 06.03.2024 tarihli olarak edinilmiştir. Belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Tapu Sicil Servisi'nden alınan tapu sicil suretleri üzerinde şehven yazım hataları bulunmaktadır:

- Tapu Sicil Sureti üzerinde sayfanın sağ üst köşesinde kadastro kodu 05.32.12.222.01.01.104 olarak yazılmış gayrimenkulün bağımsız bölüm numarası C104 olması gerekirken sayfanın ortasındaki latin harfleri ile yazılan giriş ve bağımsız bölüm numarası kısmına C102 yazılmıştır.
- Konu parseldeki 01 bina numarası konu mülklerin de bulundukları binayı, bina kodundan sonraki 01 C bloğu, 02 D bloğu ifade etmektedir. Buna göre 05.32.12.222.01.01.104 kadastro kodlu gayrimenkulün 01 numaralı bina, 01 numaralı giriş (C girişi) ve 104 bağımsız bölüm numaralı daire olduğu, 05.32.12.222.01.02.304 kadastro kodlu gayrimenkulün 01 numaralı bina, 02 nolu giriş (D girişi) ve 304 bağımsız bölüm numaralı daire olduğu bilinmektedir. Tapu Servisi'nden konu ile ilgili alınan bilgiye göre tapu sicil suretleri üzerindeki kadastro kodları gayrimenkulün kimlik kartı niteliğinde olup kadastro kodu baz alınmalıdır. Yapılan şehven hatalar göz önünde bulundurulmamalıdır.
- Ayrıca C105, C106, C107, C108 ve C109 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların mimari projesine göre bulundukları katları 2 iken, tapu kaydına 3. kat olarak geçilmiştir. Bu gayrimenkullerde de şehven yazım hatası yapılmıştır.
- A1 Blok B204 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapu tescil tarihi 28.04.2017 görünmektedir. Aynı bloktaki aynı maliğe ait değerlendirme konu diğer tüm bağımsız bölümlerin tescil tarihi 28.03.2017 olarak yazılmıştır. İlgili bağımsız bölüm için şehven hata yapıldığı düşünülmektedir.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri*	Tarih	Yev. No
Vergi/Rehin Kaydı		
- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.	-	-
Haciz/Menetme Kaydı		
- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.	-	-



Borçlu Sicili		
- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.	-	-
Rehin/İpotek Bilgileri		
- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.	-	-
Kullanım Hakkı		
- Kiracı: Metro Atlas Georgia A.Ş. 445406631 Son Tarih: 13.07.2032**; Kira ve Yönetme- İşletme sözleşmesi, Tasdik Tarihi: 04.08.2021	04.08.2021	882021653445

*Tapı kayıt belgelerine göre 108 adet taşınmaz üzerinde de aynı hak ve sınırlamalar bulunmaktadır.

** Bazı bağımsız bölümlerde "son tarih" ya farklı bir tarih olarak yazılmış ya da hiç yazılmamıştır. 6 adet olan bu bağımsız bölümlerde şehven hata yapıldığı düşünülmektedir. Örneğin A1 Blok A207 bağımsız bölüm numaralı taşınmazda "son tarih" 10/08/2021 olarak görünmekte, A1 Blok B205 bağımsız bölüm numaralı taşınmazda ise "son tarih" hiç belirtilmemiştir.

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

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak 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

Batum Belediyesi'nde arşiv dosya incelemesine izin verilmediğinden ve dilekçe ile yapılan başvuru sonuçlarının elde edilmesi uzun sürdüğünden onaylı mimari proje incelemesi Müşteri tarafından daha önce Belediye onayına sunulmuş ve arşivlenmiş belgeler üzerinden yapılmıştır. İncelenen belgeler tarafımıza sunulan kopya belgeler ile sınırlıdır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Batum Belediyesi'nden elden edilen, Müşterinin tarafımıza sunduğu belge arşivinden ve "https://maps.gov.ge" online harita sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin 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 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Batum Belediyesi Kentsel Gelişim ve Kentsel Politikası Daire Başkanlığı'nın 25.01.2024 tarih ve 06-1424025511 sayılı yazısı ile, imar durumunu gösterir belgeye göre; 05.32.12.222 kadastro kodlu arsa kamu amaçlı tesislerin hakim olduğu orta yoğunluktaki karma bölgenin bir alt bölgesi olan merkez bölgede yer almaktadır. Söz konusu bölgede izin verilen türler şunlardır:

- çok işlevli bina,
- dinlenme alanları ve bunların işletilmesi için gerekli bina ve yapılar,
- yiyecek, alışveriş ve ofis tesisi,
- komşuluk hoşgörü ilkelerini ihlal etmeyen bir iş tesisleri,
- dini, kültürel, sosyal, sağlık ve spor tesisi,
- okul öncesi ve okul eğitim kurumları,
- otel,
- idari tesis,



- i) yüksek öğrenim ve mesleki-teknik kurum,
- j) amacı kabul edilebilirliği olan eğlence tesisi,
- k) araç servisi tesisi.

İstisnai olarak aşağıdakilere de izin verilebilir:

- a) çok apartman dairesi konut binası,
- b) alışveriş merkezi.

Ayrıca arsanın imar katsayılarını da içeren inşaat koşullarının mevcut alanın etüt sonuçları dikkate alınarak belirlenmesi gerekmektedir.

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

Değerlemeye konu 05.32.12.222 numaralı kadastro parseli üzerinde yapılan inşaat için Batum Belediyesi ve Batum Sicil Müdürlüğü'nce Müşteriye verilen, Müşteri tarafından tarafımıza sunulan belgelerde "taşınmazlara ait onaylı mimari proje, inşaat izinleri için karar ve talimatlar ile inşaat izinleri/ruhsat ile yenileme/tadilat işlemlerine ait açıklama yazısı gibi yasal evraklar" incelenmiştir. Tüm yapılar için inşaat sınıfı IV. olarak belirlenmiştir.

Batum Belediyesi tarafından Müşteriye verilen, Müşteri tarafından tarafımıza sunulan belgelerde yapılan incelemede;

2015 yılında Batum'da Yeni Bulvar bitişiğindeki alanda çok işlevli kompleks "Metro City" inşaatının temeli atılmıştır. 17 Ağustos 2015 tarihinde Batum Belediyesi tarafından 38.525 m²'lik bir inşaat ruhsatı (Sm#000727) (05.32.12.087 kadastro kodlu arsa) verilmiştir. İlgili tarihte şantiye adresi Green Street, 1 numara olarak belirtilmiştir.

İnşaat ruhsatının süresi 25 Kasım 2020 tarihine kadar belirlenmiştir.

İnşaat sürecinde çok fonksiyonlu kompleks, binanın konumuna göre üç kadastro birimine bölünmüştür;

- A blok alışveriş merkezi ve spa-yüzme havuzu, B blok alışveriş merkezi ve restoranlar, otel odaları, Euphoria Otel resepsiyonu ve C blok otel odaları, D blok casino ve konferans salonu bölümü,
- A-B girişli A-1 bloğu,
- C-D girişli A-2 bloğu.

16 Eylül 2016'da Batum Belediyesi Belediye Hizmetleri tarafından 8.095 m²'lik arsa üzerinde ayrı tahsis edilen daireler için yeni bir inşaat ruhsatı (Sm#001972) verilmiştir. Arsa (dairelerin arazileri birleştirilmiştir), bu aşamada hala Green Street, numara 1 adresi ile anılmaktadır. Sahadaki inşaat çalışmalarının sorunsuz ilerlemesi ve planlanandan önce tamamlanması nedeniyle inşaat ruhsat süresi 20 Mayıs 2017'ye düşürülmüştür.

09 Kasım 2016 tarih ve 02/147 sayılı talimatname ile A-1 ve A-2 blokları, sunulan ekspertiz raporları, test raporları, yangın güvenliğine tam uygunluk raporları (o zamanki normlar) esas alınarak işletmeye alınmıştır.

2019 yılı itibari ile daireler ile alışveriş merkezi arasında bir sergi alanı (geniş bir koridor) düzenlemek amacıyla arsaların konfigürasyonunda ve kare şeklinde değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklik sonucunda Metro City arsasının bir kısmı dairelere eklenerek toplam alan 8.095 m² yerine 10.223,00 m²'ye çıkmıştır. (Coğrafi bilgi sisteminde arsa alanı 10.277,00 m² olarak görünmektedir.)

**17.08.2015 tarih, 772 no.lu ve 09.02.2015 tarih, 000140 no.lu onaylı mimari proje.

**07.09.2016 tarih 884 no.lu onaylı son mimari proje.

**09.02.2015 tarih, 000140 no.lu, 17.08.2015 tarih, 000727 no.lu ve 16.09.2016 tarih, 001972 no.lu inşaat izni karnesi (yapı ruhsatı)

**09.11.2016 tarih, 02/147 no.lu inşaatı tamamlanmış binanın işletmeye alınması hakkında kararname mevcuttur.

**24.05.2018 tarihinde 003772 no.lu tadilat inşaat ruhsatı mevcuttur.

Belediye arşivinde bulunan mimari proje her ne kadar son tarihli olsa da taşınmazların konum tespiti Sicil arşivinde bulunan 2015 tarihli proje üzerinden yapılmıştır.

Parsel üzerinde A2 rezidans bloğu ile komşu parsel üzerinde yer alan Metro City Forum AVM arasında üzerinde A1 bloğa cepheli olacak şekilde izinsiz ilave yapı yapılması sonucunda 21.12.2017 tarih, 707 no.lu karar verilmiştir. Bu karara göre Metro Atlas Georgia A.Ş. ye 3.000 GEL para cezası, izinsiz gerçekleştirilen inşaatın durdurulması, ilave yapının (çelik/demir konstrüksiyon yapı) demonte edilmesi, eski haline getirilmesi ve 30 günlük süre belirlenmesi hükmü verilmiştir. Batum Belediyesi Şehir Geliştirme ve Kentsel Planlama Müdürlüğü tarafından halihazırda yasa ihlalinin giderildiği, para cezasının ödendiği belirtilmektedir. Kompleksin tadilatı için Batum Belediye Başkanlığı tarafından 24.05.2018 tarihinde Metro Atlas Georgia A.Ş.'ne 003772 no.lu inşaat ruhsatı verilmiştir. Ayrıca Batum Belediye Başkanlığına yukarıda belirtilen ruhsat şartlarıyla gerçekleştirilen çok fonksiyonlu kompleksin tadilatının işletmeye kabul edilmesi (iskan verilmesi) ile ilgili dilekçe verildiği ve idari incelemenin



devam ettiği anlaşılmaktadır. Yukarıdaki ruhsatlara ilaveten Metro City Forum AVM'nin tadilatına ilişkin olarak düzenlenmiş 15.11.2019 tarih, 1239 belge numaralı inşaat izni karnesi (inşaat ruhsatı) ve 1192 nolu kararla onaylanan 30.09.2019 tarihli mimari proje bulunmaktadır. Ruhsat geçerlilik tarihi 20.03.2020'dir. 15.11.2019 tarihli yapı ruhsatı değerlendirme konusu gayrimenkuller ile ilgili değildir.

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 gayrimenkullerden A2 Blok C ve D girişlerde bulunan 54 adet dairenin mülkiyet hakkı Ulusal Sicil Dairesi'nin 13.01.2020 tarihli onayı ile JOY HOTEL BATUMI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir. Raporumuzun 2.2.1 maddesinde bağımsız bölümler bazında tescil tarihleri belirtilmiştir.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu parselde son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlarla ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır. İlgili Belediye, Ulusal Sicil Dairesi'nde yapılan sorgulamada gerek diğer resmi kurumlardan temin edilen belgelerde gerekse de müşteriden alınan bilgi ve belgelerde, taşınmazların yasal açıdan herhangi bir kısıtlılığı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.08.2022 tarihli KAP bildirimine göre; Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin 12.08.2022 tarihli yönetim kurulu kararı ile; Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'ye ait olan Metro City 108 Apartments'in (değerleme konusu daireler) Metro Euphoria Hotel Batumi JSC şirketine yıllık 450.000 USD+KDV bedelle kiralanmasına karar verilmiştir.

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.07.2021 tarihli KAP bildirimine göre; Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin Yönetim Kurulu'nun 15.07.2021 tarihli kararı ile aynı tarihli sözleşme çerçevesinde Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'ye ait olan Metro City 108 Apartments'in Çin menşeli LIXIN LLC şirketine kiralanması hususunda karar alınmıştır. İmzalanan kiralama sözleşmesi 5 yıl+ 5 yıl olmak üzere toplam 10 yıl süre ile yıllık brüt 858.000 USD olmak üzere 10 yıl toplamı brüt 8.580.000 USD' dir.

2.3.6 Gayrimenkuller 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 gayrimenkullerin bulunduğu inşaatı tamamlanmış binanın işletmeye alınması hakkında 09.11.2016 tarih, 02/147 no.lu kararname mevcuttur.

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 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.7 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

Gürcistan'da binalar ve inşaat işleri, yapı ruhsatı verilmesi ve işletmeye alınması bakımından 5 sınıfa ayrılmaktadır. Değerleme konusu ana taşınmaz IV.Sınıf bir bina. Sınıf I-IV tesislerin inşaat izinleri özyönetimin ilgili yerel organı tarafından verilmektedir.



2.3.8 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 gayrimenkul bina niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullere ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır. Gürcistan'da enerji verimliliği için yasal bir zorunluluk 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

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkışma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir.

Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinden sonra, enflasyonla birlikte küresel büyüme beklentileri kötüleşmiştir. Bu yılın Nisan ayında IMF, büyük ekonomiler için tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. Nisan IMF WEO'ya göre, 2022-2023 yılları için küresel ekonomik büyüme sırasıyla 3,4 ve 2,8 olacaktır. Nisan 2023'te IMF, büyüme beklentilerinde ek değişiklikler yapmıştır. 2023 tahminlerine gelince, tüm dünya için yüzde 2,8 ile küresel büyümeye ilişkin verilerin zayıfladığını belirtmekte fayda var. 2023'te daha düşük büyüme tahmini, Ukrayna'daki savaşın yanı sıra özellikle gelişmiş ekonomilerde enflasyonla mücadele etmek için merkez bankası faiz oranlarındaki artışı yansıtıyor.

Ön verilere göre 2023'ün ilk çeyreğinde reel GSYİH geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 7,2 artmıştır. Aynı zamanda 2019 yılının aynı dönemine göre ekonomik büyüme yüzde 11,6 olmuştur. Özellikle ilk çeyrekte ihracat yıllık yüzde 24,7 artarken, ithalat yıllık yüzde 16,8 artış göstermiştir. Aynı zamanda 2019 yılının ilk çeyreğine göre ihracat yüzde 76,6, ithalat ise yüzde 54,3 artış göstermiştir. Dış talep artmaya devam etmektedir. Turizm açısından bakıldığında, pandemi öncesine kıyasla, ilk çeyrekte uluslararası seyahat edenlerden elde edilen gelir geçen yıla göre 2 kat arttı. Ayrıca 2019'un aynı dönemine göre yüzde 37,5 artış oldu.



Grafik: Yıllar ve Çeyrek Dönemler Bazında Büyüme Oranları (2014-2020)

2022'nin başlarında kötüleşen epidemiyolojik durum nedeniyle, ekonomik toparlanma sürecini engelleyen bir dizi kısıtlama vardı. Kısıtlamaların kademeli olarak kaldırılmasının ardından ekonomik aktivite arttı ve 2022'nin ilk çeyreğinde reel GSYİH yıllık yüzde 14,9 arttı. Bu da 2019 yılının aynı dönemine kıyasla yüzde 21,6 büyüme anlamına gelmektedir. 2022'nin ikinci çeyreğinde ekonomik büyüme yüzde 7,1 olarak gerçekleşmiştir.



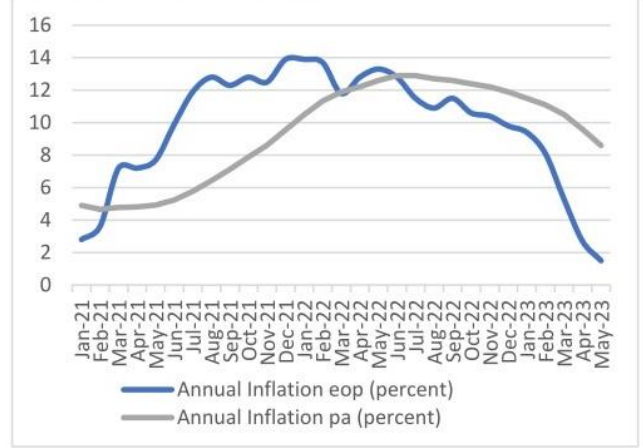
Grafik: Ekonomik Büyüme Projeksiyonu (2018-2026)



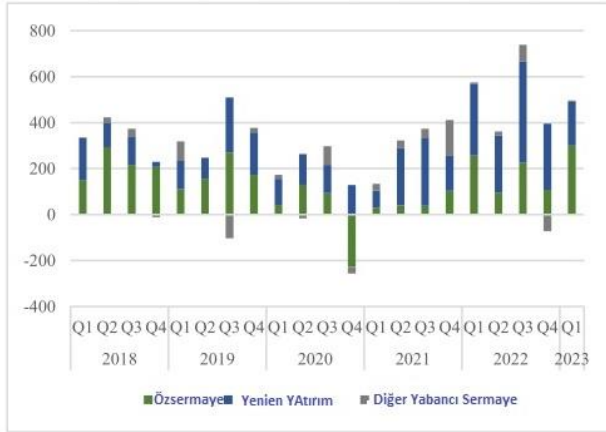
Şekil 1. Ekonomik Büyüme



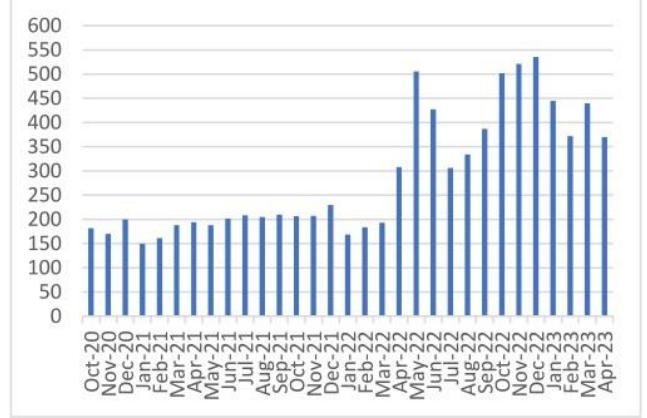
Şekil 2. Enflasyon Oranları



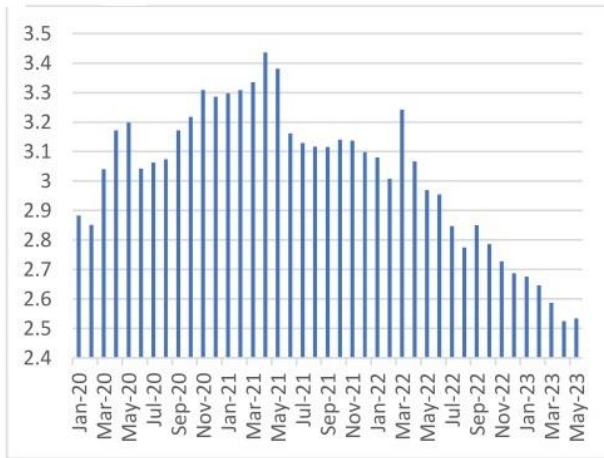
Şekil 3. Doğrudan Yabancı Yatırımcı Girişleri (US \$ Milyon)



Şekil 4. Yurtdışından Para Transferleri (US \$ Milyon)



Şekil 5. USD/GEL Kuru Aylık Değişimler



Şekil 6. Maliye Hesapları (İlk 4 Ay)



Kaynak: <https://www.worldbank.org/>



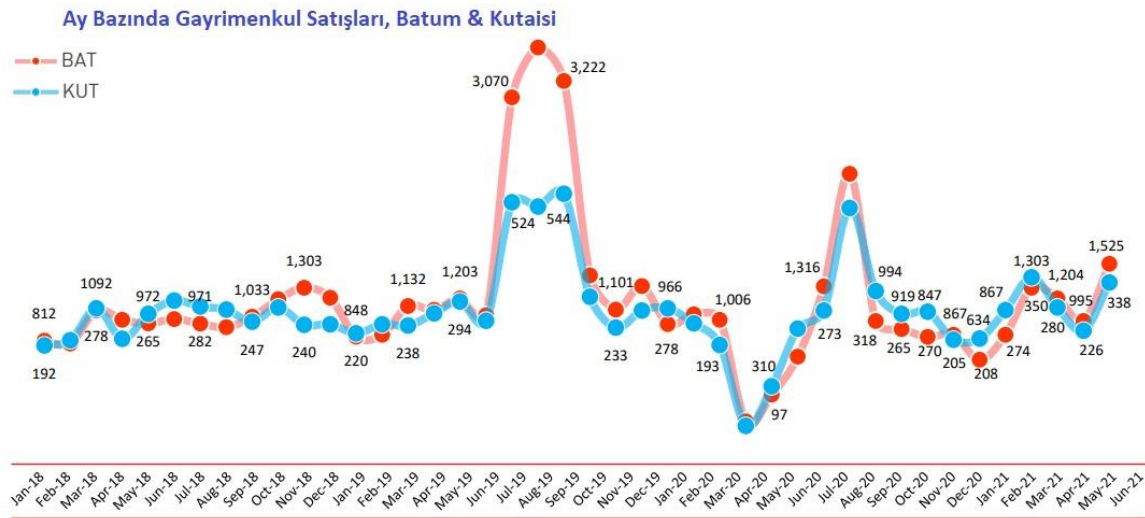
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2018 yılında Gürcistan'da gayrimenkul sektörünün hacmi 2614 milyon GEL ile GSYİH'nın %5,8'ine ulaşmıştır. (karşılaştırma için 2012'de %4,5, 2017'de %5,5) 2013-2018 döneminde sektörün yıllık ortalama reel büyüme oranı %8,6 ile ekonominin ortalama büyüme oranının üzerinde gerçekleşmiştir.

Nisan 2017'de Gürcistan emlak piyasası bir önceki aya göre %16,2 azaldı ve takip eden aylarda kademeli olarak başlangıç seviyesine döndü (Mayıs 2017'de %20,8 büyüme ve Haziran 2017'de %6,5 büyüme). 2017 yılının ikinci çeyreğinde toplam 24.673 adet satış kaydedildi ve bir önceki yıla göre çeyreklik artış %12,7 oldu. Ayrıca Tiflis'te %39,8, Acara'da %13,1 ve Kvemo Kartli'de %9,7 oldu. 2018 yılının ikinci çeyreğinde satış adedi bir önceki yılın çeyreğine göre %22,7 arttı. Satışlarda Tiflis'in payı %44, Kakheti'nin %10,2 ve Batum'un payı %10,2'dir. 2019 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre büyüme %3 olarak gerçekleşti. Bu dönemde pazarın büyük bir kısmı Tiflis (%40,7), Acara (%12,4) ve Kakheti'den (%12,2) geldi. Emlak piyasası 2017 üçüncü çeyreği ve 2018 yılını oldukça iyimser bir havayla karşıladı. 2019'un sonunda satış büyümesi önemli ölçüde yavaşladı. Toplam satışların %50'den fazlasının ağırlıklı olarak Tiflis ve Batum'dan geldiğini de belirtmek gerekir. Son çeyrekte gayrimenkul satışları, özellikle Gürcistan genelinde %21, Batum'da ise %46 oranında ciddi düşüş yaşadı ve böylece Batum'un toplam satışlar içindeki payı da azaldı. Bu düşüş, gayrimenkul piyasasındaki talepte önemli bir azalmadır ve bunun başlıca nedeni COVID 19 şokudur. Yeni bina arzına kıyasla bir önceki çeyreğe göre %32'lik bir düşüş yaşanmıştır.

Taşınmaz Mal Satış Dinamikleri					
Çeyrek	Batum (Miktar)	Artış (%)	Gürcistan (Miktar)	Artış (%)	Hisse
Q1-2016	1.608	5.50%	20.378	-0.30%	7.89%
Q2-2016	1.918	19.3%	21.894	7.4%	8.76%
Q3-2016	1.910	-0.4%	23.468	7.2%	8.14%
Q4-2016	1.871	-2.0%	23.380	-0.4%	8.00%
Q1-2017	1.818	-2.8%	21.611	-7.6%	8.41%
Q2-2017	2.684	47.6%	24.673	14.2%	10.88%
Q3-2017	2.503	-6.7%	24.848	0.7%	10.07%
Q4-2017	2.670	6.7%	27.477	10.6%	9.72%
Q1-2018	2.377	-11.0%	27.495	0.1%	8.65%
Q2-2018	2.642	11.1%	30.264	10.1%	8.73%
Q3-2018	2.683	1.6%	30.890	2.1%	8.69%
Q4-2018	3.250	21.1%	33.598	8.8%	9.67%
Q1-2019	2.713	-16.5%	28.502	-15.2%	9.52%
Q2-2019	3.232	19.1%	32.048	12.4%	10.08%
Q3-2019	4.913	52.0%	33.051	3.1%	14.86%
Q4-2019	3.836	-21.9%	34.602	4.7%	11.09%

Kaynak: iset-pi.ge



Kaynak: iset-pi.ge

Ortalama metrekare fiyatı 837 USD olup, 2020 yılının ilk çeyreğinde bir önceki döneme ve bir önceki yılın tekabül eden çeyreğine göre artış göstermiştir. Tiflis emlak piyasasını ilgilendiren GALT & TARGGART araştırmasına göre, konut emlak fiyatları önemli ölçüde düşmüyor ve geliştiriciler ve özel yatırımcılar, COVID-19 faktörüne rağmen



fiyatları önemli ölçüde düşürmek için acele etmiyorlar. Satış hacmi, aynı zamanda emlak web sitelerine yapılan ziyaret sayısı ve tedarikçiler yavaş yavaş yeni ortama uyum sağlamak zorunda kaldılar. Ayrıca talep yapısının değişerek, fiyatların merkeze göre daha düşük olduğu banliyölerde ve daha az prestijli sitelerde, merkezi bölgelerde ve prestijli sitelerde azalan talep pahasına talebin artması beklenmektedir. Mart ayında Tiflis pazarında COVID-19 zemininde böyle bir yapısal değişiklik gözlemlenmiştir. SEB(Ülke Seçim Kurulu)'in Nisan 2020'den itibaren ipotek kredisi düzenlemelerini hafifletmesi ve hükümetin ipotek kredilerini teşvik etme girişi emlak piyasasındaki geliştiriciler ve özel yatırımcılar için bir iyimserlik nedeni olmuştur ki fiyatları bir süreliğine daha düşürmeye onları teşvik etmeyecektir. Bununla birlikte, nüfusun satın alma gücünün düşmesi ve ekonomik gelişmenin belirsizliği nedeniyle ipotek ihracında düşüş beklememiz gerektiğini belirtmekte fayda var.

Tablo: Konutlar İçin Ortalama Satış Fiyatı, Batum 2018-2021

Dönem	Satış Fiyatı (USD)	Artış Oranı (%)	Satış Fiyatı (GEL)	Artış Oranı (%)
Q1-18	772		1919	
Q2-18	795	3.0%	1945	1.3%
Q3-18	802	0.9%	2030	4.4%
Q4-18	842	5.0%	2253	11.0%
Q1-19	827	-1.8%	2207	-2.0%
Q2-19	834	0.8%	2285	3.5%
Q3-19	798	-4.3%	2330	2.0%
Q4-19	783	-1.9%	2306	-1.0%
Q1-20	760	-2.9%	2223	-3.6%
Q2-20	745	-2.0%	2337	5.1%
Q3-20	755	1.4%	2344	0.3%
Q4-20	738	-2.3%	2414	3.0%
Q1-21	690	-6.5%	2286	-5.3%
Q2-21	711	3.1%	2364	3.4%

TBC Capital araştırmasına göre, 2018'de Batum'da kulvar l'deki satışların oldukça yüksek olduğu görülmüştür. Genel olarak, satışlar artan bir trendle karakterize edildi. Satışların çoğu 50 m²'den küçük alanlar içindir. Örneğin, kıyı bölgesi l'de yaklaşık satışların %80'i 50 m²'lik alana tekabül etmektedir. Batum'un diğer ilçelerinde ise bu gösterge %40-50 arasında değişmektedir. Büyük geliştiriciler arasında yapılan bir anket, satışların büyük bir kısmının özellikle yerleşik olmayanlara yapıldığını gösteriyor. Bu rakam 2019'da %86 ve 2020'de %76 idi.

Dönem	TİFLİS						BATUM	
	KONUT			TİCARİ GAYRİMENKUL			TOPLAM	KONUT
	Ortalama Satış Fiyatı (\$)	Ortalama Kiralama Fiyatı (\$)	Kapitalizasyon Oranı	Ortalama Satış Fiyatı (\$)	Ortalama Kiralama Fiyatı (\$)	Kapitalizasyon Oranı	Satış Sayısı	Ortalama Satış Fiyatı (\$)
Q1-2016	882	7,37	10.03%	1.107	10,59	11.48%	1.608	728
Q2-2016	854	7,12	10.00%	1.113	10,31	11.12%	1.918	775
Q3-2016	863	7,00	9.73%	1.051	9,92	11.33%	1.910	784
Q4-2016	865	7,33	10.17%	1.079	10,14	11.28%	1.871	719
Q1-2017	866	7,36	10.20%	1.049	10,14	11.60%	1.818	720
Q2-2017	830	7,42	10.73%	1.054	10,37	11.81%	1.684	734
Q3-2017	791	7,04	10.68%	1.074	9,94	11.11%	2.503	747
Q4-2017	815	6,98	10.28%	1.032	9,35	10.87%	2.670	755
Q1-2018	883	7,34	9.98%	1.142	9,32	9.79%	2.377	772
Q2-2018	875	6,98	9.57%	1.138	9,61	10.13%	2.642	795
Q3-2018	884	7,44	10.10%	1.052	9,55	10.89%	2.683	802
Q4-2018	887	7,51	10.16%	1.076	9,73	10.85%	3.250	842
Q1-2019	881	6,71	9.14%	979	8,89	10.90%	2.713	827
Q2-2019	917	6,02	7.88%	1.059	8,84	10.02%	3.232	852
Q3-2019	942	7,06	8.99%	1.090	9,35	10.29%	4.913	782
Q4-2019	934	7,32	9.40%	1.248	9,14	8.79%	3.836	768
Q1-2020	983	7,40	9.03%	1.148	9,40	9.03%	2.071	837

Kaynak:iset-pi.ge



3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Gürcistan Ülkesi

Gürcistan Karadeniz'in doğu kıyısında, Güney Kafkasya'da yer alan ülkedir. Eski Sovyet cumhuriyetlerinden biri olan Gürcistan'ın kuzeyinde Rusya, doğusunda Azerbaycan, güneyinde Ermenistan ve güneybatısında Türkiye yer alır. Ülkenin batı sınırını Karadeniz belirler. Gürcistan; sahilleri ile yaz turizmi, dünyanın en çetin yamaçlarını içinde barındıran dağları ile kayak deneyimi ve tarihsel mirası ile kültür turizmi açısından cazip ülkeler arasındadır. Gürcistan çoğunlukla Güney Kafkasya'da yer alırken, ülkenin bazı kısımları da Kuzey Kafkasya'da bulunmaktadır. Ülke 41° ve 44° K enlemleri ile 40° ve 47° D boylamları arasında yer alır ve 67.900 km² alana sahiptir. Çok dağlık bir ülkedir. Lihi Sıradağları ülkeyi doğu ve batı kısımlarına ayırır. Tarihsel olarak, Gürcistan'ın batı kısmı Kolhis olarak bilinirken, doğu platosuna İberya deniyordu. Karmaşık bir coğrafi ortam nedeniyle dağlar, Svaneti'nin kuzey bölgesini Gürcistan'ın geri kalanından da izole eder.

Büyük Kafkas Sıradağları, Gürcistan'ın kuzey sınırını oluşturur. Sıradağlardan Rusya topraklarına giden ana yollar, Şida Kartli ile Kuzey Osetya arasındaki Roki Tüneli'nden ve (Gürcü Hevi bölgesinde) Daryal Boğazı'ndan geçmektedir. Roki Tüneli, 2008 Rus-Gürcü Savaşı'nda Rus ordusu için hayati öneme sahipti, çünkü Kafkas Dağları'ndan geçen tek doğrudan yoldu. Ülkenin güney kısmı Küçük Kafkas Dağları ile sınırlanmıştır. Büyük Kafkas Sıradağları, deniz seviyesinden 5.000 metre yüksekliğe ve daha fazlasına ulaşan en yüksek zirveler ile Küçük Kafkas Dağları'ndan çok daha yüksektir.

Ülkenin sınırları içindeki manzara oldukça çeşitlidir. Batı Gürcistan'ın manzarası alçak bataklık ormanları, bataklıklar ve ılıman yağmur ormanlarından uçsuz bucaksız kar ve buzullara kadar çeşitlilik gösterirken, ülkenin doğu kesiminde küçük yarı-kurak ovalar bile bulunuyor. Ormanlar Gürcistan topraklarının yaklaşık %40'ını kaplarken, alpin/subalpin bölgesi arazinin yaklaşık %10'unu oluşturmaktadır.

Gürcistan'ın iklimi, ülkenin küçüklüğü göz önüne alındığında son derece çeşitlidir. Kabaca ülkenin doğu ve batı kısımlarına karşılık gelen iki ana iklim bölgesi vardır. Büyük Kafkas Sıradağları, Gürcistan'ın iklimini yumuşatmada önemli bir rol oynar ve ülkeyi kuzeyden gelen daha soğuk hava kütlelerinin girmesine karşı korur. Küçük Kafkas Dağları, bölgeyi güneyden gelen kuru ve sıcak hava kütlelerinin etkisinden kısmen korumaktadır.

Batı Gürcistan'ın çoğu, yıllık yağış miktarı 1.000-4.000 mm. arasında değişen nemli subtropikal bölgenin kuzey çevresi içinde yer almaktadır. Yağış, sonbahar aylarında özellikle yoğun olabilmesine rağmen, yağışlar yıl boyunca eşit olarak dağılma eğilimindedir. Bölgenin iklimi yüksekliğe göre önemli ölçüde değişir ve batı Gürcistan'ın alçak bölgelerinin çoğu yıl boyunca nispeten ılıkken, etek ve dağlık alanlar (Büyük ve Küçük Kafkas Dağları dahil) serin, yağışlı yazlar ve karlı kışlar yaşar (kar örtüsü çoğu bölgede 2 metreyi aşıyor). Acara, Kobuleti'nin doğusundaki Mtirala Dağı yağmur ormanlarının yılda yaklaşık 4.500 mm. yağış aldığı Kafkasya'nın en yağışlı bölgesidir.

Gürcistan 9 bölge, 1 şehir ve 2 özerk cumhuriyete ayrılmıştır. Bunlar sırasıyla 67 bölgeye ve 12 kendi kendini yöneten şehre bölünmüştür.



Gürcistan, biri bağımsızlığını ilan eden iki resmi özerk bölge içermektedir. Gürcistan içinde resmi olarak özerk olan fiilen bağımsız Abhazya bölgesi 1999'da bağımsızlığını ilan etti. Ayrıca resmi olarak özerk olmayan başka bir bölge de bağımsızlık ilan etti. "Güney Osetya" ifadesi Rus Kuzey Osetya ile siyasi bağları ima ettiği için Güney Osetya Gürcistan tarafından resmi olarak Tshinvali bölgesi olarak biliniyor. Gürcistan, Sovyetler Birliği'nin bir parçasıyken bu bölge Güney Osetya Özerk Oblastı olarak adlandırıldı. Özerklik statüsü 1990'da iptal edildi. Gürcistan'ın bağımsızlığından bu yana fiilen ayrı Güney Osetya'ya yeniden özerklik verilmesi için teklifler yapıldı, ancak 2006'da bölgede tanınmayan bir referandum bağımsızlık oyu ile sonuçlandı.

Arkeolojik araştırmalar, Gürcistan'ın büyük ölçüde Karadeniz'de ve daha sonra tarihi İpek Yolu üzerindeki konumu nedeniyle antik çağlardan beri birçok toprak ve imparatorluk ile ticaret yaptığını göstermektedir. Kafkas Dağları'nda altın, gümüş, bakır ve demir çıkarılmıştır. Gürcü şarap yapımı çok eski bir gelenek ve ülke ekonomisinin önemli bir dalıdır. Ülkenin oldukça büyük hidroelektrik kaynakları bulunmaktadır. Gürcistan'ın modern tarihi boyunca, ülkenin iklimi ve topografyası nedeniyle tarım ve turizm başlıca ekonomik sektörler olmuştur.

Turizm, Gürcistan ekonomisinin giderek daha önemli bir parçası olmaktadır. 2016 yılında 2.714.773 turist ülkeye yaklaşık 2,16 milyar ABD doları kazandırmıştır. Hükûmete göre, Gürcistan'da farklı iklim bölgelerinde 103 tatil köyü bulunmaktadır. Turistik cazibe merkezleri arasında, dördü UNESCO Dünya Mirası Alanı olarak tanınan 2.000'den fazla maden suyu kaynağı, 12.000'den fazla tarihi ve kültürel anıt (Kutaisi'deki Bagrati Katedrali ve Gelati Manastırı, Mtsheta'nın tarihi anıtları ve Yukarı Svaneti) bulunmaktadır. Diğer turistik yerler Uplistsihe, Ananuri Kalesi / Kilisesi, Siğnağı ve Kazbek Dağı'dır. 2018'de Rusya'dan 1,4 milyondan fazla turist Gürcistan'ı ziyaret etti.

Bugün Gürcistan'da ulaşım demiryolu, karayolu, feribot ve hava yolu ile sağlanmaktadır. İşgal altındaki bölgeler hariç toplam yol uzunluğu 20.553 kilometre ve demiryolları 1.576 km'dir. Kafkasya ve Karadeniz kıyısında bulunan Gürcistan, komşu Azerbaycan'dan Avrupa Birliği'ne enerji ithalatının geçtiği kilit bir ülkedir. Geleneksel olarak ülke, Avrupa Rusyası ile Yakın Doğu ve Türkiye arasında önemli bir kuzey-güney ticaret yolu üzerinde bulunmaktadır.

Gürcistan, Tiflis ve Adjara Nüfus Yapısı (Bin)	2020			2023		
	Total	Urban	Rural	Toplam	Kent	Kırsal
Georgia	3.716,9	2.194,5	1.522,4	3.736,4	2.255,7	1.480,6
C. Tbilisi Municipality	1.184,8	1.154,3	30,5	1.241,7	1.210,7	31,0
Adjara A.R.	351,9	200,6	151,3	361,4	210,4	151,0
C. Batumi Municipality	169,1	169,1		179,2	179,2	

3.2.2 Batum ili

Batum, Acara Özerk Cumhuriyeti'nin idari merkezidir. Batum, Gürcistan'ın en kalabalık ikinci şehri, Karadeniz'in güneydoğu kıyısında büyük bir uluslararası liman, Gürcistan'ın önemli bir kültür ve turizm merkezidir. Batum, Batum Körfezi'nin derin, iyi korunmuş doğal limanının kıyısında, deniz seviyesinden 3 m. yükseklikte, Tiflis'e (demiryolu ile) 350 km uzaklıkta kurulmuştur. Batum, Transkafkasya Demiryolu'nun ve Bakü petrol boru hattının son bulunduğu önemli liman ve ticaret merkezidir. Türkiye sınırına 20 km. uzaklıktadır. Türkiye'yi karayoluyla Gürcistan ile Azerbaycan'a ve Orta Asya cumhuriyetlerine bağlayan Sarp Sınır Kapısı Batum'a açılmaktadır.

Tarihi kaynaklara göre Batum, M. Ö. kurulmuştur. Batum, M.Ö. IV. yüzyılda Batus adıyla, anılmaktadır. Şehrin ilginç tarihi geçmişi ve mimari zenginliğini (Avrupalı mimarların geliştirdiği ilginç projeler), Porto Franko olarak anıldığı dönemlere dayanmaktadır. Batum aynı zamanda, Sovyet Sosyalist dönemde de liman veya turizm şehri olarak popüler hale gelmiştir. Batum, tarihi ve yeni mimari binalarıyla, antik limanı, Botanik Bahçesi'yle, sahil bulvarıyla, Avrupalı meydanları ve sokaklarıyla, dünya markası olan lüks otelleri ve canlı kafeleriyle çağdaş Gürcistan'ın modern yüzünü temsil etmektedir.

Bölgenin bulvar (park) düzenlemesi 1881 yılından itibaren başlamıştır. Parkların geliştirilmesinde büyük katkı, ünlü Prusyalı bahçıvan RESLER'E ve Fransız Milheil DALFONS'A (VERSAL) aittir. Son yıllarda oldukça büyüyen Batum Bulvarı, bugün itibari ile 7 kilometreye ulaşmıştır. Bir İspanyol mimar tarafından çağdaş standartlara göre Yeni Bulvar adını taşıyan bir park yapılmıştır. Bulvarın sahil şeridi, bambularla, kafelerle, restoranlarla, çocuk eğlence merkezleri, çağdaş tasarımlı oturma yerleri, heykeller ve yeni çeşmelerle güzelleştirilmiştir. Bulvar alanında ayrıca, (park) 1934 yılından itibaren Batum'un sembolü ve kartviziti olarak bilinen Sütunlar (Colonades) bulunmaktadır.

Batum'da subtropikal iklim egemendir. Kentte ve çevresinde subtropikal bitkiler yetişir. Parklar, çay plantasyonları ve turuncgiller önemli yer tutar. Batum'da ortalama sıcaklık 14 °C'dir. En soğuk ay olan Ocak ortalaması 6 °C olarak ölçülür. En sıcak aylar olan Temmuz ve Ağustos ortalaması ise 22 °C olarak gerçekleşir. Batum'da en düşük sıcaklık olarak -7 °C ve en yüksek sıcaklık olarak da 40 °C kaydedilmiştir.

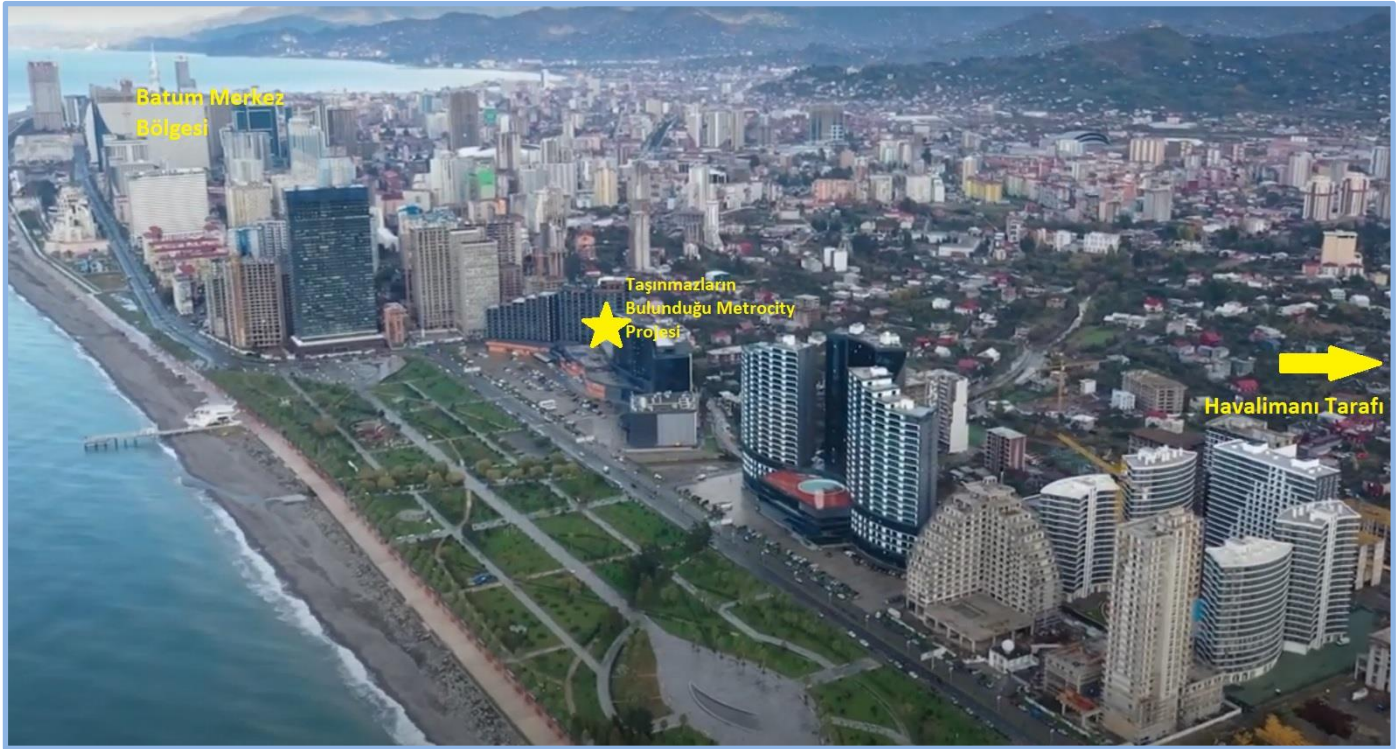


Acara'da en gelişmiş ve popüler turizm, deniz turizmidir. Subtropikal iklim, ılık deniz havası, deniz turizminin alt yapısı, deniz ve dağların oluşturduğu ahenk, Acara'ya gelen turistler için en uygun tatil koşullarını yaratmaktadır. Sahilin toplam uzunluğu 21 km. olup, denizin ortalama sıcaklığı 16,7 °C'dir.

	2015	2016	2017	2018	2019
Gürcistan nüfusu	3,385.3	3,388.5	3,383.4	3,383.3	3,374.4
Acara Özerk Cumhuriyeti Nüfusu	181.5	182.0	182.2	182.9	183.0
Batum nüfusu	155.2	158.2	160.8	163.4	166.0
Batum'da 1 km kare başına nüfus yoğunluğu	2.390,80	2.437,97	2.477,67	2.518,34	2.558,46
Acara'da 1 km kare başına nüfus yoğunluğu	116,1	117,3	118,3	119,4	120,4
Tiflis'te 1 km kare başına nüfus yoğunluğu	2.212	2.244	2.271	2.297	2.322
Ortalama aylık maaş, Tiflis, GEL	1.077	1.135	1.209	1.286	1.350
Ortalama aylık maaş, Acara, GEL	770	794	808	866	952

Gürcistan İstatistik Servisi'nin verilerine göre, Gürcistan'ın nüfusu 3.723.000 kişi, Acara Özerk Cumhuriyeti'nin nüfusu ise 349 bin kişi olup, nüfusun neredeyse yarısı Batum'da yaşamaktadır. Batum'un kendisi yoğun nüfuslu bir şehirdir. Yoğunluğu kilometrekare başına 2.558 kişi, Tiflis için söz konusu gösterge 1 kilometrekare başına 2.322 kişidir. Son 5 yılda şehrin nüfusu yüzde 7 arttı. Bölgenin ekonomik faaliyeti büyüyor, ortalama aylık maaş son 5 yılda % 23 arttı. Acara Özerk Cumhuriyeti, ülkenin toplam ekonomisinin % 8-9'unu oluşturmaktadır.

3.2.3 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre- Havadan Görünüm

3.2.4 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkullere ulaşım için Batum Kamu Hizmeti Binası (Public Service Hall) önünden havalimanı yönünde Sherif Khimshiashvili Caddesi üzerinde yaklaşık 1.750 m ilerlenir. Lech ve Maria Kaczynski Caddesi kavşağına gelindiğinde Metro City Projesi Lech ve Maria Kaczynski Park'ın karşısında yer almaktadır. Taşınmazların olduğu konut blokları Sherif Khimshiashvili Caddesi tarafında Metrocity AVM'ye komşu şekilde yer almaktadırlar.

Konu gayrimenkullere toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir. Cepheli olduğu cadde ve sokakların yaya sirkülasyonu orta, araç sirkülasyonu yüksek seviyededir.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
Sahil Şeridi	0,25 km.
Batum Kamu Hizmeti Binası	1,90 km.
Batum Havalimanı	4,00 km.
Avrupa Meydanı (Batum Merkez)	4,30 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.

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

Ana gayrimenkul Gürcistan'a bağlı Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehrinde, 05.32.12.222 kadastro kodu (bölge, sektör, mahalle ve parsel numarası) ile Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City rezidans blokları kapsamında yer almaktadır. Metro City projesinde bahsi geçen kadastro kodlu arsa 10.277,00 m² yüz ölçümüne sahiptir ve parsel üzerinde 2 adet rezidans bloğu bulunmaktadır. Parselin kuzeyinde ve doğusunda Sherif Khimshiashvili Caddesi; güneyinde 05.32.01.519, 05.32.12.199, 05.32.01.546, 05.32.12.227 ve 05.32.12.131 no'lu parseller; güneybatısında Angisa Caddesi ve batısında üzerinde Metrocity AVM bulunan 05.32.12.268 nolu parsel bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Parselin kuzey cephesinde A1 blok, güney cephesinde A2 blok konumlanmıştır. Her bloğun 2 adet ayrı girişi bulunmaktadır. A1 blok betonarme karkas yapı özelliklerinde 14 kattan oluşurken; A2 blok betonarme karkas yapı özelliklerinde 19 kattan oluşmaktadır. Blok girişleri batı cephede ve AVM içerisinde bulunmaktadır. Ayrıca arka cephede otoparka çıkan yangın çıkışı kapıları da mevcuttur. Batum şehrinde bulunan projelerde Türkiye'deki gibi zemin kat algısı olmadığından zemin kat 1.kat olarak isimlendirilmektedir.

A1 bloğun A ve B girişinin 1.katında 3'er adet olmak üzere toplam 6 adet mağaza bulunmaktadır. 2.Kat ile 10.kat aralığında A ve B girişlerde 9'ar adet bağımsız bölüm, 11.katta A girişte 5 adet, B girişte 9 adet; 12.katta B girişte 9 adet, 13.katta B girişte 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 14.Katta ise B girişin 13.katında yer alan 2 adet bağımsız bölümün dubleks katı bulunmaktadır.

A1 bloğun A girişinde 3 adet dükkan, 86 adet residence daire olmak üzere toplam 89 adet bağımsız bulunurken; B girişte 3 adet dükkan 108 adet residence daire olmak üzere toplam 111 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

A2 bloğun C ve D girişinin 1.katlarında 5'er adet olmak üzere toplam 10 adet dükkan bulunmaktadır. C girişin 2.kat ile 15.katları arası her katta 9'ar mesken, 16.katında 5 mesken bulunmaktadır. D girişin 2.kat ile 17.katları arası her katta 9'ar mesken, 18.katında 7 mesken, 19.katında 2 mesken bulunmaktadır.

Blok girişlerinde 24 saat resepsiyon ve güvenlik mevcuttur. Arka cephede açık otopark, girişlerde 2'şer adet asansör bulunmaktadır. Blok içi ortak kullanım alanları zeminleri granit seramik kaplama, duvarlar su bazlı plastik boyalıdır. Blok kapıları alüminyum doğramadır.

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerlemeye konu taşınmazlar, mahalde farklı numarataja sahiptir. Mahalde tüm bağımsız bölümler projesine uygun konum, mülkiyet sınırları ve net alana sahiptir. Bağımsız bölümlerin 77 adeti yekpare tek oda hacmi, 31 adeti ise 1+1 tipinde Amerikan tipi açık mutfak, banyo-WC, giriş ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazların bir kısmı mevcutta kiralık olduğu için bu gayrimenkullerin içleri görülemez.

Konu taşınmazlarda ıslak hacim ve balkon zeminleri seramik kaplama, diğer zeminler laminat parke döşemidir. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer hacimlerde alçı sıva üzeri su bazlı plastik boyalıdır. Dış daire kapısı ve iç banyo-WC kapısı ahşap panel kapıdır. Dairelere giriş dijital kartlı sistemle sağlanmaktadır. Dış balkon kapısı ve pencere doğramaları alüminyum profil olup; çift camlıdır. Mutfak dolapları mdf laminasyon, mutfak tezgahı granit mermerdir. Banyo bölümlerinde hilton lavabo, duvara gömme rezervuarlı klozet ve duşakabin mevcuttur. Aydınlatma spot aydınlatma şeklindedir. Apart otel odası olarak dekore edilen bağımsız bölümlerde elektronik açıdan tezgah altı mini buzdolabı, iki bölümlü elektrikli ocak, aspiratör, çamaşır makinesi, LCD



televizyon, klima ve duvara monte saç kurutma makinesi standart olarak bulunmaktadır. Standart olarak bulunan diğer ürünler çift komidine sahip yatak başlıklı ve bazalı 2 kişilik yatak, gömme dolap, TV ünitesi, portmanto, 2 berjerden ve bir adet pufan oluşan oturma grubu, sehpa, tül ve perdeler şeklindedir.

Dairelerin genel özellikleri aşağıdaki gibidir:

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ								
SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	B.B. ALANI Net (m ²)	MANZARA	TİPİ
1	A1	A	2	A101	05.32.12.222.02.01.101	51,80	Cadde-Kısmi Deniz	1+0
2	A1	A	2	A102	05.32.12.222.02.01.102	49,40	Park	1+1
3	A1	A	2	A103	05.32.12.222.02.01.103	42,95	Park	1+1
4	A1	A	2	A104	05.32.12.222.02.01.104	48,35	Park	1+1
5	A1	A	2	A105	05.32.12.222.02.01.105	47,85	Kısıtlı Deniz	1+1
6	A1	A	2	A106	05.32.12.222.02.01.106	43,30	Kısıtlı Deniz	1+1
7	A1	A	2	A107	05.32.12.222.02.01.107	43,05	Kısıtlı Deniz	1+0
8	A1	A	2	A108	05.32.12.222.02.01.108	42,60	Kısıtlı Deniz	1+0
9	A1	A	2	A109	05.32.12.222.02.01.109	52,70	Cadde-Kısmi Deniz	1+0
10	A1	B	2	B101	05.32.12.222.02.02.101	48,35	Park	1+1
11	A1	B	2	B102	05.32.12.222.02.02.102	42,95	Park	1+1
12	A1	B	2	B103	05.32.12.222.02.02.103	58,25	Park	1+1
13	A1	B	2	B104	05.32.12.222.02.02.104	69,50	Çatı-Park	1+0
14	A1	B	2	B105	05.32.12.222.02.02.105	53,50	Çatı-Kısıtlı Deniz	1+1
15	A1	B	2	B106	05.32.12.222.02.02.106	39,55	Kısıtlı Deniz	1+0
16	A1	B	2	B107	05.32.12.222.02.02.107	43,80	Kısıtlı Deniz	1+1
17	A1	B	2	B108	05.32.12.222.02.02.108	43,45	Kısıtlı Deniz	1+0
18	A1	B	2	B109	05.32.12.222.02.02.109	47,85	Kısıtlı Deniz	1+0
19	A1	A	3	A201	05.32.12. 222.02.01.201	51,80	Cadde-Kısmi Deniz	1+0
20	A1	A	3	A202	05.32.12. 222.02.01.202	49,40	Park	1+1
21	A1	A	3	A203	05.32.12. 222.02.01.203	42,95	Park	1+1
22	A1	A	3	A204	05.32.12. 222.02.01.204	48,35	Park	1+1
23	A1	A	3	A205	05.32.12. 222.02.01.205	47,53	Kısmi Deniz	1+1
24	A1	A	3	A206	05.32.12. 222.02.01.206	43,30	Kısmi Deniz	1+1
25	A1	A	3	A207	05.32.12. 222.02.01.207	43,05	Kısmi Deniz	1+0
26	A1	A	3	A208	05.32.12. 222.02.01.208	42,60	Kısmi Deniz	1+0
27	A1	A	3	A209	05.32.12. 222.02.01.209	52,70	Cadde-Kısmi Deniz	1+0
28	A1	B	3	B201	05.32.12. 222.02.02.201	48,75	Park	1+1
29	A1	B	3	B202	05.32.12. 222.02.02.202	42,95	Park	1+1
30	A1	B	3	B203	05.32.12. 222.02.02.203	58,25	Park	1+1
31	A1	B	3	B204	05.32.12. 222.02.02.204	69,50	Park	1+0
32	A1	B	3	B205	05.32.12. 222.02.02.205	53,50	Çatı-Kısıtlı Deniz	1+1



BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ								
SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	B.B. ALANI Net (m2)	MANZARA	TİPİ
33	A1	B	3	B206	05.32.12. 222.02.02.206	39,55	Kısıtlı Deniz	1+0
34	A1	B	3	B207	05.32.12. 222.02.02.207	43,80	Kısıtlı Deniz	1+1
35	A1	B	3	B208	05.32.12. 222.02.02.208	43,46	Kısıtlı Deniz	1+0
36	A1	B	3	B209	05.32.12. 222.02.02.209	47,65	Kısıtlı Deniz	1+0
37	A1	A	4	A301	05.32.12. 222.02.01.301	51,80	Cadde-Deniz	1+0
38	A1	A	4	A302	05.32.12. 222.02.01.302	49,40	Park	1+1
39	A1	A	4	A303	05.32.12. 222.02.01.303	42,95	Park	1+1
40	A1	A	4	A304	05.32.12. 222.02.01.304	48,35	Park	1+1
41	A1	A	4	A305	05.32.12. 222.02.01.305	47,65	Deniz	1+1
42	A1	A	4	A306	05.32.12. 222.02.01.306	43,30	Deniz	1+1
43	A1	A	4	A307	05.32.12. 222.02.01.307	43,05	Deniz	1+0
44	A1	A	4	A308	05.32.12. 222.02.01.308	42,60	Deniz	1+0
45	A1	A	4	A309	05.32.12. 222.02.01.309	52,70	Cadde-Deniz	1+0
46	A1	B	4	B301	05.32.12. 222.02.02.301	48,39	Park	1+1
47	A1	B	4	B302	05.32.12. 222.02.02.302	42,95	Park	1+1
48	A1	B	4	B303	05.32.12. 222.02.02.303	58,25	Park	1+1
49	A1	B	4	B304	05.32.12. 222.02.02.304	69,50	Park	1+0
50	A1	B	4	B305	05.32.12. 222.02.02.305	53,50	Çatı-Deniz	1+1
51	A1	B	4	B306	05.32.12. 222.02.02.306	39,55	Deniz	1+0
52	A1	B	4	B307	05.32.12. 222.02.02.307	43,80	Deniz	1+1
53	A1	B	4	B308	05.32.12. 222.02.02.308	43,45	Deniz	1+0
54	A1	B	4	B309	05.32.12. 222.02.02.309	47,85	Deniz	1+1
55	A2	C	2	C101	05.32.12.222.01.01.101	50,65	Park	1+0
56	A2	C	2	C102	05.32.12.222.01.01.102	38,40	Park	1+0
57	A2	C	2	C103	05.32.12.222.01.01.103	34,00	Park	1+0
58	A2	C	2	C104	05.32.12.222.01.01.104	47,65	Park	1+0
59	A2	C	2	C105	05.32.12.222.01.01.105	49,35	Çatı	1+0
60	A2	C	2	C106	05.32.12.222.01.01.106	46,05	Çatı	1+0
61	A2	C	2	C107	05.32.12.222.01.01.107	42,55	Çatı	1+0
62	A2	C	2	C108	05.32.12.222.01.01.108	48,90	Çatı	1+0
63	A2	C	2	C109	05.32.12.222.01.01.109	57,65	Kısıtlı Deniz	1+0
64	A2	C	3	C201	05.32.12.222.01.01.201	50,65	Park	1+0
65	A2	C	3	C202	05.32.12.222.01.01.202	38,40	Park	1+0
66	A2	C	3	C203	05.32.12.222.01.01.203	34,00	Park	1+0
67	A2	C	3	C204	05.32.12.222.01.01.204	47,65	Park	1+0
68	A2	C	3	C205	05.32.12.222.01.01.205	49,35	Kısmi Deniz	1+0
69	A2	C	3	C206	05.32.12.222.01.01.206	46,05	Kısmi Deniz	1+0
70	A2	C	3	C207	05.32.12. 222.01.01.207	42,55	Kısmi Deniz	1+0



BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ								
SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	B.B. NO	KADASTRO KODU	B.B. ALANI Net (m2)	MANZARA	TİPİ
71	A2	C	3	C208	05.32.12. 222.01.01.208	49,90	Kısmi Deniz	1+0
72	A2	C	3	C209	05.32.12. 222.01.01.209	57,65	Deniz	1+0
73	A2	C	4	C301	05.32.12. 222.01.01.301	50,65	Park	1+0
74	A2	C	4	C302	05.32.12. 222.01.01.302	38,40	Park	1+0
75	A2	C	4	C303	05.32.12. 222.01.01.303	34,00	Park	1+0
76	A2	C	4	C304	05.32.12. 222.01.01.304	47,65	Park	1+0
77	A2	C	4	C305	05.32.12. 222.02.01.305	49,35	Kısmi Deniz	1+0
78	A2	C	4	C306	05.32.12. 222.01.01.306	46,05	Kısmi Deniz	1+0
79	A2	C	4	C307	05.32.12. 222.01.01.307	42,55	Kısmi Deniz	1+0
80	A2	C	4	C308	05.32.12. 222.01.01.308	48,90	Kısmi Deniz	1+0
81	A2	C	4	C309	05.32.12. 222.01.01.309	57,65	Deniz	1+0
82	A2	D	2	D101	05.32.12. 222.01.02.101	47,65	Park	1+0
83	A2	D	2	D102	05.32.12. 222.01.02.102	34,00	Park	1+0
84	A2	D	2	D103	05.32.12. 222.01.02.103	38,40	Manzarasız	1+0
85	A2	D	2	D104	05.32.12. 222.01.02.104	50,65	Park	1+0
86	A2	D	2	D105	05.32.12. 222.01.02.105	57,65	Çatı	1+0
87	A2	D	2	D106	05.32.12. 222.01.02.106	48,90	Çatı	1+0
88	A2	D	2	D107	05.32.12. 222.01.02.107	42,55	Çatı	1+0
89	A2	D	2	D108	05.32.12. 222.01.02.108	46,05	Çatı	1+0
90	A2	D	2	D109	05.32.12. 222.01.02.109	49,35	Çatı	1+0
91	A2	D	3	D201	05.32.12. 222.01.02.201	47,65	Park	1+0
92	A2	D	3	D202	05.32.12. 222.01.02.202	34,00	Park	1+0
93	A2	D	3	D203	05.32.12. 222.01.02.203	38,40	Manzarasız	1+0
94	A2	D	3	D204	05.32.12. 222.01.02.204	50,65	Park	1+0
95	A2	D	3	D205	05.32.12. 222.01.02.205	57,65	Çatı	1+0
96	A2	D	3	D206	05.32.12. 222.01.02.206	48,90	Çatı	1+0
97	A2	D	3	D207	05.32.12. 222.01.02.207	42,55	Çatı	1+0
98	A2	D	3	D208	05.32.12. 222.01.02.208	46,05	Çatı	1+0
99	A2	D	3	D209	05.32.12. 222.01.02.209	49,35	Çatı	1+0
100	A2	D	4	D301	05.32.12. 222.01.02.301	47,65	Park	1+0
101	A2	D	4	D302	05.32.12. 222.01.02.302	34,00	Park	1+0
102	A2	D	4	D303	05.32.12. 222.01.02.303	38,40	Park	1+0
103	A2	D	4	D304	05.32.12. 222.01.02.304	50,65	Park	1+0
104	A2	D	4	D305	05.32.12. 222.01.02.305	57,65	Havuz	1+0
105	A2	D	4	D306	05.32.12. 222.01.02.306	48,90	Havuz	1+0
106	A2	D	4	D307	05.32.12. 222.01.02.307	42,55	Havuz	1+0
107	A2	D	4	D308	05.32.12. 222.01.02.308	46,05	Havuz	1+0
108	A2	D	4	D309	05.32.12. 222.01.02.309	49,35	Havuz	1+0



Blokların ve dairelerin değerlendirme tarihindeki örnek görselleri aşağıda sunulmaktadır.

Blok Görselleri



A1 ve A2 Blok



A1 ve A2 Blok



A1 Blok



A2 Blok



A1 Blok



AVM İçinden Blok Girişi

Daire Görselleri



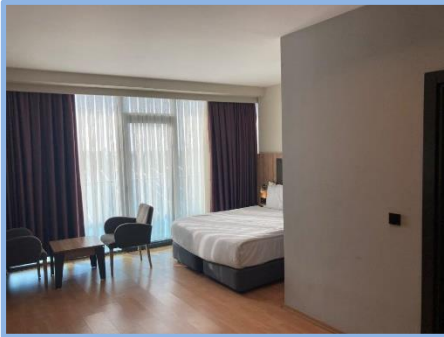
A1 Blok A209 No'lu Daire



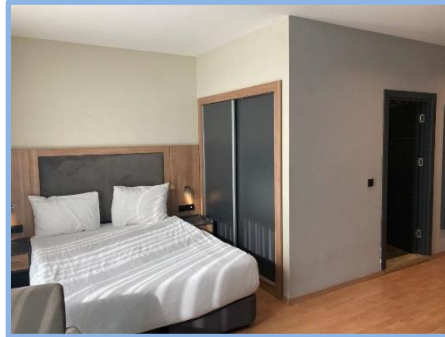
A1 Blok A209 No'lu Daire



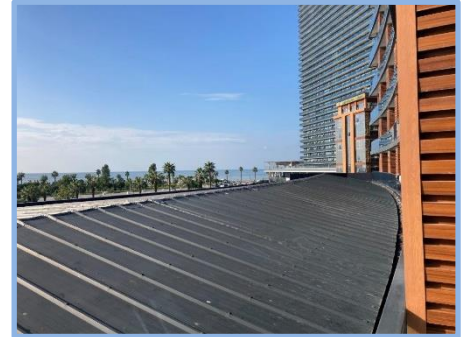
A1 Blok A209 No'lu Daire



A1 Blok B207 No'lu Daire

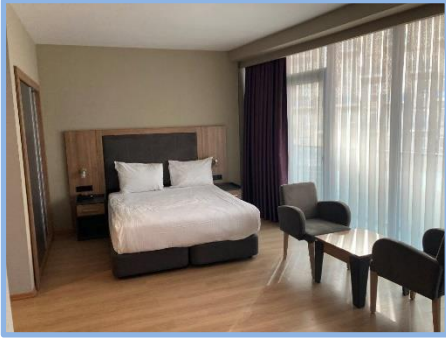


A1 Blok B207 No'lu Daire



A1 Blok B207 No'lu Daire





A1 Blok A202 No'lu Daire



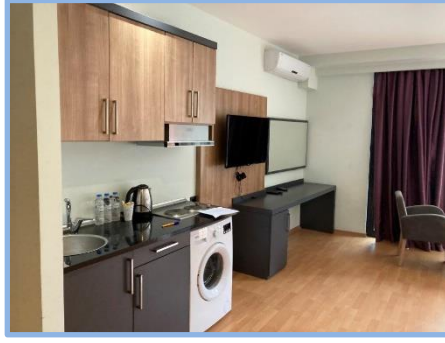
A1 Blok A202 No'lu Daire



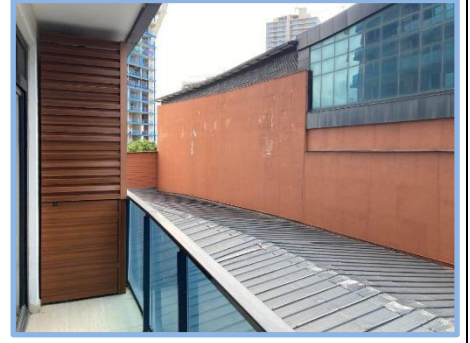
A1 Blok A202 No'lu Daire



A2 Blok D209 No'lu Daire



A2 Blok D209 No'lu Daire



A2 Blok D209 No'lu Daire



A2 Blok C306 No'lu Daire



A2 Blok C306 No'lu Daire



A2 Blok C306 No'lu Daire

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

3.4.5 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 gayrimenkuller apart otel odası tarzında eşyalı durumda olup günlük/aylık olarak ihtiyaç ve talep doğrultusunda kiraya verilmektedir.



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 kiralanması 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

- + İşletmeye alma (yapı kullanma izin) belgesinin bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması,
- + Dairelerin içlerinin yapıları olması,
- + Dairelerin balkonlu olması,
- + Sahile yakın ve park cepheli olması,
- + Açık otopark alanının bulunuyor olması.

Zayıf Yönleri

- ✖ Taşınmazların büyük çoğunluğunun üst katlara göre manzara olanaklarının kısıtlı olması,
- ✖ Şehir merkezine 4 km. mesafesinin olması,
- ✖ Daire alanlarının küçük olmaları.

Fırsat

- + Yapının bilinirliği yüksek karma proje içerisinde olması,
- + Nitelikli bir gayrimenkul projesinin içinde olması,
- + Havalimanına yakın olması.

Tehditler

- ✖ Dünyada yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,
- ✖ Taşınmazların çevresinde yeni inşaat halinde konut projelerinin arzı artıracak olması.

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 gayrimenkuller mevcutta kısa ve uzun süreli kiralanan konut vasıfıdır. Bölgede daire/konut nitelikli gayrimenkul satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Emsaller (Güncel Dönem)

No	Parsel / Konum	Durum / Kaynak	Telefon	Alanı (m²)	Bulunduğu Kat	*Fiyatı (USD/m²)	Açıklama
1	Orbi City A Blok	İlan / myhome.ge	+995 555 127 555	30	21	1.350	Şehre daha yakın konumda Orbi City A Blokta 21.katta bulunan balkonlu içi yapıları mobilyalı 30 m² daire 40.500 \$'dan satılıktır. (Yeşil Karkas)
2	Orbi City C Blok	İlan / myhome.ge	+995 593 589 289	33	15	1.420	Şehre daha yakın konumda Orbi City C Blokta 15.katta bulunan balkonlu içi yapıları mobilyalı 33 m² daire 47.000 \$'dan satılıktır. (Yeşil Karkas)
3	Orbi City C Blok	İlan / myhome.ge	+995 551 144 523	28	23	1.840	Şehre daha yakın konumda Orbi City D Blokta 23.katta bulunan balkonlu içi yapıları mobilyalı 28 m² daire 51.500 \$'dan satılıktır. (Yeşil Karkas)
4	Sunrise Residence	İlan / myhome.ge	+995 555 752 173	36,30	10	1.550	Şehre daha yakın konumda, denize uzak konumda Sunrise Residence 10.katta bulunan balkonsuz, mobilyalı 36.30 m² daire 56.300 \$'dan satılıktır. (Yeşil Karkas)
5	05.32.14.156 / H Grubu Batum LLC	İlan / myhome.ge	+995 595 212 177	47,10	16	1.060	Şehre daha uzak konumda, aynı caddenin arka kısmında 16.katta bulunan balkonlu inşaatı tamamlanmış 47.10 m² daire 50.000 \$'dan satılıktır. (Kara Karkas)
6	05.32.13.435 / Guru Status	İlan / myhome.ge	+995 597 000 089	36	13	1.220	Değerleme konusu taşınmazın arka caddesinde Guru Status projesinde 13.katta yapıları, balkonlu 36 m² inşaatı devam eden daire 44.000 \$'dan satılıktır. (Beyaz Karkas)
7	Batumi View C Blok	İlan / myhome.ge	+995 591 100 282	40	5	2.200	Şehre daha uzak konumda, deniz kıyısında olma avantajına sahip Batumi View projesinde C Blokta 5.katta balkonlu 40 m² daire 88.000 \$'dan satılıktır. (Yeşil Karkas)
8	05.32.12.220 / 7th Heaven Residence	Saha	+995 593 711 117	34,87	36	1.500	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, şehir merkezine daha yakın 7th Heaven Residence projesinde 36.katta 34.87 m² alanlı deniz manzaralı inşaat halinde daire 52.300 \$'dan satılıktır. (Beyaz Karkas)



Beyan	Guru Holding TEL: + 995 593 60 10 10	Guru Holding satış ofisinde yapılan görüşmelerde 2024 yazında beyaz karkas olarak teslim edilecek Guru Status projesinde satışta 6.kattan 25.kata olan dairelerin fiyatları 1.400 \$/m ² ile 1.760 \$/m ² arasında değişmekte olduğu belirtilmiştir. - 7.katta bulunan 32,30 m ² dairenin fiyatının 45.220 USD olacağı belirtilmiştir. (1.400 USD/m ²)
Beyan	H Group Construction TEL: + 995 593 71 11 17	H Group Construction tarafından geliştirilen 7th Heaven Residence projesinde daireleri beyaz karkas olarak teslim edileceği belirtilmiştir. 1+1 daireler 35 m ² – 85 m ² arasında değişmektedir. - Beyaz karkas teslimlerde ortalama fiyat 1.700 USD/m ² olarak beyan edilmiştir. - Yeşil karkas olarak teslimlerde 600 USD/m ² birim fiyata eklenmektedir. - İndirimli fiyatların 1.400 \$/m ² ile 1.500 \$/m ² arasında değişebileceği gözlemlenmiştir.

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

Kiralık Emsaller (Güncel Dönem)

No	Parsel / Konum	Durum / Kaynak	Tel.	Alanı (m ²)	Bulunduğu Kat	*Fiyatı (USD/m ²)	Açıklama
1	Batumi View B Blok	İlan / myhome.ge	+995 595 412 595	44.40	4	17	Şehre daha uzak konumda, ancak deniz kıyısında olma avantajına sahip Batumi View projesinde B Bloкта 4.katta yapılı, balkonlu 44.40 m ² daire 750 \$'dan kiralıktır.
2	Batumi Beach Tower	İlan / myhome.ge	+995 595 880 030	45	16	14	Taşınmazlara yakın konumda, caddeye yakın ara sokakta bulunan Batumi Beach Tower projesinde 16.katta yapılı, balkonlu 45 m ² daire 650 \$'dan kiralıktır.
3	Batumi Beach Tower	İlan / myhome.ge	+995 595 880 030	40	3	13	Taşınmazlara yakın konumda, caddeye yakın ara sokakta bulunan Batumi Beach Tower projesinde 3.katta yapılı, balkonlu 45 m ² daire 500 \$'dan kiralıktır.
4	Horizons Residence	İlan / myhome.ge	+995 595 917 133	50	22	8	Taşınmazlara yakın konumda, caddeye yakın ara sokakta bulunan Horizons Residence projesinde 22.katta yapılı, balkonlu 50 m ² daire 400 \$'dan kiralıktır.
5	Orbi Plaza	İlan / myhome.ge	+995 595 412 595	60	9	8,3	Şehre daha yakın konumda, Orbi Plaza projesinde 9.katta konumlu yapılı, mobilyalı 2 odalı 60 m ² daire 500 \$'dan kiralıktır.
6	Orbi Beach Tower	İlan / myhome.ge	+995 558 594 575	25	16	14	Taşınmazlara yakın konumda, Orbi Beach Tower projesinde 16.katta yapılı, 25 m ² daire 300 \$'dan kiralıktır. 3 aylık yaz sezonunda fiyatın 500 \$ olacağı belirtilmiştir. Ortalaması 350 \$ olmaktadır.

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

Bölgede yapılan konut kiralık emsal araştırmalarında benzer projelerde dairelerin kat, konum ve manzara durumuna göre 8,00 USD/m² ila 17 USD/m² arasında birim kira değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Turizm sezonu ile doğru orantılı olarak kiralık konuta talep Haziran-Eylül aylarında artmakta olup, dönemsel kiralamalar yoğunlaşmaktadır. Bu durum konutların doluluk oranlarını benzer projeler için olumsuz etkilemektedir.

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



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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkuller ile benzer nitelikli "konutların" araştırması yapılmıştır. 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 gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir.

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 değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Batum bölgesinde benzer tip projelerde daireler genel olarak;

Kara Karkas : Sadece duvarlar mevcut olup zemin kaba beton, kaba tesisat sistemi hazırdır.

Beyaz Karkas : Zemin şap betonu ve duvar alçı sıvası yapılmış vaziyettedir.

Yeşil Karkas : Anahtar teslim olacak şekilde yapılmaktadır.

Üç farklı şekilde pazarlanmaktadır. Ancak genelinde bakıldığında projeler kara karkas olarak satılmaktadır. Daireler balkon alanları dahil net alan üzerinden pazarlanmaktadır.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, kullanım alanı, manzara ve kat" 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 İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip evler, büyük alana sahip evlere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Emsallerin Manzara ve Kata İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin katı, kattaki konumu ve manzara özellikleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Açık deniz manzarasına sahip katlar daha değerlidir.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Satış ve kira değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkullere benzer projelerde veya aynı projelerdeki satışlar dikkate alınarak seçilmiştir.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip, Daha İyi Manzara ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Karşılaştırma için 49-51 m² alana sahip park cepheci daireler baz alınmıştır.



Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri									
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	1.350	1.420	1.840	1.550	1.060	1.220	2.200	1.500,0	USD/m ²
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	1.283	1.349	1.748	1.473	1.007	1.159	2.090	1.425,0	USD/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-12%	-12%	-15%	20%	20%	15%	-15%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltme	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	5%	5%	0%	35%	20%	0%	15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-3%	-5%	-3%	0%	-3%	-3%	-3%	%
Manzara ve Kat a Göre Düzeltme	-5%	-5%	-10%	3%	-3%	-3%	-20%	-15%	%
Toplam Düzeltme	-12%	-10%	-20%	25%	57%	34%	-38%	-3%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.129	1.214	1.398	1.841	1.581	1.553	1.296	1.382	USD/m ²
Ortalaması	1.424								USD/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkullerin birim satış değerinin KDV dahil 1.424 USD/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.

Ancak işbu çalışmaya özel pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** yönteminin 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 değerin 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 satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi 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 gayrimenkule emsal olabilecek satılık konutların emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle 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 Çıkartılmış, 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 değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Satılabilir ve Kiralanabilir Alan Açıklaması

Gayrimenkul ile ilgili yapılan incelemede bölgeye özel olarak satılabilir ve kiralanabilir alanlarda mimari projelerdeki net alanların kullanıldığı görülmüştür. Bu nedenle değer analizinde mimari projedeki net alanlar esas alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile taşınmazlara toplamda KDV hariç **6.382.106 USD** takdir edilmiştir.

Giriş	Blok	B.B. No	Kat	Balkon Dahil Net Alan (m2)	Şerefiye Katsayı	KDV Hariç Birim Değer (USD/m2)	KDV Hariç Birim Değer (USD/m2)	KDV Oranı	KDV Hariç Değer (USD)	KDV Dahil Birim Değer (USD/m2)	KDV Dahil Değer (USD)	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Dahil Değer (TL)
A	A1	A101	2	51,80	1,03	1.242,98	1.242,98	0,18	64.386,54	1.466,72	75.976,12	1.957.048,20	2.309.316,88
A	A1	A102	2	49,40	1,00	1.206,78	1.206,78	0,18	59.614,93	1.424,00	70.345,62	1.812.013,74	2.138.176,22
A	A1	A103	2	42,95	1,03	1.242,98	1.242,98	0,18	53.386,14	1.466,72	62.995,64	1.622.687,65	1.914.771,43
A	A1	A104	2	48,35	1,00	1.206,78	1.206,78	0,18	58.347,81	1.424,00	68.850,42	1.773.499,28	2.092.729,15
A	A1	A105	2	47,85	1,04	1.255,41	1.255,41	0,18	60.071,52	1.481,39	70.884,40	1.825.891,97	2.154.552,53
A	A1	A106	2	43,30	1,05	1.267,84	1.267,84	0,18	54.897,60	1.496,05	64.779,17	1.668.629,17	1.968.982,42
A	A1	A107	2	43,05	1,06	1.280,27	1.280,27	0,18	55.115,75	1.510,72	65.036,58	1.675.259,71	1.976.806,46
A	A1	A108	2	42,60	1,06	1.280,27	1.280,27	0,18	54.539,63	1.510,72	64.356,76	1.657.748,28	1.956.142,97
A	A1	A109	2	52,70	1,02	1.230,55	1.230,55	0,18	64.850,17	1.452,05	76.523,20	1.971.140,46	2.325.945,74
B	A1	B101	2	48,35	1,00	1.206,78	1.206,78	0,18	58.347,81	1.424,00	68.850,42	1.773.499,28	2.092.729,15
B	A1	B102	2	42,95	1,03	1.242,98	1.242,98	0,18	53.386,14	1.466,72	62.995,64	1.622.687,65	1.914.771,43
B	A1	B103	2	58,25	0,97	1.170,58	1.170,58	0,18	68.186,09	1.381,28	80.459,58	2.072.536,57	2.445.593,15
B	A1	B104	2	69,50	0,92	1.111,69	1.111,69	0,18	77.262,16	1.311,79	91.169,35	2.348.406,49	2.771.119,66
B	A1	B105	2	53,50	0,99	1.194,71	1.194,71	0,18	63.917,10	1.409,76	75.422,18	1.942.779,51	2.292.479,82
B	A1	B106	2	39,55	1,07	1.292,70	1.292,70	0,18	51.126,39	1.525,39	60.329,14	1.554.002,06	1.833.722,43
B	A1	B107	2	43,80	1,05	1.267,84	1.267,84	0,18	55.531,53	1.496,05	65.527,20	1.687.897,40	1.991.718,94
B	A1	B108	2	43,45	1,05	1.267,84	1.267,84	0,18	55.087,78	1.496,05	65.003,58	1.674.409,64	1.975.803,37
B	A1	B109	2	47,85	1,04	1.255,41	1.255,41	0,18	60.071,52	1.481,39	70.884,40	1.825.891,97	2.154.552,53
A	A1	A201	3	51,80	1,04	1.255,41	1.255,41	0,18	65.030,41	1.481,39	76.735,88	1.976.618,68	2.332.410,05
A	A1	A202	3	49,40	1,01	1.218,85	1.218,85	0,18	60.211,08	1.438,24	71.049,08	1.830.133,88	2.159.557,98
A	A1	A203	3	42,95	1,04	1.255,41	1.255,41	0,18	53.920,00	1.481,39	63.625,60	1.638.914,53	1.933.919,14
A	A1	A204	3	48,35	1,01	1.218,85	1.218,85	0,18	58.931,29	1.438,24	69.538,92	1.791.234,27	2.113.656,44
A	A1	A205	3	47,53	1,07	1.292,59	1.292,59	0,18	61.436,71	1.525,25	72.495,32	1.867.387,29	2.203.517,01
A	A1	A206	3	43,30	1,08	1.305,39	1.305,39	0,18	56.523,21	1.540,36	66.697,39	1.718.040,03	2.027.287,24
A	A1	A207	3	43,05	1,09	1.318,18	1.318,18	0,18	56.747,82	1.555,46	66.962,42	1.724.866,91	2.035.342,96
A	A1	A208	3	42,60	1,09	1.318,18	1.318,18	0,18	56.154,63	1.555,46	66.262,47	1.706.836,95	2.014.067,60
A	A1	A209	3	52,70	1,03	1.242,86	1.242,86	0,18	65.498,67	1.466,57	77.288,44	1.990.851,87	2.349.205,20
B	A1	B201	3	48,75	1,01	1.218,85	1.218,85	0,18	59.418,83	1.438,24	70.114,22	1.806.053,17	2.131.142,74
B	A1	B202	3	42,95	1,04	1.255,41	1.255,41	0,18	53.920,00	1.481,39	63.625,60	1.638.914,53	1.933.919,14
B	A1	B203	3	58,25	0,98	1.182,28	1.182,28	0,18	68.867,95	1.395,09	81.264,18	2.093.261,93	2.470.049,08
B	A1	B204	3	69,50	0,95	1.145,72	1.145,72	0,18	79.627,33	1.351,95	93.960,25	2.420.296,49	2.855.949,85
B	A1	B205	3	53,50	1,00	1.206,66	1.206,66	0,18	64.556,27	1.423,86	76.176,40	1.962.207,31	2.315.404,62
B	A1	B206	3	39,55	1,08	1.305,63	1.305,63	0,18	51.637,66	1.540,64	60.932,44	1.569.542,08	1.852.059,65
B	A1	B207	3	43,80	1,06	1.280,52	1.280,52	0,18	56.086,84	1.511,02	66.182,47	1.704.776,38	2.011.636,13
B	A1	B208	3	43,46	1,06	1.280,52	1.280,52	0,18	55.651,46	1.511,02	65.668,73	1.691.542,95	1.996.020,69
B	A1	B209	3	47,65	1,05	1.267,97	1.267,97	0,18	60.418,65	1.496,20	71.294,00	1.836.442,84	2.167.002,55
A	A1	A301	4	51,80	1,09	1.317,08	1.317,08	0,18	68.224,73	1.554,15	80.505,18	2.073.711,08	2.446.979,07
A	A1	A302	4	49,40	1,02	1.230,92	1.230,92	0,18	60.807,23	1.452,48	71.752,53	1.848.254,02	2.180.939,74
A	A1	A303	4	42,95	1,05	1.267,84	1.267,84	0,18	54.453,86	1.496,05	64.255,55	1.655.141,40	1.953.066,86
A	A1	A304	4	48,35	1,02	1.230,92	1.230,92	0,18	59.514,77	1.452,48	70.227,43	1.808.969,27	2.134.583,73
A	A1	A305	4	47,65	1,18	1.429,71	1.429,71	0,18	68.125,61	1.687,06	80.388,22	2.070.698,31	2.443.424,01
A	A1	A306	4	43,30	1,20	1.443,86	1.443,86	0,18	62.519,31	1.703,76	73.772,79	1.900.293,22	2.242.346,00
A	A1	A307	4	43,05	1,21	1.458,02	1.458,02	0,18	62.767,74	1.720,46	74.065,93	1.907.844,31	2.251.256,28
A	A1	A308	4	42,60	1,21	1.458,02	1.458,02	0,18	62.111,63	1.720,46	73.291,73	1.887.901,69	2.227.723,99
A	A1	A309	4	52,70	1,08	1.303,91	1.303,91	0,18	68.716,00	1.538,61	81.084,88	2.088.643,40	2.464.599,21
B	A1	B301	4	48,39	1,02	1.230,92	1.230,92	0,18	59.564,01	1.452,48	70.285,53	1.810.465,83	2.136.349,68
B	A1	B302	4	42,95	1,05	1.267,84	1.267,84	0,18	54.453,86	1.496,05	64.255,55	1.655.141,40	1.953.066,86
B	A1	B303	4	58,25	0,99	1.193,99	1.193,99	0,18	69.549,81	1.408,91	82.068,77	2.113.987,30	2.494.505,01
B	A1	B304	4	69,50	0,96	1.157,06	1.157,06	0,18	80.415,72	1.365,33	94.890,55	2.444.259,82	2.884.226,58
B	A1	B305	4	53,50	1,06	1.279,54	1.279,54	0,18	68.455,22	1.509,85	80.777,16	2.080.716,86	2.455.245,89
B	A1	B306	4	39,55	1,22	1.472,18	1.472,18	0,18	58.224,52	1.737,17	68.704,94	1.769.751,86	2.088.307,19
B	A1	B307	4	43,80	1,20	1.443,86	1.443,86	0,18	63.241,24	1.703,76	74.624,67	1.922.236,56	2.268.239,14
B	A1	B308	4	43,45	1,20	1.443,86	1.443,86	0,18	62.735,89	1.703,76	74.028,35	1.906.876,22	2.250.113,94
B	A1	B309	4	47,85	1,18	1.429,71	1.429,71	0,18	68.411,55	1.687,06	80.725,63	2.079.389,59	2.453.679,72



Giriş	Blok	B. B. No	Kat	Balkon Dahil Net Alan (m2)	Şerefiye Katsayı	KDV Hariç Birim Değer (USD/m2)	KDV Hariç Birim Değer (USD/m2)	KDV Oranı	KDV Hariç Değer (USD)	KDV Dahil Birim Değer (USD/m2)	KDV Dahil Değer (USD)	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Dahil Değer (TL)
C	A2	C101	2	50,65	1,00	1.206,78	1.206,78	0,18	61.123,41	1.424,00	72.125,62	1.857.864,29	2.192.279,87
C	A2	C102	2	38,40	1,05	1.267,12	1.267,12	0,18	48.657,37	1.495,20	57.415,70	1.478.955,35	1.745.167,31
C	A2	C103	2	34,00	1,07	1.291,25	1.291,25	0,18	43.902,66	1.523,68	51.805,13	1.334.434,41	1.574.632,61
C	A2	C104	2	47,65	1,01	1.218,85	1.218,85	0,18	58.078,10	1.438,24	68.532,16	1.765.301,20	2.083.055,42
C	A2	C105	2	49,35	0,97	1.170,58	1.170,58	0,18	57.767,96	1.381,28	68.166,19	1.755.874,33	2.071.931,71
C	A2	C106	2	46,05	0,98	1.182,28	1.182,28	0,18	54.444,10	1.395,09	64.244,04	1.654.844,84	1.952.716,91
C	A2	C107	2	42,55	1,00	1.205,69	1.205,69	0,18	51.302,28	1.422,72	60.536,68	1.559.348,05	1.840.030,70
C	A2	C108	2	48,90	0,97	1.170,58	1.170,58	0,18	57.241,20	1.381,28	67.544,61	1.739.863,32	2.053.038,71
C	A2	C109	2	57,65	1,00	1.205,69	1.205,69	0,18	69.508,25	1.422,72	82.019,74	2.112.724,21	2.493.014,57
C	A2	C201	3	50,65	1,01	1.218,85	1.218,85	0,18	61.734,64	1.438,24	72.846,88	1.876.442,94	2.214.202,66
C	A2	C202	3	38,40	1,06	1.279,79	1.279,79	0,18	49.143,94	1.510,15	57.989,85	1.493.744,90	1.762.618,98
C	A2	C203	3	34,00	1,08	1.304,17	1.304,17	0,18	44.341,68	1.538,92	52.323,19	1.347.778,76	1.590.378,93
C	A2	C204	3	47,65	1,02	1.231,04	1.231,04	0,18	58.658,88	1.452,62	69.217,48	1.782.954,21	2.103.885,97
C	A2	C205	3	49,35	1,06	1.279,79	1.279,79	0,18	63.157,65	1.510,15	74.526,02	1.919.695,59	2.265.240,80
C	A2	C206	3	46,05	1,07	1.292,59	1.292,59	0,18	59.523,68	1.525,25	70.237,94	1.809.240,16	2.134.903,39
C	A2	C207	3	42,55	1,09	1.318,18	1.318,18	0,18	56.088,72	1.555,46	66.184,70	1.704.833,62	2.011.703,67
C	A2	C208	3	48,90	1,06	1.279,79	1.279,79	0,18	62.581,74	1.510,15	73.846,45	1.902.190,77	2.244.585,11
C	A2	C209	3	57,65	1,13	1.359,62	1.359,62	0,18	78.382,37	1.604,36	92.491,19	2.382.455,50	2.811.297,49
C	A2	C301	4	50,65	1,02	1.230,92	1.230,92	0,18	62.345,88	1.452,48	73.568,13	1.895.021,58	2.236.125,46
C	A2	C302	4	38,40	1,07	1.292,46	1.292,46	0,18	49.630,52	1.525,10	58.564,01	1.508.534,45	1.780.070,65
C	A2	C303	4	34,00	1,09	1.317,08	1.317,08	0,18	44.780,71	1.554,15	52.841,24	1.361.123,10	1.606.125,26
C	A2	C304	3	47,65	1,02	1.231,04	1.231,04	0,18	58.658,88	1.452,62	69.217,48	1.782.954,21	2.103.885,97
C	A2	C305	4	49,35	1,07	1.292,46	1.292,46	0,18	63.782,97	1.525,10	75.263,90	1.938.702,48	2.287.668,93
C	A2	C306	4	46,05	1,08	1.305,39	1.305,39	0,18	60.113,03	1.540,36	70.933,37	1.827.153,43	2.156.041,05
C	A2	C307	4	42,55	1,10	1.331,24	1.331,24	0,18	56.644,06	1.570,86	66.839,99	1.721.713,16	2.031.621,52
C	A2	C308	4	48,90	1,07	1.292,46	1.292,46	0,18	63.201,36	1.525,10	74.577,61	1.921.024,34	2.266.808,72
C	A2	C309	4	57,65	1,14	1.373,09	1.373,09	0,18	79.158,43	1.620,24	93.406,95	2.406.044,17	2.839.132,12
D	A2	D101	2	47,65	1,01	1.218,85	1.218,85	0,18	58.078,10	1.438,24	68.532,16	1.765.301,20	2.083.055,42
D	A2	D102	2	34,00	1,07	1.291,25	1.291,25	0,18	43.902,66	1.523,68	51.805,13	1.334.434,41	1.574.632,61
D	A2	D103	2	38,40	1,00	1.203,76	1.203,76	0,18	46.224,50	1.420,44	54.544,91	1.405.007,58	1.657.908,94
D	A2	D104	2	50,65	1,00	1.206,78	1.206,78	0,18	61.123,41	1.424,00	72.125,62	1.857.864,29	2.192.279,87
D	A2	D105	2	57,65	0,94	1.135,46	1.135,46	0,18	56.034,92	1.339,84	66.121,20	1.703.198,10	2.009.773,76
D	A2	D106	2	48,90	0,97	1.170,58	1.170,58	0,18	57.241,20	1.381,28	67.544,61	1.739.863,32	2.053.038,71
D	A2	D107	2	42,55	1,00	1.205,69	1.205,69	0,18	51.302,28	1.422,72	60.536,68	1.559.348,05	1.840.030,70
D	A2	D108	2	46,05	0,98	1.182,28	1.182,28	0,18	54.444,10	1.395,09	64.244,04	1.654.844,84	1.952.716,91
D	A2	D109	2	49,35	0,97	1.170,58	1.170,58	0,18	57.767,96	1.381,28	68.166,19	1.755.874,33	2.071.931,71
D	A2	D201	3	47,65	1,02	1.231,04	1.231,04	0,18	58.658,88	1.452,62	69.217,48	1.782.954,21	2.103.885,97
D	A2	D202	3	34,00	1,08	1.304,17	1.304,17	0,18	44.341,68	1.538,92	52.323,19	1.347.778,76	1.590.378,93
D	A2	D203	3	38,40	1,01	1.215,80	1.215,80	0,18	46.686,75	1.434,64	55.090,36	1.419.057,65	1.674.488,03
D	A2	D204	3	50,65	1,01	1.218,85	1.218,85	0,18	61.734,64	1.438,24	72.846,88	1.876.442,94	2.214.202,66
D	A2	D205	3	57,65	0,95	1.146,81	1.146,81	0,18	56.595,27	1.353,24	66.782,41	1.720.230,08	2.029.871,49
D	A2	D206	3	48,90	0,98	1.182,28	1.182,28	0,18	57.813,61	1.395,09	68.220,06	1.757.261,95	2.073.569,10
D	A2	D207	3	42,55	1,01	1.217,75	1.217,75	0,18	51.815,30	1.436,95	61.142,05	1.574.941,53	1.858.431,01
D	A2	D208	3	46,05	0,99	1.194,11	1.194,11	0,18	54.988,54	1.409,04	64.886,48	1.671.393,29	1.972.244,08
D	A2	D209	3	49,35	0,98	1.182,28	1.182,28	0,18	58.345,63	1.395,09	68.847,85	1.773.433,07	2.092.651,03
D	A2	D301	4	47,65	1,03	1.243,22	1.243,22	0,18	59.239,66	1.467,01	69.902,80	1.800.607,23	2.124.716,53
D	A2	D302	4	34,00	1,09	1.317,08	1.317,08	0,18	44.780,71	1.554,15	52.841,24	1.361.123,10	1.606.125,26
D	A2	D303	4	38,40	1,07	1.292,46	1.292,46	0,18	49.630,52	1.525,10	58.564,01	1.508.534,45	1.780.070,65
D	A2	D304	4	50,65	1,02	1.230,92	1.230,92	0,18	62.345,88	1.452,48	73.568,13	1.895.021,58	2.236.125,46
D	A2	D305	4	57,65	1,02	1.229,81	1.229,81	0,18	70.898,42	1.451,17	83.660,13	2.154.978,69	2.542.874,86
D	A2	D306	4	48,90	1,05	1.267,84	1.267,84	0,18	61.997,53	1.496,05	73.157,08	1.884.433,40	2.223.631,42
D	A2	D307	4	42,55	1,08	1.305,88	1.305,88	0,18	55.565,12	1.540,94	65.566,85	1.688.918,62	1.992.923,97
D	A2	D308	4	46,05	1,06	1.280,52	1.280,52	0,18	58.968,02	1.511,02	69.582,26	1.792.350,51	2.114.973,60
D	A2	D309	4	49,35	1,05	1.267,84	1.267,84	0,18	62.568,06	1.496,05	73.830,31	1.901.774,81	2.244.094,28
				5.098,53			1.252		6.382.106	1.477	7.530.885	193.986.023	228.903.507

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 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.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanması uygun bulunmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanması uygun bulunmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanması uygun bulunmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanması uygun bulunmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.



Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

Yıllık Harcanabilir Gelir= Potansiyel Brüt Kira Geliri-İşletme Giderleri-Boş Kalma Nedeniyle Yitkiler-Gelir Toplama Yitkileri-Gelirin Vergisi

Taşınmaz Değeri =Yıllık Harcanabilir Gelir / Kapitalizasyon oranı

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, Gelir Yaklaşımı yöntemi uygulanması uygun bulunmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, Gelir Yaklaşımı yöntemi uygulanması uygun bulunmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında indirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılmadığı için indirgeme/iskonto oranı belirlenmemiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu daire nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 15,25 yıl ön görülmüştür. Buna göre meskenler için % 6,56 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranı sadece bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, Gelir Yaklaşımı yöntemi uygulanması uygun bulunmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır.

6.4.1 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Yapılan analizler doğrultusunda toplam 108 adet daire için;

Aylık toplam Pazar Kira değeri **KDV hariç 34.875 USD/ay**, yıllık toplam Pazar Kira değeri **KDV hariç 418.500 USD/yıl** olacağı öngörülmüştür.

31.01.2024 tarihli TCMB Efektif satış dolar kuru 30,3953'dür. Buna göre 31.01.2024 tarihli KDV hariç aylık toplam Pazar Kira değeri yaklaşık **1.060.000.-TL/ay**; KDV hariç yıllık toplam Pazar Kira değeri ise yaklaşık **12.720.000.-TL/yıl** olacağı öngörülmüştür.



Gayrimenkuller için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Giriş	Blok	B.B. No	Kat	Balkon Dahil Net Alan (m2)	KDV Hariç Birim Kira Değer (USD/m2)	KDV Oranı	KDV Hariç Değer (USD)	KDV Dahil Birim Değer (USD/m2)	KDV Dahil Değer (USD)	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Dahil Değer (TL)
A	A1	A101	2	51,80	6,79	0,18	352	8,01	415	10.694	12.619
A	A1	A102	2	49,40	6,59	0,18	326	7,78	384	9.902	11.684
A	A1	A103	2	42,95	6,79	0,18	292	8,01	344	8.867	10.463
A	A1	A104	2	48,35	6,59	0,18	319	7,78	376	9.691	11.436
A	A1	A105	2	47,85	6,86	0,18	328	8,10	387	9.978	11.774
A	A1	A106	2	43,30	6,93	0,18	300	8,18	354	9.118	10.759
A	A1	A107	2	43,05	7,00	0,18	301	8,26	355	9.154	10.802
A	A1	A108	2	42,60	7,00	0,18	298	8,26	352	9.059	10.689
A	A1	A109	2	52,70	6,72	0,18	354	7,93	418	10.771	12.710
B	A1	B101	2	48,35	6,59	0,18	319	7,78	376	9.691	11.436
B	A1	B102	2	42,95	6,79	0,18	292	8,01	344	8.867	10.463
B	A1	B103	2	58,25	6,40	0,18	373	7,55	440	11.325	13.364
B	A1	B104	2	69,50	6,07	0,18	422	7,17	498	12.833	15.143
B	A1	B105	2	53,50	6,53	0,18	349	7,70	412	10.616	12.527
B	A1	B106	2	39,55	7,06	0,18	279	8,34	330	8.492	10.020
B	A1	B107	2	43,80	6,93	0,18	303	8,18	358	9.223	10.884
B	A1	B108	2	43,45	6,93	0,18	301	8,18	355	9.150	10.797
B	A1	B109	2	47,85	6,86	0,18	328	8,10	387	9.978	11.774
A	A1	A201	3	51,80	6,86	0,18	355	8,10	419	10.801	12.745
A	A1	A202	3	49,40	6,66	0,18	329	7,86	388	10.001	11.801
A	A1	A203	3	42,95	6,86	0,18	295	8,10	348	8.956	10.568
A	A1	A204	3	48,35	6,66	0,18	322	7,86	380	9.788	11.550
A	A1	A205	3	47,53	7,06	0,18	336	8,33	396	10.204	12.041
A	A1	A206	3	43,30	7,13	0,18	309	8,42	364	9.388	11.078
A	A1	A207	3	43,05	7,20	0,18	310	8,50	366	9.426	11.122
A	A1	A208	3	42,60	7,20	0,18	307	8,50	362	9.327	11.006
A	A1	A209	3	52,70	6,79	0,18	358	8,01	422	10.879	12.837
B	A1	B201	3	48,75	6,66	0,18	325	7,86	383	9.869	11.646
B	A1	B202	3	42,95	6,86	0,18	295	8,10	348	8.956	10.568
B	A1	B203	3	58,25	6,46	0,18	376	7,62	444	11.439	13.498
B	A1	B204	3	69,50	6,26	0,18	435	7,39	513	13.226	15.606
B	A1	B205	3	53,50	6,59	0,18	353	7,78	416	10.722	12.652
B	A1	B206	3	39,55	7,13	0,18	282	8,42	333	8.577	10.121
B	A1	B207	3	43,80	7,00	0,18	306	8,26	362	9.316	10.993
B	A1	B208	3	43,46	7,00	0,18	304	8,26	359	9.243	10.907
B	A1	B209	3	47,65	6,93	0,18	330	8,18	390	10.035	11.842
A	A1	A301	4	51,80	7,20	0,18	373	8,49	440	11.332	13.371
A	A1	A302	4	49,40	6,73	0,18	332	7,94	392	10.100	11.918
A	A1	A303	4	42,95	6,93	0,18	298	8,18	351	9.044	10.672
A	A1	A304	4	48,35	6,73	0,18	325	7,94	384	9.885	11.664
A	A1	A305	4	47,65	7,81	0,18	372	9,22	439	11.315	13.352
A	A1	A306	4	43,30	7,89	0,18	342	9,31	403	10.384	12.253
A	A1	A307	4	43,05	7,97	0,18	343	9,40	405	10.425	12.302
A	A1	A308	4	42,60	7,97	0,18	339	9,40	401	10.316	12.173
A	A1	A309	4	52,70	7,13	0,18	375	8,41	443	11.413	13.468
B	A1	B301	4	48,39	6,73	0,18	325	7,94	384	9.893	11.674
B	A1	B302	4	42,95	6,93	0,18	298	8,18	351	9.044	10.672
B	A1	B303	4	58,25	6,52	0,18	380	7,70	448	11.552	13.631
B	A1	B304	4	69,50	6,32	0,18	439	7,46	519	13.357	15.761
B	A1	B305	4	53,50	6,99	0,18	374	8,25	441	11.370	13.417
B	A1	B306	4	39,55	8,04	0,18	318	9,49	375	9.671	11.412
B	A1	B307	4	43,80	7,89	0,18	346	9,31	408	10.504	12.395
B	A1	B308	4	43,45	7,89	0,18	343	9,31	405	10.420	12.296
B	A1	B309	4	47,85	7,81	0,18	374	9,22	441	11.363	13.408



Giriş	Blok	B.B. No	Kat	Balkon Dahil Net Alan (m2)	KDV Hariç Birim Kira Değer (USD/m2)	KDV Oranı	KDV Hariç Değer (USD)	KDV Dahil Birim Değer (USD/m2)	KDV Dahil Değer (USD)	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Dahil Değer (TL)
C	A2	C101	2	50,65	6,59	0,18	334	7,78	394	10.152	11.980
C	A2	C102	2	38,40	6,92	0,18	266	8,17	314	8.082	9.536
C	A2	C103	2	34,00	7,06	0,18	240	8,33	283	7.292	8.605
C	A2	C104	2	47,65	6,66	0,18	317	7,86	374	9.646	11.383
C	A2	C105	2	49,35	6,40	0,18	316	7,55	372	9.595	11.322
C	A2	C106	2	46,05	6,46	0,18	298	7,62	351	9.043	10.671
C	A2	C107	2	42,55	6,59	0,18	280	7,77	331	8.521	10.055
C	A2	C108	2	48,90	6,40	0,18	313	7,55	369	9.507	11.219
C	A2	C109	2	57,65	6,59	0,18	380	7,77	448	11.545	13.623
C	A2	C201	3	50,65	6,66	0,18	337	7,86	398	10.254	12.099
C	A2	C202	3	38,40	6,99	0,18	269	8,25	317	8.163	9.632
C	A2	C203	3	34,00	7,13	0,18	242	8,41	286	7.365	8.691
C	A2	C204	3	47,65	6,73	0,18	321	7,94	378	9.743	11.497
C	A2	C205	3	49,35	6,99	0,18	345	8,25	407	10.490	12.378
C	A2	C206	3	46,05	7,06	0,18	325	8,33	384	9.887	11.666
C	A2	C207	3	42,55	7,20	0,18	306	8,50	362	9.316	10.993
C	A2	C208	3	48,90	6,99	0,18	342	8,25	404	10.394	12.265
C	A2	C209	3	57,65	7,43	0,18	428	8,77	505	13.019	15.362
C	A2	C301	4	50,65	6,73	0,18	341	7,94	402	10.355	12.219
C	A2	C302	4	38,40	7,06	0,18	271	8,33	320	8.243	9.727
C	A2	C303	4	34,00	7,20	0,18	245	8,49	289	7.438	8.777
C	A2	C304	3	47,65	6,73	0,18	321	7,94	378	9.743	11.497
C	A2	C305	4	49,35	7,06	0,18	349	8,33	411	10.594	12.501
C	A2	C306	4	46,05	7,13	0,18	328	8,42	388	9.984	11.782
C	A2	C307	4	42,55	7,27	0,18	310	8,58	365	9.408	11.102
C	A2	C308	4	48,90	7,06	0,18	345	8,33	408	10.497	12.387
C	A2	C309	4	57,65	7,50	0,18	433	8,85	510	13.148	15.514
D	A2	D101	2	47,65	6,66	0,18	317	7,86	374	9.646	11.383
D	A2	D102	2	34,00	7,06	0,18	240	8,33	283	7.292	8.605
D	A2	D103	2	38,40	6,58	0,18	253	7,76	298	7.678	9.060
D	A2	D104	2	50,65	6,59	0,18	334	7,78	394	10.152	11.980
D	A2	D105	2	57,65	6,20	0,18	306	7,32	361	9.307	10.982
D	A2	D106	2	48,90	6,40	0,18	313	7,55	369	9.507	11.219
D	A2	D107	2	42,55	6,59	0,18	280	7,77	331	8.521	10.055
D	A2	D108	2	46,05	6,46	0,18	298	7,62	351	9.043	10.671
D	A2	D109	2	49,35	6,40	0,18	316	7,55	372	9.595	11.322
D	A2	D201	3	47,65	6,73	0,18	321	7,94	378	9.743	11.497
D	A2	D202	3	34,00	7,13	0,18	242	8,41	286	7.365	8.691
D	A2	D203	3	38,40	6,64	0,18	255	7,84	301	7.754	9.150
D	A2	D204	3	50,65	6,66	0,18	337	7,86	398	10.254	12.099
D	A2	D205	3	57,65	6,27	0,18	309	7,39	365	9.400	11.092
D	A2	D206	3	48,90	6,46	0,18	316	7,62	373	9.603	11.331
D	A2	D207	3	42,55	6,65	0,18	283	7,85	334	8.606	10.155
D	A2	D208	3	46,05	6,53	0,18	300	7,70	355	9.133	10.777
D	A2	D209	3	49,35	6,46	0,18	319	7,62	376	9.691	11.435
D	A2	D301	4	47,65	6,79	0,18	324	8,02	382	9.839	11.610
D	A2	D302	4	34,00	7,20	0,18	245	8,49	289	7.438	8.777
D	A2	D303	4	38,40	7,06	0,18	271	8,33	320	8.243	9.727
D	A2	D304	4	50,65	6,73	0,18	341	7,94	402	10.355	12.219
D	A2	D305	4	57,65	6,72	0,18	387	7,93	457	11.776	13.895
D	A2	D306	4	48,90	6,93	0,18	339	8,18	400	10.297	12.151
D	A2	D307	4	42,55	7,14	0,18	304	8,42	358	9.229	10.890
D	A2	D308	4	46,05	7,00	0,18	322	8,26	380	9.794	11.557
D	A2	D309	4	49,35	6,93	0,18	342	8,18	403	10.392	12.263
				5.098,53	6,84		34.875	8,07	41.152	511.081	603.075



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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında satış ve kira değer tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bağımsız bölüm bazında satış ve kira değer tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.5 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 getiriyi 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 "**Konut**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkullerin bağımsız bölüm özelliğinde daire niteliğinde 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

Değerleme çalışmasında sonuç değere ulaşmak için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı olmak üzere iki yöntemin kullanılması uygun bulunmuştur. Pazar değerinin tespitinde her iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalaması kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo	Değer (USD)	
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	6.382.106
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Buna göre gayrimenkulün KDV hariç toplam pazar değeri için **6.385.000.-USD (AltıMilyonÜçYüzSeksenBeşBin.-Amerikan Doları)** kıymet takdir edilmiştir.

31.01.2024 tarihli TCMB Efektif satış dolar kuru 30,3953'dür. Buna göre 31.01.2024 tarihli KDV hariç toplam Pazar değeri **194.073.990.-TL** hesaplanmış olup rapor sonuç değeri yaklaşık değer olan **194.075.000 .-TL (YüzDoksanDörtMilyonYetmişBeşBin.-Türk Lirası)** olarak kabul 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

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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 bina 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 gayrimenkuller 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.

Gayrimenkullerin tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkuller üzerinde “ipotek” kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkullerin tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olmadığı görülmüştür.

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, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bina” başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Gürcistan ülkesi Acara Özerk Cumhuriyeti Batum ilinde bulunmakta olup ilgili ülkenin kanunlarına tabidir. Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkullerin, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca işletmeye alma belgesine sahip olduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

Gürcistan'da geçerli KDV oranı standart oran olarak anılan %18'dir, çoğu mal/hizmete uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI

Konut Alım/Satımlarında

18%



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide 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 değer 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)

108 Adet Daire	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	194.075.000	229.008.500 TL
*%18 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.		

- 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.
- Değer tarihi itibarıyla TCMB USD/TRY Efektif Satış Döviz Kuru 1\$: 29,5355 TL'dir.
- 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



11. EKLER

1. Ulusal Sicil Dairesi'nden İstenen 06.03.2024 Tarihli İçin Takyidat Belgesi (Gürcüce)
2. Takyidat Belgesinin Bir Kısımının Türkçe Örneği
3. Coğrafi Bilgi Sistemi Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. İmar Durumu
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Ruhsatı
7. Kadastro Çapı
8. Vaziyet Planı
9. M² Listesi (Alanlar)
10. Mimari Proje Görselleri
11. Boy Kesitler
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

