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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FATIH ORKUN SAKALLI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH ORKUN SAKALLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 03/01/2025 00:26

CETIN BEGIC
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 03/01/2025 00:06

2024.EGYO.12

Aralık, 2024

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.12
Raporun Konusu	Aydın, Didim, Efeler, 4572 Ada, 1 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Aydın, Didim, Efeler Mahallesi, 4572 Ada 1 Parsel, 1 Adet Tarla Satış Değer Tespiti
• İş bu rapor, Kırksekiz (48) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.	
• Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ **5**

1. RAPOR BİLGİLERİ **7**

1.1 Rapor Tarihi 7

1.2 Rapor Numarası 7

1.3 Raporun Türü / Başlık 7

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.6 Değerleme Tarihi 7

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı 7

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 7

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI **9**

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 9

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 9

2.4. İşin Kapsamı 9

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER **11**

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 11

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 11

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 13

3.1.3. Tanımı: 15

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 15

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 15

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 15

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 15

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 15

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 16

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 16

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 16

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. 16

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 16

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 16

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama 17

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER **19**

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 19

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler 19

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 22
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 23
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 23
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 23
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 24
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 24
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 24
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 24
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 24
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 24
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 25
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 25
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri 25
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 27
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 27
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar 28
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 28
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 28
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 30
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri 30
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş 30
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 30
6. SONUÇ 32
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 32
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 32
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ...32
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 33
7. EKLER ....

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.12 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Efeler Mahallesi, 4572 Ada, 1 Parsel, Didim / AYDIN
Tapu Kayıt Bilgisi	Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi, 4572 Ada, 1 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Tarla
İmar Durumu	4572 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Konut Alanı" kısmen "Park Alanı" lejantı içerisinde yer almaktadır. Kurum tarafından tarafımıza gönderilen öneri imar planına göre parselin 40.000 m^2 lik kısmı "Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta E:0.60 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahip olacağı öngörülmüştür. **Müşteri bilgisi dâhilinde değerleme öneri plana göre yapılmıştır.**
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 573.682.176,00 ₺** **(Beşyüzyetmişüçmilyon Altıyüzseksenikibin Yüzyetmişaltı Türk Lirası)**
Taşınmazın Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 631.050.393,60 ₺** **(Altıyüzotuzbirmilyon Ellibin Üçyüzdoksanüç Türk Lirası Altmış Kuruş)**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 4572 Ada, 1 parsel mahallen boş arazidir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.12

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.12

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi, 4572 ada, 1 parsel olan "Ham Toprak" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi, 4572 Ada, 1 Parsel Olan "Ham Toprak" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

<u>Aydın İli:</u>

Aydın, Türkiye'nin batısında yer alan, ekonomik, kültürel ve tarihi zenginlikleri ile öne çıkan bir ildir. Tarımsal üretim kapasitesi, turizm olanakları, kültürel mirası ve jeotermal enerji potansiyeli ile bölgesel bir cazibe merkezi haline gelmiştir. Hem modern hem de geleneksel unsurları bir arada barındıran Aydın, Ege Bölgesi'nin önemli illerinden biri olarak konumunu korumakta ve her yıl gelişen altyapısı, ekonomik yapısı ve turizm potansiyeli ile Türkiye'nin kalkınmasına katkı sağlamaktadır.

Aydın, Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nin kıyı şeridinde yer alır. Batısında Ege Denizi'ne kıyısı bulunan Aydın, kuzeyde İzmir ve Manisa, doğuda Denizli, güneyde Muğla illeriyle komşudur. Bu konum, Aydın'ı hem kıyı hem de iç bölgelere açılan bir geçit haline getirir. Kentin genelinde Büyük Menderes Nehri ve nehrin oluşturduğu geniş ve verimli Büyük Menderes Ovası bulunur. Ova, Ege Bölgesi'nin en büyük tarım alanlarından biridir ve bu tarım arazileri pamuk, zeytin, incir ve narenciye gibi ürünlerin yetiştirilmesine olanak sağlar. Aydın'ın coğrafi yapısı, dağlar, ovalar ve denizle bütünleşmiş bir şekilde kendini gösterir; ilin en önemli dağları arasında Bozdağ, Madran Dağı ve Beşparmak Dağları bulunur.

Aydın, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. Yılın büyük bir kısmı güneşli olan il, tarımsal üretim için ideal iklim koşullarına sahiptir. Bu iklim yapısı, zeytin, incir, pamuk, üzüm gibi ürünlerin yetiştirilmesine olanak tanır. Ayrıca, Aydın'ın bol güneş alması, seracılık ve narenciye gibi ürünlerde yüksek kalite ve verim elde edilmesini sağlar. Bu iklimsel özellikler, ilin kıyı turizmini de destekler; Kuşadası ve Didim gibi sahil ilçeleri, deniz turizmi açısından oldukça popülerdir ve sıcak iklim sayesinde uzun bir turizm sezonu yaşanır.

Aydın'ın inşaat ve mimari yapısı, ilin tarihi ve kültürel kimliğini yansıtır. Kent merkezinde ve sahil bölgelerinde modern yapılar, turistik tesisler ve konut projeleri bulunurken, kırsal bölgelerde geleneksel mimari örnekleri korunmaktadır. Özellikle eski mahallelerdeki taş evler, kemerli yapılar ve ahşap detaylar Aydın'ın kültürel dokusunu yansıtır. Turizm bölgelerinde ise modern oteller, tatil köyleri ve lüks konut projeleri, ilin turistik cazibesini artırır. Ayrıca, jeotermal enerji kaynakları sayesinde, Aydın'da enerji verimliliği ve çevre dostu yapılar teşvik edilmekte, termal otellerde jeotermal kaynaklardan yararlanılmaktadır.

<u>Tarihi Özellikler:</u> Aydın'ın tarihi, antik çağlara kadar uzanır ve Hititler, Lidyalılar, Persler, Roma ve Bizans İmparatorlukları gibi medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır. Aydın'da yer alan Efes, Milet, Priene, Alinda ve Nysa gibi antik kentler, bu

bölgenin antik dönemde ne kadar önemli bir kültür ve ticaret merkezi olduğunu kanıtlamaktadır. Özellikle Milet Antik Kenti, dönemin en ünlü filozoflarından Thales'in doğduğu ve bilim, felsefe gibi alanlarda öncü çalışmaların yapıldığı bir kent olarak öne çıkar. Osmanlı döneminde "Aydın Sancağı" olarak bilinen kent, 14. yüzyılda Osmanlı İmparatorluğu'nun bir parçası haline gelmiş ve Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte Türkiye Cumhuriyeti'ne bağlı bir il olarak modern kimliğine kavuşmuştur. Bugün, Aydın'ın bu antik mirası ve tarihi dokusu, kentin kültürel zenginliğini ve turistik cazibesini artırmaktadır.

Ekonomik Özellikler: Aydın ekonomisi, ağırlıklı olarak tarım, turizm, sanayi ve ticaret sektörlerine dayalıdır. İl, Türkiye'nin önemli tarım bölgelerinden biridir ve özellikle incir, zeytin, pamuk, üzüm ve narenciye üretiminde öne çıkar. "Aydın İnciri" dünya çapında ün kazanmış bir üründür ve özellikle kuru incir ihracatında Türkiye'nin en önemli üretim merkezlerinden biridir. Zeytincilik ve zeytinyağı üretimi, özellikle kırsal kesimde yaşayan halkın geçim kaynağıdır.

Sanayi ve Üretim: Sanayi sektörü ise Aydın'da gelişmekte olup, özellikle tarıma dayalı sanayi faaliyetleri, gıda ve tekstil sektörlerinde yoğunlaşmaktadır. İl genelinde, zeytinyağı, incir işleme ve paketleme tesisleri, süt ürünleri fabrikaları bulunmaktadır. Ayrıca, son yıllarda jeotermal enerji potansiyelinin keşfi ile enerji üretiminde önemli adımlar atılmıştır. Jeotermal kaynaklar, hem enerji üretimi hem de tarımsal sulama alanında kullanılmakta olup, bu durum ilin ekonomisine yeni bir boyut kazandırmıştır.

Turizm: Turizm sektörü, Aydın için büyük bir ekonomik güç kaynağıdır. Kuşadası ve Didim, Aydın'ın en önemli turistik merkezleridir ve her yıl çok sayıda yerli ve yabancı turisti ağırlar. Bu bölgelerdeki deniz, kum ve güneş turizmi olanaklarının yanı sıra tarihi ören yerleri, turistik cazibeyi artırmaktadır. Ayrıca Kuşadası Limanı, Akdeniz çanağındaki en işlek kruvaziyer limanlarından biridir ve bölge ekonomisine büyük katkı sağlar.

Sosyo-Kültürel Özellikler: Aydın, tarih boyunca birçok farklı medeniyeti barındırmış olması nedeniyle zengin bir sosyo-kültürel yapıya sahiptir. İl, Ege Bölgesi'nin kendine özgü halk oyunları, el sanatları, mutfağı ve geleneksel müzikleri ile tanınır. Özellikle efe kültürü ve zeybek oyunları, Aydın halkının kültürel kimliğinde önemli bir yer tutar. Efe, cesaret ve kahramanlığı simgelerken, zeybek oyunları ise Aydın'ın kültürel bir sembolü olarak görülür. Yıl boyunca düzenlenen festivaller, halkı bir araya getirir ve sosyal etkileşimi artırır. Bunlardan en ünlüsü "Uluslararası Aydın Zeytin ve Zeytinyağı Festivali" olup, ilin sembol ürünlerinden biri olan zeytinin tanıtımını amaçlar. Aydın, gastronomi açısından da oldukça zengin bir ildir. Ege mutfağının sağlıklı yemek alışkanlıklarını yansıtan ot yemekleri, zeytinyağlılar ve balık çeşitleri Aydın mutfağında öne çıkar. "Çine Köftesi" ve "Aydın İnciri" gibi yöresel lezzetler, Aydın mutfağını Türkiye çapında bilinir hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: Aydın, 2023 yılı itibarıyla yaklaşık 1.1 milyonluk bir nüfusa sahiptir. Nüfusun büyük kısmı kent merkezinde ve sahil ilçelerinde yoğunlaşmıştır. Özellikle Kuşadası ve Didim gibi turistik ilçeler, yaz aylarında yoğun göç alır ve nüfusları artar. Aydın'ın demografik yapısı, göç alan bir il olması nedeniyle kozmopolit bir yapı sergiler. İlin genç nüfusu oldukça yüksektir ve eğitim seviyesi de Türkiye ortalamasının üzerindedir. Kentte, Adnan Menderes Üniversitesi'nin bulunması, ilin eğitim altyapısını güçlendiren ve demografik yapıya katkı sunan önemli bir faktördür. Üniversitenin çeşitli sosyal, kültürel ve bilimsel etkinlikleri, Aydın'ın dinamik yapısını desteklemektedir.

Ulaşım ve Altyapı: Aydın, konum itibarıyla gelişmiş bir ulaşım ağına sahiptir. İzmir, Denizli ve Muğla gibi önemli illere yakınlığı, kentin ticaret ve turizm açısından önemini artırır. İzmir-Aydın otoyolu, ilin Ege Bölgesi'ndeki diğer illerle bağlantısını sağlayarak ulaşımı hızlandırır. Ayrıca Aydın'dan geçen demiryolu hattı, şehri İzmir ve Denizli ile bağlayarak yük ve yolcu taşımacılığını destekler. Şehir içi ulaşımda ise otobüs, minibüs ve taksi hizmetleri yaygındır. Aydın'da özellikle yaz aylarında artan turizm hareketliliği, ulaşım talebini de artırmakta ve bu talep, yaz aylarında artan feribot ve deniz taşımacılığı hizmetleri ile karşılanmaktadır.

Didim İlçesi:

Didim, turizm potansiyeli ve doğal güzellikleri ile Ege Bölgesi'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Tarihi yapıları, kültürel etkinlikleri ve doğal plajlarıyla hem yerli hem de yabancı turistlerin ilgisini çeken Didim, yaz turizmi açısından canlı bir yapıya sahiptir. Bölgenin ekonomik, sosyal ve kültürel yapısı turizm ağırlıklıdır; bu nedenle Didim, Aydın ilinin turizm gelirlerine önemli katkıda bulunmaktadır. Konumu, tarihi değerleri ve kültürel zenginlikleri ile Didim, Aydın ilinin vazgeçilmez ilçelerinden biri olarak öne çıkmaktadır.

Konumsal Özellikler: Didim, Ege Denizi kıyısında, Aydın ilinin batısında yer almaktadır. İlçe, kuzeyde İzmir, doğuda Muğla, batıda Ege Denizi ve güneyde Güllük Körfezi ile çevrilidir. Coğrafi konumu sayesinde doğal güzelliklere ve kıyı turizmine elverişli bir yapıya sahiptir. Özellikle Altınkum Plajı, berrak suları ve ince kumlarıyla ünlüdür ve yaz aylarında çok sayıda yerli ve yabancı turisti ağırlar.

Tarihî Gelişim: Didim'in tarihi, antik döneme kadar uzanmaktadır. Antik Yunan, Roma ve Bizans dönemlerinde önemli bir yerleşim merkezi olan Didim, Apollon Tapınağı gibi yapılarıyla dikkat çeker. Antik çağda Didyma olarak bilinen bu bölge, Miletos antik kentine yakınlığı nedeniyle önemli bir dini ve kültürel merkez olarak öne çıkmıştır. Apollon Tapınağı, dönemin en büyük tapınaklarından biri olup, günümüzde de ziyaretçi akınına uğramaktadır. Didim, tarih boyunca pek çok medeniyetin izlerini taşıyan kültürel bir miras alanı olarak öne çıkmaktadır.

Ekonomik Yapı: Didim'in ekonomisi büyük oranda turizme dayalıdır. İlçede yaz aylarında turizmin yoğunlaşmasıyla birlikte konaklama, yeme-içme ve eğlence sektörleri de canlanmaktadır. Tarım da Didim ekonomisinde önemli bir yer tutar; özellikle zeytin, incir ve pamuk gibi ürünler yetiştirilmektedir. Bunun yanı sıra, küçük çapta balıkçılık faaliyetleri de yapılmaktadır. Didim, son yıllarda artan yabancı yatırımlar ve yazlık konut projeleriyle de dikkat çekmektedir; bölgeye İngiltere başta olmak üzere çeşitli ülkelerden konut yatırımı yapılmaktadır.

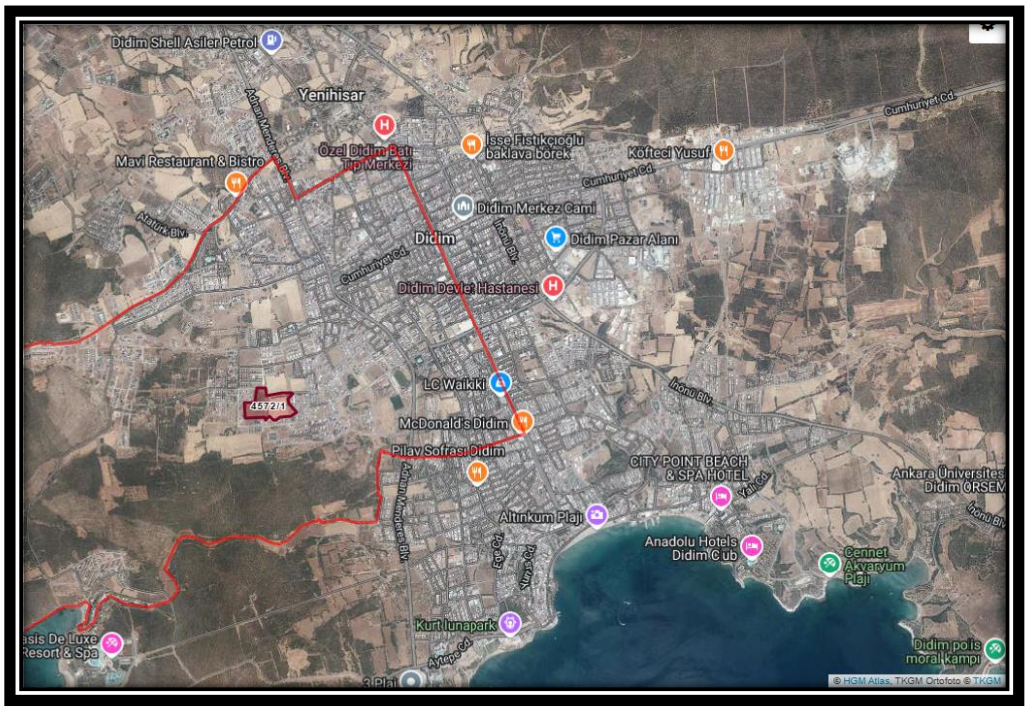
Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Didim, turistik kimliği ile öne çıkan sosyal ve kültürel bir yapıya sahiptir. İlçede yaz sezonunda çeşitli festival ve etkinlikler düzenlenmekte olup, bu organizasyonlar yerli ve yabancı turistler için sosyal bir çekim merkezi oluşturmaktadır. Apollon Tapınağı gibi tarihi yapılar ve Altınkum Plajı, kültürel ve doğal zenginlikleri ile Didim'in önemli cazibe merkezlerindendir. İlçede bulunan antik tiyatrolar, mozaikler ve tarihi kalıntılar, kültürel değerlerin korunmasına katkı sağlamaktadır. Didim Belediyesi tarafından düzenlenen etkinlikler, yerel halkın ve turistlerin kültürel etkileşimini artırmaktadır.

Demografik Özellikler: Didim'in nüfusu yaz ve kış dönemlerinde büyük bir farklılık göstermektedir. Özellikle yaz aylarında artan turizmle birlikte nüfus yoğunluğu hızla yükselmektedir. İlçede ikamet eden nüfusun bir kısmını, yabancı ülke

vatandaşları oluşturmaktadır; Didim, özellikle İngiliz vatandaşlarının yoğun olarak yaşadığı bir bölgedir. Bu durum, ilçenin demografik yapısını etkileyerek Didim'i kozmopolit bir yerleşim yeri haline getirmiştir.

Ulaşım ve Altyapı: Didim'e ulaşım, karayolu ve denizyolu ile sağlanmaktadır. İlçeye en yakın havalimanı, Bodrum-Milas Havalimanı'dır ve buradan karayolu ile Didim'e kolayca ulaşılabilmektedir. Ayrıca, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'ndan da ilçeye ulaşım mümkündür. İç ulaşımda minibüs ve otobüsler kullanılmakta olup, yaz sezonunda artan turist sayısıyla birlikte bu ulaşım araçlarının sıklığı da artmaktadır. Altyapı bakımından gelişmekte olan ilçede, yeni konut ve otel projeleri ile konaklama kapasitesi artmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi, 4572 ada, 1 parsel olan "Ham Toprak" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, Didim ilçesinin batı aksında yeni gelişme bölgesinde yer almaktadır. Yapılaşma genel olarak müstakil ev ve villa sitelerinden oluşmaktadır. Yapılaşma oranı düşük olup, ilçe merkezine gittikçe artmaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler Mahallesi, 4572 ada, 1 parsel olan 65.457,47 m^2 alanlı "Ham Toprak" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahip olup, kot aldığı yol ile aynı kottadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz ada bazındadır. Taşınmazın yol cepheleri hariç diğer cephelerinde sınırları belirgin değildir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Aydın
İlçesi	:	Didim
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Efeler
Mevkii	:	Karakuyu
Taşınmaz ID	:	106543634
Ada No.	:	4572
Parsel No.	:	1
Nitelik	:	Ham Toprak
Yüzölçümü	:	65.457,14 m^2
Cilt	:	50
Sahife	:	4951
Tarih	:	11.07.2024
Yevmiye	:	15215
Malik	:	KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI
Hisse Pay/Payda	:	1/1

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Didim Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen imar durum bilgisi incelenmiştir.

Didim Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

12.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz olan 4572 ada 1 parsel ana gayrimenkul niteliği "Ham Toprak" vasıflı arazi olup, mevcut kullanımı uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmaz 11.07.2024 tarihli ve 15215 sayılı yevmiyeli işleme istinaden Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri işlemine istinaden "Kentsel Dönüşüm Başkanlığı" adına tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bulunmaktadır. (13.01.2009 - 392)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Didim Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Didim Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Didim Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 02.10.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu taşınmaz olan 4572 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olup; ~600,00 m^2 lik kısmı "Konut Alanı" ve ~2.000,00 m^2 lik kısmı "Park Alanı" lejantı içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın "Konut Alanı" kısmında kalan kısmı için yapılaşma koşulları; 2 kat, TAKS:0.30, KAKS: 0.60, Hmax: 6.50 m olarak belirlenmiştir. Kalan kısım plansız durumdadır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Didim Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Didim Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Taşınmaz hâlihazırda tarla arazi niteliğinde olup, yapılaşmadığından Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz 4572 ada, 1 parselin ana gayrimenkulün niteliği "Ham Toprak" vasıflı arazi şeklindedir. Değerleme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, Aydın ili, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi, 4572 ada, 1 parsel olan "Ham Toprak" vasıflı arazidir. Efeler Mahallesi, Didim ilçesinin merkezine yakın, hızla gelişen ve önemli bir yerleşim alanıdır. Hem yerleşik halk hem de turistler tarafından tercih edilen bir bölgedir. Mahalle, Altınkum gibi turistik bölgelere yakın olması ve modern altyapısı ile dikkat çeker. Konutlar genellikle apartmanlar, yazlıklar, villalar ve ticari yapılar şeklinde çeşitlenmiştir. Son yıllarda yeni konut projeleri ve tatil köyleri artmıştır. Efeler, ulaşım kolaylığı, sağlık hizmetlerine yakınlık ve yeşil alanlar gibi sosyal olanaklar sunar. Mahalledeki sosyal yapı, yerleşik halkın yanı sıra emekli kesimi ve tatilciler ile çeşitlenmiştir. Gelecekte, Efeler Mahallesi'nin turizm ve ticaret ile daha da gelişmesi bekleniyor. Ancak, sürdürülebilir bir büyüme için dikkatli planlamaya ihtiyaç vardır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen

gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer

artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☐	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	-	***Güvenlik***	Var ☐	Yok ☐
Yapım yılı	-	***Otopark***	Var ☐	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	***Yüzme Havuzu***	Var ☐	Yok ☐
Su	Şebeke	***Asansör***	Var ☐	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	***Yangın Merdiveni***	Var ☐	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	***Dış Cephe***	-	
Su Deposu-Hid.	-	***Çatı Tipi***	-	
Yangın Tesisatı	-	***Jeneratör***	Var ☐	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,

- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 40
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın denize yakın olması
- Bölgede genel olarak villa yapılaşması olması
- Yazlık bölgesinde yer alması

Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede çok sayıda emsal arsa olması
- Çok büyük terklerinin olması
- İmar işlemlerinin bitmemiş olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise " hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m^2 birim fiyatının 50.000,-₺/m^2 olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %20 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl artış olmayacağı, ikinci yıl ise %45 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %40 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %45 olduğu ve iskonto oranının %25 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa) değeri, tespit edilen ***geliştirilmiş arsa değerinden*** %10 oranında iskonto edilmiştir.

İskonto uygulaması, söz konusu risklerin arsanın gerçek değerini düşürebileceğini göz önünde bulundurarak yapılmıştır. Sonuç olarak, bu iskonto uygulandıktan sonra, boş arsanın değeri 573.682.176,00 ₺ olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama, arsanın mevcut halindeki riskler ve belirsizliklerin dikkate alındığı bir değerleme sürecini yansıtmaktadır. Detaylar ekte yer almaktadır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

EMSALLER					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Ads Emlak 0545 437 05 07	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan 240 m² alanlı 2 kat konut imarlı parsel 2.800.000,-₺ bedelle satılık olup, 2.650.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	2.800.000 ₺	240,00 m²	11.666,67 ₺/m²
2	Kelebek Emlak 0256 813 39 79	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan 593 m² alanlı 2 kat konut imarlı parsel 3.350.000,-₺ bedelle satılık olup, 3.250.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.350.000 ₺	593,00 m²	5.649,24 ₺/m²
3	Sahibinden 0505 478 94 13	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan 300 m² alanlı 2 kat konut imarlı parsel hissesi 1.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 1.400.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.400.000 ₺	300,00 m²	4.666,67 ₺/m²
4	Didim Dünya Emlak 0505 670 49 70	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan 701 m² alanlı 2 kat konut imarlı parsel 3.550.000,-₺ bedelle satılık olup, 3.450.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.550.000 ₺	701,00 m²	5.064,19 ₺/m²

ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Ads Emlak	Kelebek Emlak	Sahibinden	Didim Dünya Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0545 437 05 07	0256 813 39 79	0505 478 94 13	0505 670 49 70
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	2.800.000 ₺	3.350.000 ₺	1.400.000 ₺	3.550.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	3%	-11%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	2.650.000 ₺	3.250.000 ₺	1.550.000 ₺	3.450.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	240,00 m²	593,00 m²	300,00 m²	701,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	11.041,67 ₺/m²	5.480,61 ₺/m²	5.166,67 ₺/m²	4.921,54 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	40%	40%	40%	40%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BULVAR	SOKAK	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	-40%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	40%	40%	40%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	11.041,67 ₺/m²	7.672,85 ₺/m²	7.233,33 ₺/m²	6.890,16 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**8.209,50 ₺/m²**			

EMSALLER					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Baran İnşaat Emlak 0256 813 62 68	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 45 m² alanlı 2+1 yeni yapıdaki mesken 2.680.000,-₺ bedelle satılık olup, 2.600.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	2.680.000 ₺	45,00 m²	59.555,56 ₺/m²
2	Kulaç Emlak 0505 625 34 95	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 60 m² alanlı 2+1 yeni yapıdaki mesken 3.748.000,-₺ bedelle satılık olup, 3.700.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.748.000 ₺	60,00 m²	62.466,67 ₺/m²
3	Anatolia Emlak 0544 649 90 96	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 70 m² alanlı 2+1 yeni yapıdaki mesken 4.250.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.150.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	4.250.000 ₺	70,00 m²	60.714,29 ₺/m²
4	Köseoğlu Emlak 0256 811 44 11	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 70 m² alanlı 2+1 yeni yapıdaki mesken 4.300.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.200.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	4.300.000 ₺	70,00 m²	61.428,57 ₺/m²

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Baran İnşaat Emlak	Kulaç Emlak	Anatolia Emlak	Köseoğlu Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0256 813 62 68	0505 625 34 95	0544 649 90 96	0256 811 44 11
DAİRE TİPİ	2+1	2+1	2+1	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	2.680.000 ₺	3.748.000 ₺	4.250.000 ₺	4.300.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	2.600.000 ₺	3.700.000 ₺	4.150.000 ₺	4.200.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	45,00 m²	60,00 m²	70,00 m²	70,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	57.777,78 ₺/m²	61.666,67 ₺/m²	59.285,71 ₺/m²	60.000,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%	-15%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-15%	-15%	-15%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	49.111,11 ₺/m²	52.416,67 ₺/m²	50.392,86 ₺/m²	51.000,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**50.730,16 ₺/m²**			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkul olan 4572 ada, 1 parsel olan taşınmaz "Ham Toprak" nitelikli olup, öneri imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazların kısıtlı imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gerekliliklerı, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parsel üzerinde yapı mevcut değildir. Parselin imar uygulama işlemleri başlamış ancak tamamlanmamıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

Bölüm 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

4572 ada 1 numaralı parsel öneri imar planı esas alınarak birim m^2 değeri 8.500 - 9.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Didim Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza KDV hariç yasal/mevcut toplam 573.682.176,00 ₺ (Beşyüzyetmişüçmilyon Altıyüzseksenikibin Yüzyetmişaltı Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

1 $= ~35,3397₺, 1 €= ~36,8643 ₺ olarak kabul edilmiştir. (30.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazın Dolar cinsinden yasal değeri 16.233.362,93 $ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Euro cinsinden yasal değeri 15.561.998,36 € tespit ve takdir edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazın K.D.V dahil yasal durum piyasa değerinin 631.050.393,60 ₺ (Altıyüzotuzbirmilyon Ellibin Üçyüzdoksanüç Türk Lirası Altmış Kuruş) olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 48 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

EKLER

- **EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU**
- **TAKYİDAT BELGESİ**
- **İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ**
- **SAHA FOTOĞRAFLARI**
- **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- **MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**