Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYSERİ İLİ TALAS İLÇESİNDE YER ALAN 2 ADET İŞYERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AHMET ÖZGÜN HERGÜL
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali AHMET ÖZGÜN HERGÜL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/12/2024 15:07

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/12/2024 15:14

EREN KURT
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 24/12/2024 15:17

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	20.12.2024
RAPOR TARİHİ	24.12.2024
RAPOR NO	AGY-2410103
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KAYSERİ İLİ TALAS İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	MEVLANA MAHALLESİ, 6088 SOKAK, NO: 2-A, 833 ADA 1 PARSEL TALAS / KAYSERİ (UAVT:3768409512)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu suretleri (kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Yapıya ilişkin belgeler
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Bel

UYGUNLUK BEYANI

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule 34349 Beşiktaş/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor AGY-2410103 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
A. Özgün HERGÜL, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT bu raporun hazırlanmasında görev almıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerleme raporları aşağıda belirtilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-2010074	AGY-2306042	AGY-2310053
Rapor Tarihi	31.12.2020	27.06.2023	29.12.2023
Rapor Konusu	833 Ada 1 Parsel 4 Adet İşyeri Değeri	833 Ada 1 Parsel 2 Adet İşyeri Değeri	833 Ada 1 Parsel 2 Adet İşyeri Değeri
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Eren KURT	Gizem EVLEK Eren KURT	Gizem EVLEK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	9.718.000	34.480.000	63.150.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

İli	:	KAYSERİ
İlçesi	:	TALAS
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TALAS
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	HARAMİ
Pafta No	:	
Ada No	:	833
Parsel No	:	1
Alanı	:	1185.87 m²
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	:	1
Sahibi	:	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Niteliği	:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kat No	:	ZEMİN
Arsa Payı	:	239/1145
Yevmiye No	:	9245
Cilt No	:	422
Sayfa No	:	41749
Tapu Tarihi	:	30.07.2019

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		
İli	:	KAYSERİ
İlçesi	:	TALAS
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TALAS
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	HARAMİ
Pafta No	:	
Ada No	:	833
Parsel No	:	1
Alanı	:	1185.87 m²
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	:	2
Sahibi	:	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Niteliği	:	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Kat No	:	ZEMİN
Arsa Payı	:	906/1145
Yevmiye No	:	1354
Cilt No	:	470
Sayfa No	:	46438
Tapu Tarihi	:	18.01.2023

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.11.2024 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;
* Diğer (konusu: cins değişikliği ile ilişiği kesilmiştir.) (Tarih:16.04.2019 Sayı E:23798) (Lehtar:Kaleönü Vergi Dairesi Müdürlüğü) 16.04.2019 tarih, 4418 yevmiye.
* Yönetim Planı: 30.07.2019 (30.07.2019 tarih 9245 yevmiye)

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri incelendiğinde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 2 numaralı bağımsız bölümün mülkiyeti 18.01.2023 tarih 1354 yevmiye numarası ile; Kİ ve KM Olan Taşınmazlarda Bağımsız Bölümlerin Birleştirilmesi işlemi ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

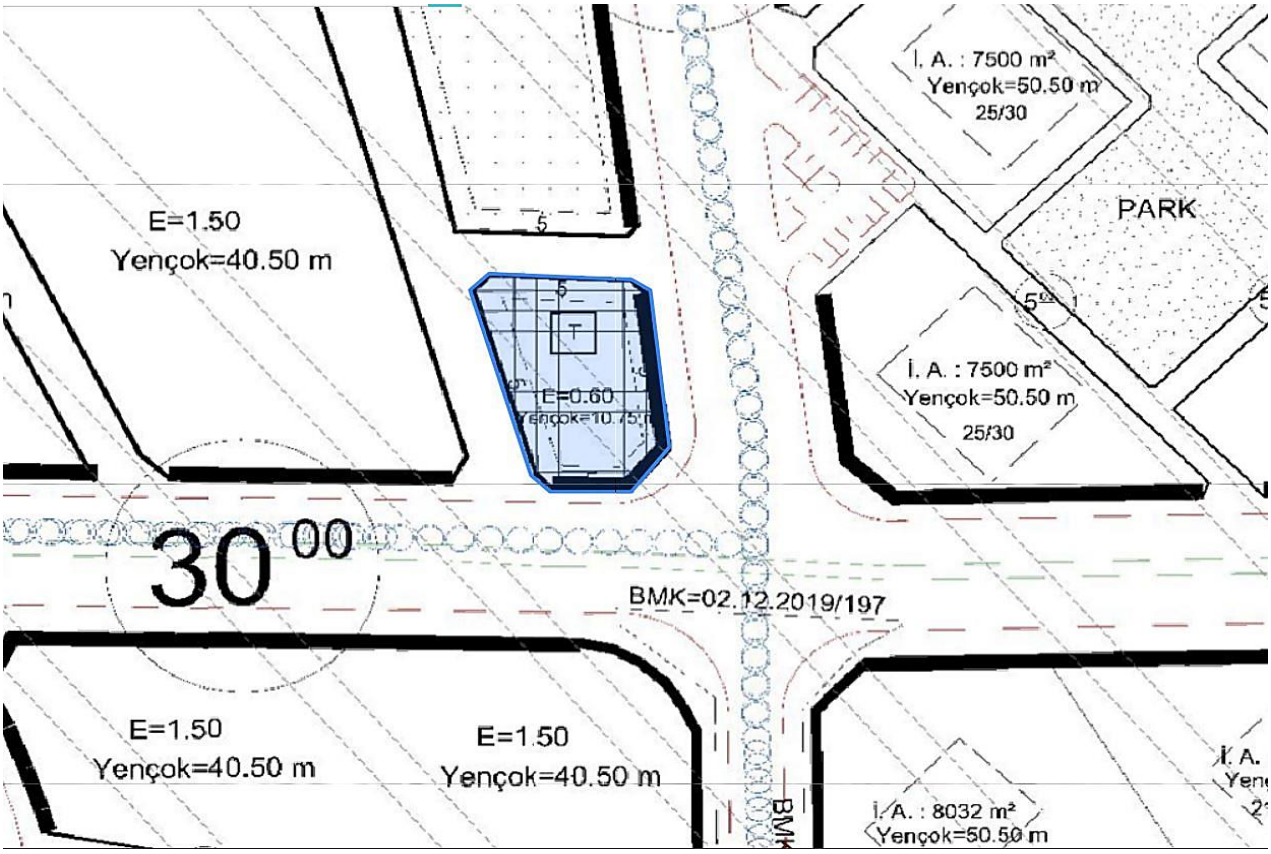
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Talas Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan İmar Planı örneğine göre; Talas İlçesi, Talas Mahallesi 833 Ada 1 Parselde kayıtlı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal (E)= 0,60, Y(En çok):10.75 m olan "T" lejantı ile işaretlenmiş Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

833 ada 1. no.lu parsel için;

Ayrık nizam imarlı parselin yapılaşması, Ön bahçe mesafesi: 5 m, Yan bahçe mesafesi: 5 m Arka bahçe mesafesi: 5 m. olarak plan notları bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

Talas Belediye Meclisi'nin 08.06.2017 tarih ve 75 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile gayrimenkulün yapılaşma koşullarında bina yüksekliği Hmax=7.00 m iken yapılan revizyon ile Y(en çok)= 10.75 m olarak değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik sonucunda bina yüksekliği 3.75 m. artırılmıştır.

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Taşınmazın imar işlem dosyası Talas Belediyesi İmar Arşivinde ve Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde tarafımızca incelenmiştir. 833 ada 1 parsel için 22.03.2017 tarih ve 2017/23 numaralı yeni yapı ruhsatı ile 22.05.2018 tarih ve 2018/39 numaralı tadilatlı yapı ruhsatı, 05.08.2022 tarih ve 2022/92 numaralı tadilatlı yapı ruhsatı ile 08.05.2019 tarih ve 2019/62 sayılı yapı kullanım izin belgesi, 21.06.2023 tarih ve 2023/39 sayılı tadilat için verilmiş yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. *
Ruhsatlar 4 adet ofis ve işyeri ile ortak alanlar için düzenlenmiştir. Taşınmazın toplam inşaat alanı ruhsat belgesinde ve yapı kullanım izin belgesinde 1577,00 m² dir. 22.05.2018 tarih onaylı tadilat ruhsatı ise 2,3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi için verilmiştir. Dosyasında bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır.
* 08.05.2019 tarihli onaylı kat irtifakına esas mimari proje Talas Belediyesi İmar Arşiv Dosyasında üzerinden görülmüştür. 01.11.2022 tarih onaylı 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi tadilatı için çizilmiş mimari proje belediye dosyasında görülmüştür. Ruhsat belgelerinde 1577,00 m² olarak kayıt altına alınan binanın, Onaylı Mimari Projesinde toplam alanı 1.632,46 m² (bodrum kat: 655,61 m², zemin kat: 582,70 m², asma kat: 394,15 m²) olarak hesaplanmıştır. Mevcut yapı mimari projesine göre inşa edilmiştir. Dosyasında herhangi bir olumsuz bilgi ve belge bulunmadığı bilgisi görevli memurlarca şifahi olarak belirtilmiştir. Parsel üzerinde tadilat projesinde yer alan 2 bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	**Sayı**	**Niteliği**	**Veren Kurum/ Ruhsat Türü**	**Alanı**	**Yapı Sınıfı**
22.03.2017	2017/23	Ofis ve İşyeri	Talas Belediyesi-Yeni Yapı Ruhsatı	1.577,00 m²	III B
22.05.2018	2018/39	Ofis ve İşyeri	Talas Belediyesi-Tadilat Yapı Ruhsatı	1.577,00 m²	III B
5.08.2022	2022/92	Ofis ve İşyeri	Talas Belediyesi-Tadilat Yapı Ruhsatı	1.369,00 m²	III B
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	**Sayı**	**Niteliği**	**Veren Kurum/ Ruhsat Türü**	**Alanı**	**Yapı Sınıfı**
8.05.2019	2019/62	Ofis ve İşyeri	Talas Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.577,00 m²	III B
21.06.2023	2023/39	Ofis ve İşyeri	Talas Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.577,00 m²	III B

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, ana gayrimenkulün "İki Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" olarak cins tashihi yapılmış olup mevzuat gereği alınması gereken tüm belge ve izinlerin eksiksiz alındığı ve taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edildiği görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün yapı denetim işlemleri Yıldırım Beyazıt Mah. Kumbetler Sok. No:8/A Erciyes/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Bahçecioğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 11.1.2023 tarihli Y2438F8DBD4D7 belge no'lu C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri İli Talas İlçesi Mevlana Mahallesi (Tapuda Talas Mahallesi), 833 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan binanın bodrum, zemin ve asma katında planlı 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu dükkandan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina, Mehmet Timuçin Bulvarı üzerinde ve Umut Caddesi ile kesişim noktasında konumludur. Köşe konumlu parselin batı cephesinde 6088. Sokak bulunmakta olup, imar yolunun henüz tamamen açılmadığı gözlenmiştir.

Taşınmazın yer aldığı bina 1185,87 m² yüz ölçüme sahip ticari arsa üzerinde B.A.K sistemde ayrık nizam imar şartları ile 2017 yılında inşasına başlanılmış olup 2019 yılında iskan belgesi alınarak inşaatı tamamlanmıştır. Daha sonra 2022 yılında tadilat ruhsatı alınarak, 2023 yılında tekrar iskan belgesi alınmıştır. Bina, bodrum + zemin ve asma kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Binanın Bodrum katı (-3,57); 2 nolu dükkana ait depo ve kapalı otopark alanı, Zemin kat (0,00); 1 ve 2 no'lu dükkanlar, Asma kat (+3,00); zemin kat dükkanların asma kat bölümlerinden oluşmaktadır. Binada toplam 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 1577,00 m² dir. Asansörsüz nitelikte olan binada bağımsız bölüm merdivenleri mermer, dış cephesi cam bölmeli alüminyum giydirme cephe + akrilik boyalı olup açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

1 NOLU DÜKKAN: Zemin katı 130 m², asma katı 76 m² olmak üzere toplam 206 m² kullanım alanına sahip olarak ana taşınmazın kuzey-doğu-batı cephelerine planlı asma katlı dükkandır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeleri seramik fayans olan dükkanda, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür. Projesinden farklı olarak ruhsata konu olmayan bazı tadilatlar yapılmıştır. Umut Caddesinden bağımsız bölüme basamaklar ile ulaşım sağlanmış, yaklaşık 4m. caddeye doğu alanın üzeri pergola ile kapatılmış ve çevresi 1 m. yüksekliğinde duvar ile çevrelenmiştir.

2 NOLU DÜKKAN: Bodrum Kat 75 m² Zemin katı 454 m², asma katı 282 m² olmak üzere toplam 811 m² kullanım alanına sahip olarak ana taşınmazın güney-doğu-batı cephelerine planlı asma katlı dükkandır. Taşınmazın Mehmet Timuçin Caddesi'ne 14,50 ve Umut Caddesine yaklaşık 22,10 m. cephesi bulunmaktadır. Halihazırda dükkan Popeyes, Burger King ve Arbys mağazaları olarak 3 farklı dükkan olarak kullanılmaktadır. Projesinden farklı olarak ruhsata konu olmayan bazı tadilatlar yapılmıştır. Umut Caddesinden bağımsız bölüme basamaklar ile ulaşım sağlanmış, yaklaşık 4m. caddeye doğu alanın üzeri pergola ile kapatılmış ve çevresi 1 m. yüksekliğinde duvar ile çevrelenmiştir.

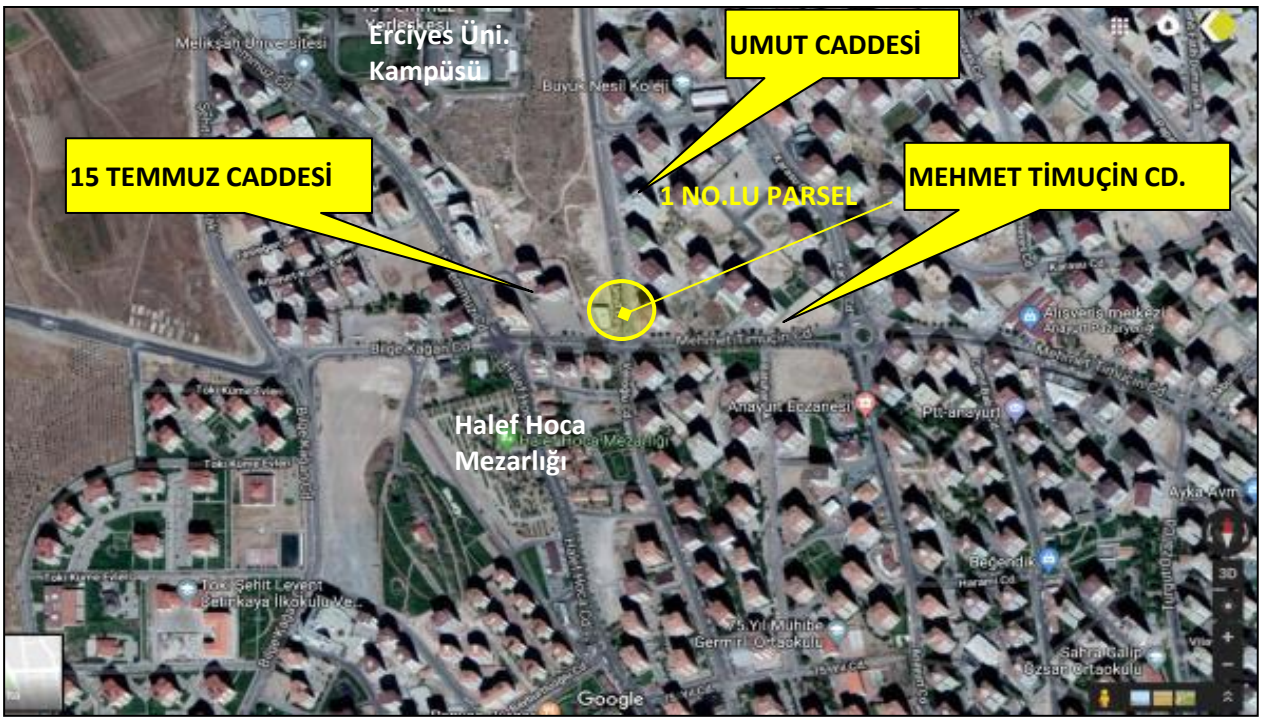
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Kayseri ili Talas İlçesi Mevlana Mahallesi, 6088. Sokak, No:2, 2A ve Mehmet Timuçin Caddesi 5A, 5B posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara şehir merkezinden hareketle Sivas Bulvarı, Aşık Veysel Bulvarı, Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı ve devamında Umut Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmazlar il merkezine 20-25 dakika araç mesafesinde olup, orta rayiçli bölgededir. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmazlar toplu taşıma araçları duraklarına ve bölgesel alışveriş merkezlerine yakın, şehir merkezine ve büyük ölçekli AVM`lere mesafeli konumda bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul, Mehmet Timuçin Caddesi ile Umut Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Ana taşınmazın kuzey ve batı bölümlerinde kalan bölgelerde boş arazilerin hakimiyeti izlenmektedir. Ana taşınmazın cepheli olduğu Mehmet Timuçin Caddesi, bölge içinde doğu-batı istikametinde hizmet veren ana arterlerden biri olarak yoğun araç trafiğine sahiptir. Bölgede yaya trafiği düşüktür. Ruhsat bilgilerinde ve posta adresi kayıtlarında bulunan 6088. Sokağın henüz tamamı açılmamıştır. İmar yolu olarak planlı alan üzerinde çevre düzenlemesi yapıldığı ve kilitli parke döşenmiş olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevrede bulunan yüksek katlı konut yapıları ve zemin katlarında planlı dükkanlarda, ticari yoğunluk son yıllarda pozitif ivme kazanmış olmakla birlikte bölge henüz gelişme safhasındadır. Taşınmaz, Büyük Nesil Kolejine 400 m. Halef Hoca Mezarlık Sahasına 300 m. Erciyes Üniversitesi 15 Temmuz Mühendislik Fakültesine 600 m. Talas Jandarma Komutanlığı girişine 1.6 km. mesafede konumludur. Taşınmazlara ulaşım asfalt yol üzerinden sorunsuzdur.

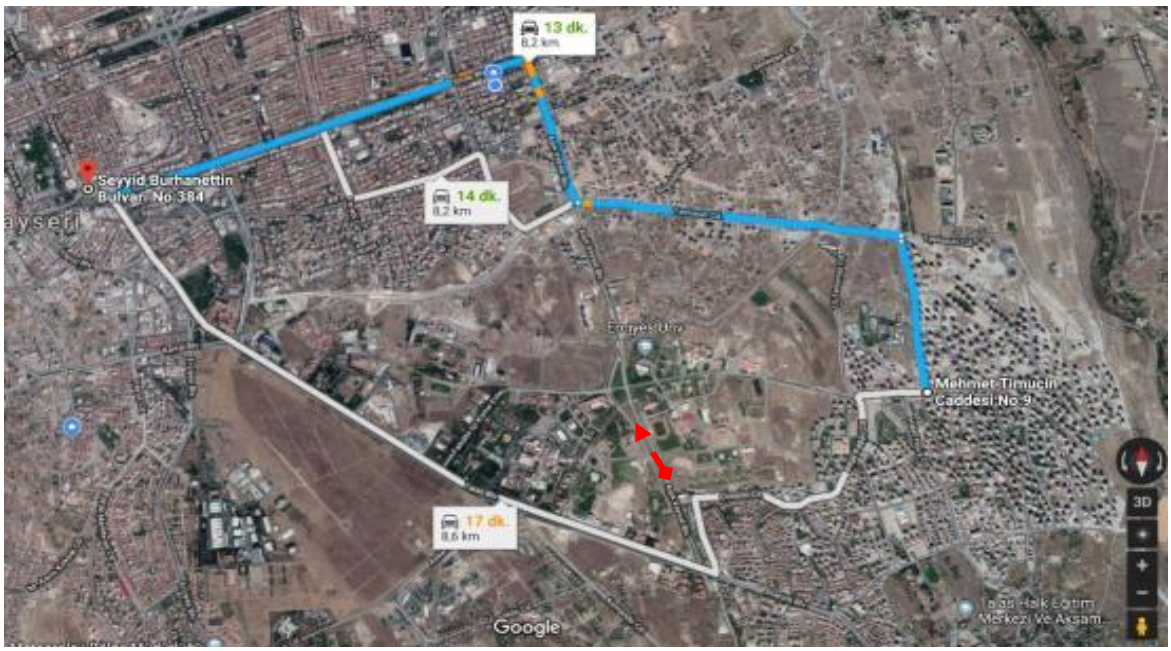
Taşınmazlar 15 Temmuz Caddesine 130 m., Erciyes Üniversitesi 15 Temmuz Yerleşkesine 600 m. mesafede yer almaktadır. Yakın çevrede ana cadde üzerinde zemin katları ticari dükkanlar, normal katları mesken olarak kullanılan 10-15 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup yakın çevre, toplu taşıma araçları güzergahında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu Mehmet Timuçin Bulvarında trafik yoğunluğu yüksek oranlarda iken, yakın zamanda açılmış olan Umut Caddesinde yoğunluk kısmen daha düşüktür. Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde ticari hareketlilik ve yoğunluk Üniversite kampüsü yönünde artış gösterirken, Umut Caddesi üzerinde henüz ticaret unsurları minimum seviyededir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve Mehmet Timuçin Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölgede yer alan caddelerin bir çoğu ortadan bölünmüş planlamaya sahip çift yönlü araç trafiği olarak işlemektedir. Taşınmaza ulaşım Sivas Bulvarı, Aşık Veysel Bulvarı, Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı ve devamında Umut Caddesi güzergahı üzerinden 8,2 Km, Seyyid Burhanettin Bulvarı, Talas Bulvarı, Şaban Yılmaz Caddesi ve devamında Çimenli Cadde üzerinden 8,7 k. olarak ölçülmüştür. Bölgede Büyük Nesil Koleji, Migros Şubesi, Halef Hoca Mezarlığı ve 15 Temmuz Caddesi nirengi noktaları olarak gösterilebilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri İli, Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi'nde (Tapuda Talas Mahallesi) yer alan ve 833 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 1.185,87 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "İki Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkulde yer almaktadır.

Taşınmazın ruhsat bilgilerinde toplam 1577 m² kullanım alanlıdır. Bina; bodrum + zemin + Asma kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında depo ve kapalı otopark alanı, zemin katında 2 adet dükkan, asma katta dükkanların ekleri olmak üzere binada toplam 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği' ne göre;

Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ile yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m²)
1	Zemin kat	Asma Katlı Dükkan	206,00
2	Zemin kat	Asma Katlı Depolu Dükkan	811,00
B.B. TOPLAM ALAN			**1.017,00**

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3 B
Kullanım Amacı	:	1 adet asma katlı, 1 adet asma katlı depolu dükkan
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz yakıtlı kombi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme cephe + Akrilik boya
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	-
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Mehmet Timuçin Caddesi, Umut Caddesi ve 6088. Sokak

Deprem Bölgesi: 1.Derece [ ] 2.Derece [ ] 3.Derece [X] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

1 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeleri seramik fayans, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

2 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeleri seramik fayans, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kayseri İli

Kayseri İli'nin yüzölçümü 16.917 km²'dir. Kayseri İli, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda Nevşehir, kuzeybatıda Yozgat, kuzeyde Sivas ve güneydoğusunda Kahramanmaraş illeri yer almaktadır. Türkiye'nin en kalabalık 15. şehridir. 2017 yılı itibarı ile 1.376.722 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir.
Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri (eski Mazaka, Kaisareia), klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Bölge, pek çok uygarlığın beşiği olmuştur.

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. 1929 yılında yapılan Haydarpaşa - Kars demiryolu idari sınırlarından geçmektedir.

Kayseri il nüfusu 2023 yıl sonu itibariyle 1.455.683 kişidir. İlin yüzölçümü 16.969 km2'dir. İlde km2'ye 85 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 890 kişi ile Melikgazi'dir)

İlde yıllık nüfus artış oranı %0,50 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: İncesu (% 2,21)- Akkışla (-% 4,24)

6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 714 mahalle bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

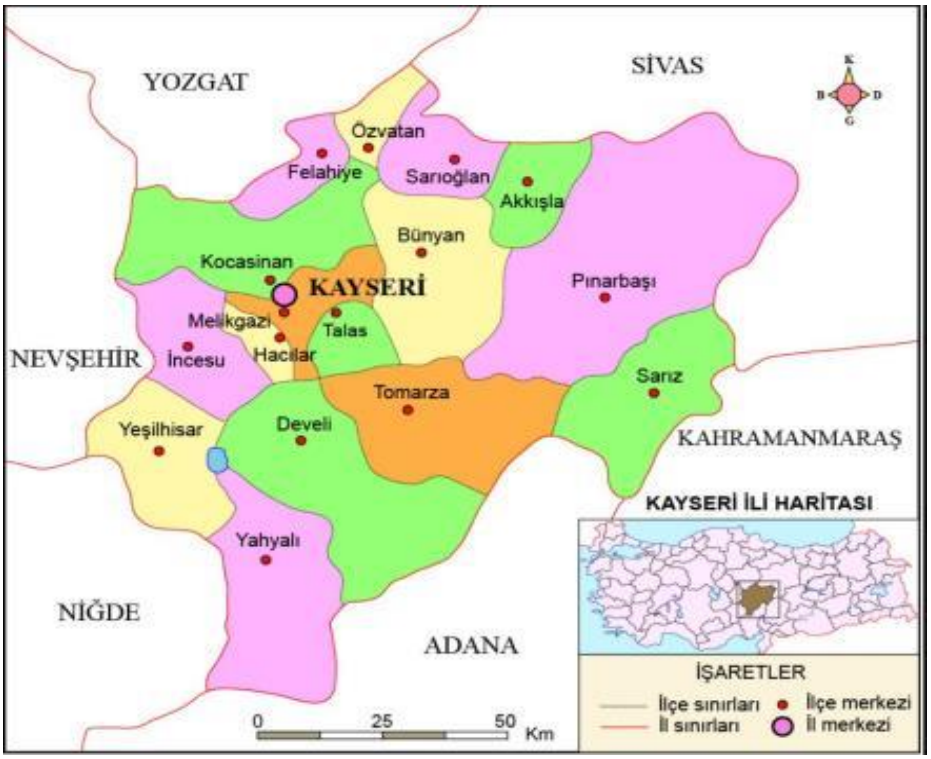
Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın iş yeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarsinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı itibarıyla 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu rakam 2013'te 816'ya ulaşmıştır.

4.1.2 - Talas İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Kayseri İline bağlı bir ilçe olan Talas İlçesi, Kayseri'nin güneydoğusunda ve 7 km mesafede Ali Dağı'nın eteğinde yer alır. İlçe'nin denizden yüksekliği 1100 metredir. Engebeli bir coğrafi yapıya sahiptir Akarsu ve gölü yoktur. Aşağı Talas ortalama 1100 metre rakıma sahip bir vadi, Yukarı Talas ise 1191 metre rakımlı bir plato görünümündedir. İlçenin güneydoğusunda 2000 metre yükseklikte Ali Dağı bulunmaktadır. Ali Dağı, Erciyes Dağı'nın püskürtmesi sonucu oluşan volkanik bir dağdır. Kışları soğuk ve kar yağışlı yazları ise sıcak ve kurak geçer. Yağmur genellikle ilkbahar ve sonbahar mevsiminde yağar. İlçede orman bulunmamaktadır, bitki örtüsü olarak çayır, mera ve otlaklarla kaplıdır. İlçenin Cebir, Çömlekçi ve Kepez köylerinde yaylalar bulunmaktadır.
1907 öncesi Kayseri Livasına bağlı bir kasaba iken 1907'de belde teşkilatı kurulmuş ve 1911 de Kayseri'ye bağlı bir bucak olmuştur. 1987'de 3392 Sayılı Kanunla İlçe olmuştur. İlçe'nin 5 kasaba belediyesi ile 16 köyü mevcuttur. (23.07.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince Talas ilçesi merkez ilçe olmuş ve 4 köy mahalleye dönüşmüştür. Bunlar Cebir, Akçakaya, Çatakdere ve Yazılı. Şu anda 12 köyü bulunmaktadır.)

Tuik 2023 verilerine göre ilçe nüfusu 168.172 olarak belirlenmiştir.
Kayseri'ye yakın olması ve yüksek yer şekillerinden dolayı sayfiye bölgesi olarak ünlüdür.
Kurtuluş Savaşı'nda esir edilen Yunan Ordusu Başkomutanı Trikopis'i ve maiyetini de bir süre misafir eden ilçenin Ermeni nüfusu tehcirden önce bölgede önemli bir ticaret merkezi olduğu bilinmektedir. İlçede
küçük çaplı mobilya atölyeleri, hazır giyim üzerine kurulmuş tekstil fabrikası bulunmaktadır. Erciyes Üniversitesi'nin konumu dolasıyla öğrenci yoğunluğu bulunmaktadır.
Ayrıca Zincidere 1. Komando Tugayı ilçe sınırları içinde konumludur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

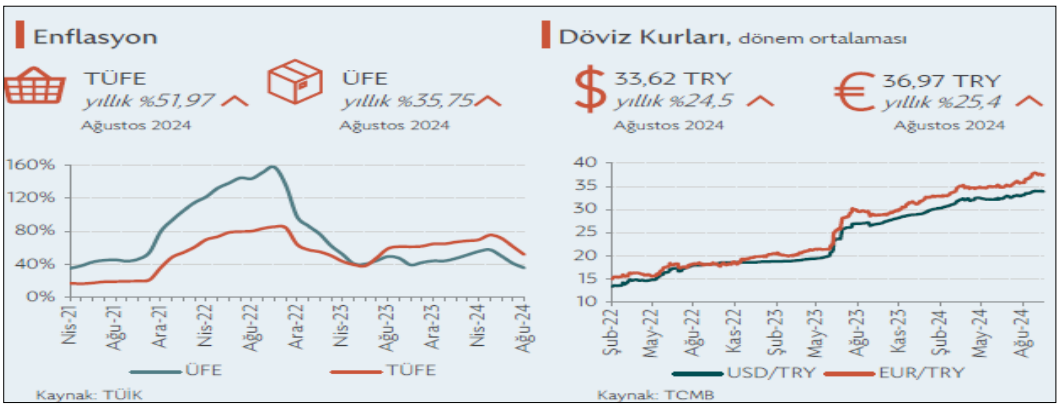
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



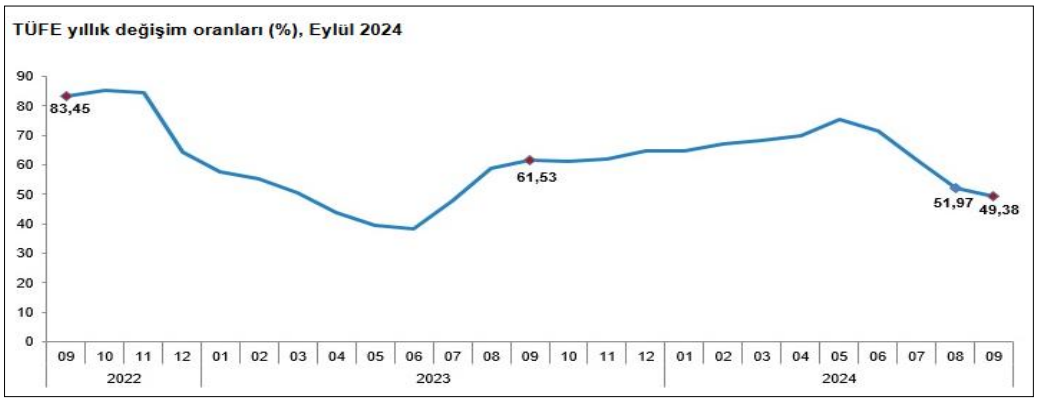
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.
Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörüleri ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrışan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

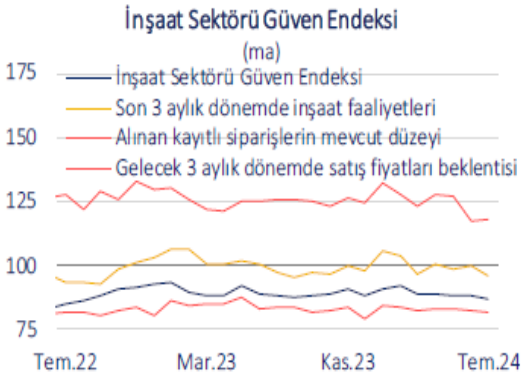
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

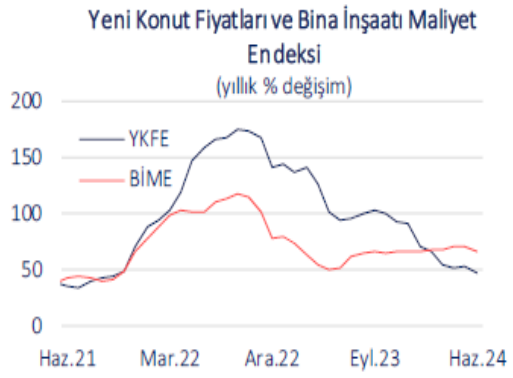
Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)





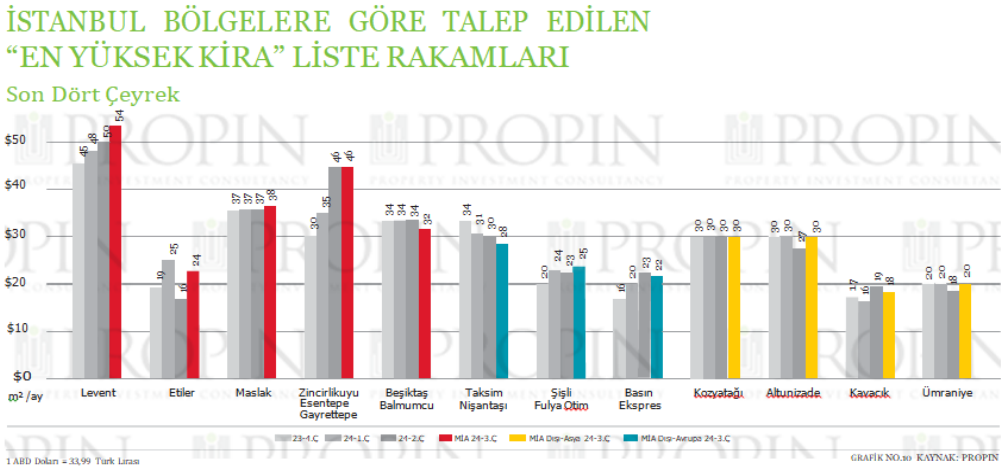
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.
Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.
Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiraları daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.
Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.
İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.
Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.
Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.
2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

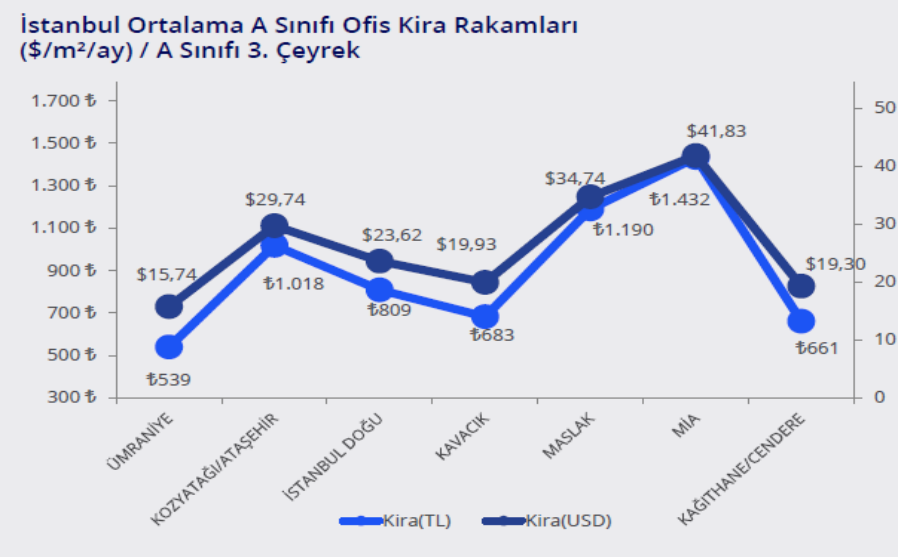
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları $41,83, Maslak bölgesinde $34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise $29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiraları yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

957.817	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m²/ay)	Asya Ortalama Kira (m²/ay)	Asya Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m²/ay)	Avrupa Ortalama Kira (m²/ay)	Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m²/ay)	İstanbul Ortalama Kira (m²/ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Talas Belediyesi İmar Müdürlüğü, Talas Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler, kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* 2 no'lu taşınmaz, Mehmet Timuçin Caddesine ve Umut Caddesine cepheli durumdadır.
* Taşınmazın bulunduğu köşe konumlu imar parseli, ayrık nizamlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
* Bölgeye ulaşım imkanları iyi derecededir.
* Bölgede alt yapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Bölgede ticari yoğunluk henüz düşük seviyelerdedir.
* Taşınmazın kuzey ve batı cephesindeki imar yolları henüz açılmamıştır.
* Bölge, inşaatların yoğun olduğu bir bölgedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Redstone Via

Tel 0352 502 50 22

Taşınmaz ile aynı mahallede ve yakın konumda bulunan 20 metrelik caddeye 6 m. cepheli konumda, 55 m² olarak beyan edilen zemin katta planlı, merkezi ısıtma sistemli 3 yaşındaki dükkan 2.695.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiye olarak değerleme konusu taşınmazlara göre zemin kat değerinin düşük şerefiyeli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	55 .-M²	2.695.000 .-TL	49.000 .-TL/M²

2 Yeniboyut Gayrimenkul

Tel 0507 884 91 99

Taşınmaz ile aynı mahallede ve yakın konumda bulunan 20 metrelik caddeye 6 m. cepheli konumda, 60 m² olarak beyan edilen zemin katta planlı, merkezi ısıtma sistemli 0 yaşındaki dükkan 3.250.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiye olarak değerleme konusu taşınmazlara göre zemin kat değerinin düşük şerefiyeli olduğu düşünülmektedir. Dükkanın aylık 15.000 TL kira getiri olabileceği beyanı emlakçıdan öğrenilmiştir.

SATILIK	60 .-M²	3.250.000 .-TL	54.167 .-TL/M²

3 Maxbir Premium Gayrimenkul

Tel 0352 333 32 32

Taşınmaz ile aynı mahallede ve yakın konumda bulunan 20 metrelik caddeye 6 m. cepheli konumda, 45 m² olarak beyan edilen zemin katta planlı, merkezi ısıtma sistemli 5 yaşındaki dükkan 1.650.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiye olarak değerleme konusu taşınmazlara göre zemin kat değerinin düşük şerefiyeli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	45 .-M²	1.650.000 .-TL	36.667 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 Gümüş Gayrimenkul

Tel 0542 540 44 58

Taşınmaz ile aynı mahallede ve yakın konumda bulunan 20 metrelik caddeye 7 m. cepheli konumda, 75 m² olarak beyan edilen zemin katta planlı, merkezi ısıtma sistemli 5 yaşındaki dükkan 3.650.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiye olarak değerleme konusu taşınmazlara göre zemin kat değerinin düşük şerefiyeli olduğu düşünülmektedir. Yaklaşık kirasının 12-13.000.-TL olabileceği belirtilmiştir.

SATILIK	75 .-M²	3.650.000 .-TL	48.667 .-TL/M²

5 Dünya Emlak

Tel 0541 899 89 38

Emsal taşınmaz aynı mahalle içerisinde 100 m² zemin dükkan aylık 22.000 TL fiyatla kiralıktır. Şerefiyesinin, değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen düşük olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	100 .-M²	22.000 .-TL	220 .-TL/M²

6 Yeniboyut Gayrimenkul

Tel 0507 716 58 51

Emsal taşınmaz aynı mahalle içerisinde 125 m² zemin dükkan aylık 30.000 TL fiyatla kiralıktır. Şerefiyesinin, değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen düşük olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	125 .-M²	30.000 .-TL	240 .-TL/M²

7 Zirve38 Gayrimenkul

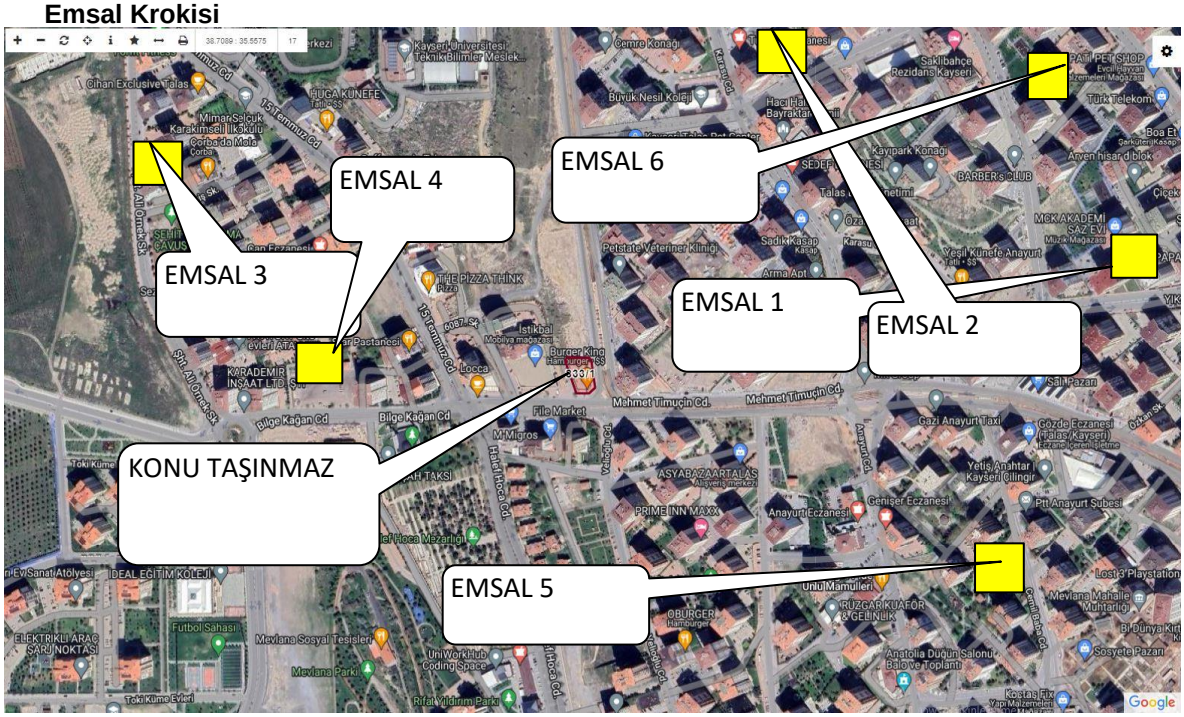
Tel 0546 553 18 85

Emsal taşınmaz aynı mahalle içerisinde 60 m² zemin dükkan aylık 13.000 TL fiyatla kiralıktır. Şerefiyesinin, değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen düşük olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	60 .-M²	13.000 .-TL	217 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	15%
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU B.B.)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		2.695.000 SATILIK 0%	3.250.000 SATILIK 0%	1.650.000 SATILIK 0%	3.650.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	206	55 49.000 -10%	60 54.167 -10%	45 36.667 -10%	75 48.667 -5%
CEPHE **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		30%	30%	40%	30%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		25%	25%	35%	25%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		35%	35%	40%	35%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**	KURUMSAL KİRACI	35%	35%	35%	35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		110%	110%	135%	115%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**101.900**	**102.900**	**113.750**	**86.167**	**104.633**

Emsal karşılaştırma tablosu 1 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 1 numaralı bağımsız bölüm özellikleri ile kıyaslanmak sureti ile takdir edilmiştir.
Taşınmaza yakın özellik gösteren 4 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin artı-eksi yanları karşılaştırılarak paçal alan üzerinden birim m² değeri öngörülmüştür.
Değerleme konusu iki adet taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Birim M² Değeri	Taşınmazın Değeri	*Sigortaya Esas Değeri*
1	Zemin	Asma Katlı Dükkan	206,00 m²	101.900 TL/m²	20.990.000 TL	*2.966.400 TL*
2	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	811,00 m²	91.710 TL/m²	74.380.000 TL	*11.678.400 TL*
TOPLAM			**1.017 m²**		**95.370.000 TL**	***14.644.800 TL***

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1 NOLU B.B.)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (2)
SATIŞ FİYATI		22.000	30.000	13.000	15.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN	206	100	125	60	60
BİRİM M² DEĞERİ		220	240	217	250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-10%	-10%
CEPHE					
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	20%	25%
MANZARA					
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	20%
KONUM					
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%	35%
DİĞER BİLGİLER					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		80%	70%	75%	95%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**390**	**396**	**408**	**379**	**488**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,10-%5,5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %4,5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	60	15.000	180.000	3.250.000	5,54%
Emsal 4	75	12.500	150.000	3.650.000	4,11%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerleme konusu bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira geliri ve yıllık net kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m²)	Kira Birim M² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
1	206,00 m²	390,00	80.300 TL	963.600 TL	4,50%	21.410.000 TL
2	811,00 m²	351,00	284.700 TL	3.416.400 TL	4,50%	75.920.000 TL
TOPLAM	1.017,00 m²		365.000 TL	4.380.000 TL		97.330.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.
Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**95.370.000 TL**

Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;	
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**97.330.000 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasıda dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin taşınmazların tip, alan, bulundukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsallerin genel olarak konut altı dükkan şeklinde olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ise ticari imarlı parselde yer almakta olup, bütün olarak ticari kullanımlı bir binada yer almaktadırlar. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış, taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 37. Maddesinin (2). Fıkrası uyarınca ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli için kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerin toplam kiralanabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı %80 olarak hesap edilmiş olup, ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli toplamı yıllık 3.504.0000 TL ' dir.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m²)	Kira Birim M² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	206,00 m²	390,00	80.300 TL	963.600 TL
2	811,00 m²	351,00	284.700 TL	3.416.400 TL
TOP.	1.017,00 m²		365.000 TL	4.380.000 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde "Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.
Bu kapsamda söz konusu taşınmazın “BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

24.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

95.370.000 .-TL

(Doksan Beş Milyon Üç Yüz Yetmiş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

114.444.000 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

365.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
A.Özgün HERGÜL	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ	Eren KURT
Lisans No:402487	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

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