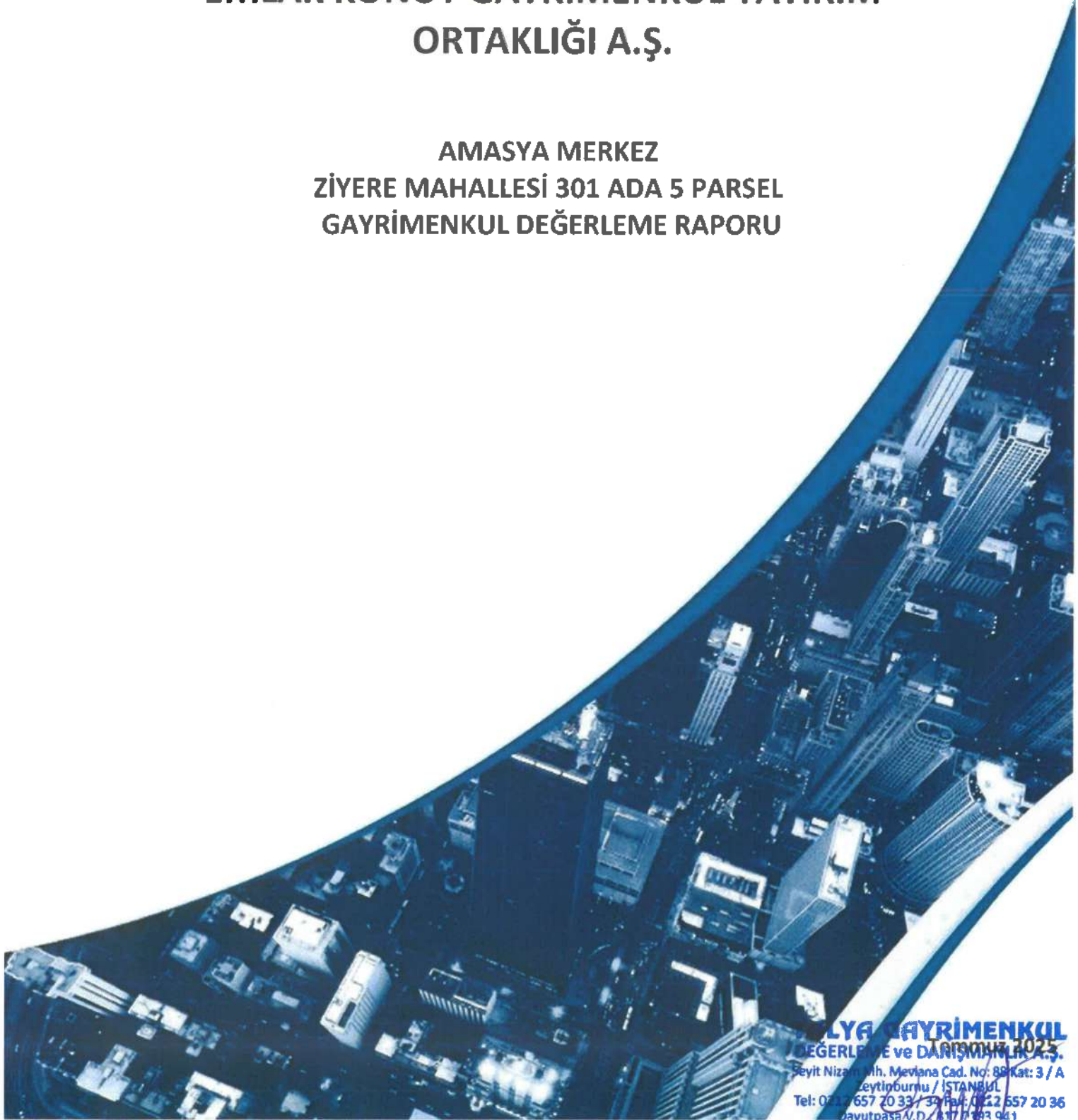


EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AMASYA MERKEZ
ZİYERE MAHALLESİ 301 ADA 5 PARSEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi	7
2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi	7
2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar	7
2.4. Raporun Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler	8
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi	10
3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	10
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	11
3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler.....	13
4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):	17
4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):	19
4.2.4. GYO'lar:.....	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	23
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	23
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
5.1. Pazar Yaklaşımı	24
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	24
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	28
5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	29
5.2. Maliyet Yaklaşımı	29
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	29
5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç	30
5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	30
5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	30
5.3. Gelir Yaklaşımı.....	30
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	30
5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	31
5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	32
6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	32
6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	32
6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	32
6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	32
6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	33
6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	33
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	34
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	34
7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	34
7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
8. SONUÇ	36
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2. Nihai Değer Takdiri	36
9. UYGUNLUK BEYANI.....	37

YÖNETİCİ ÖZETİ	
Müşteri Adı	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Tanzim Eden Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Değerleme Tarihi	01.07.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	01.07.2025 / 2025-EMLAKGYO-50
Rapor Konusu	Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Mahallesi, 301 ada 5 parselin mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
Tapu Kayıt Bilgisi	Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Mahallesi, 301 ada 5 numaralı 'ARSA' vasıflı taşınmaz.
Taşınmazın Açık Adresi	Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Mahallesi, 301 ada 5 numaralı parsel
Fiili Kullanımı	Taşınmaz fiilen boş arsadır.
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Toplam Pazar Değeri (Kdv Hariç)	₺413.000.000,00
Toplam Pazar Değeri (Kdv Dahil)	₺454.300.000,00

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatih Taşdemir SPK Lisans No: 904622
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI SPK Lisans No: 405322
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Serhat DEĞERLİ SPK Lisans No: 401403

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 01.07.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup 2025-EMLAKGYO-50 numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatih TAŞDEMİR tarafından hazırlanmış, şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI ve Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

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

İş 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 "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 27.06.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimizce, konu gayrimenkul için önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Adres	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
Telefon	0 212 657 20 33
Eposta	info@talyagd.com
Kuruluş Tarihi	02.03.2011
SPK Kaydına Alınış Tarihi	14.10.2011
BDDK Kaydına Alınış Tarihi	18.10.2012
Ticaret Sicil No	818093
Sermayesi	1.000.000 TL.

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

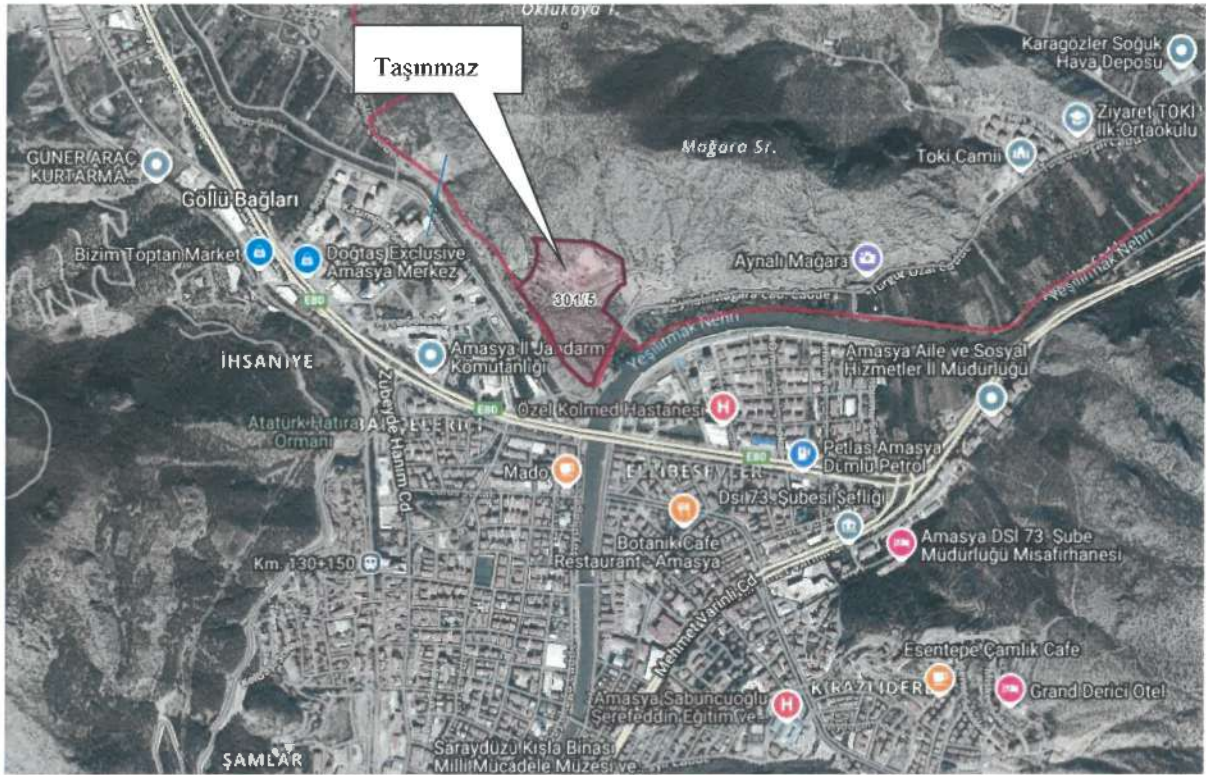
Şirket Unvanı	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
Telefon	+ 90 216 579 15 15
Eposta	info@emlakkonut.com.tr
Vergi Dairesi / No	Büyük Mükellefler Vergi Dairesi / 3340028034
Sermayesi	3.800.000.000,-TL

2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Mahallesi, 301 ada 5 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın Güncel Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

2.4. Raporun Kapsamı

Detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespitine ilişkin değerlendirme raporu, sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde tanzim edilmiştir.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi

İl	Amasya	Ana Taşınmaz Vastı	Arsa
İlçe	Merkez	Yüzölçümü	75.424,45 m ²
Mahalle	Ziyere	Tapu Tarih / Yevmiye	19.10.2022-29845
Ada	301	Taşınmaz No	11621141
Parsel	5	Cilt	45
		Sayfa	4448
Malik	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı – (1/1)		

3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Talep ilgisince tarafımıza iletilmiş olan, TKGM portalı üzerinden alınan güncel tarihli takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumlarında son üç yıllık dönem içerisinde 301 ada 5 parsel 07.12.2023 tarihinde Ziyere Belediyesi tarafından imar planı değişikliği yapıldığı bilgisi alınmıştır.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Ziyere Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre taşınmazdan 301 ada 5 parsel "Toplu Konut Alanı" lejantlı Emsal:1,20 – Yençok:18,50 olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. İmar planlarına ilişkin görseller ve plan notları ekler kısmında sunulmuştur.

3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaza yönelik ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durumuna dair yapılmıştır. Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

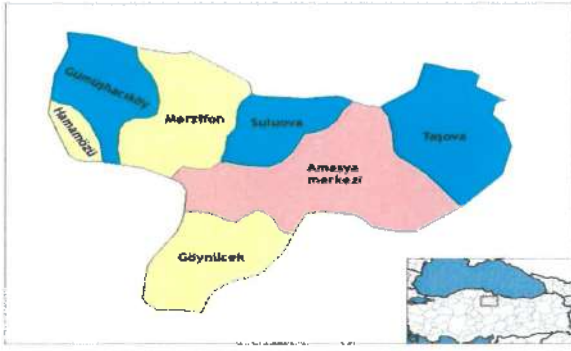


4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Amasya ili; Orta Karadeniz Bölümünün iç kısmında yer almaktadır. Doğudan Tokat, güneyden Tokat ve Yozgat, batıdan Çorum, kuzeyden Samsun illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 5.701 km² dir. Toplam sınır uzunluğu 492 km olan ilin Samsun'la 169 km, Tokat'la 165 km, Yozgat'la 6 km, Çorum'la 152 km. sınır uzunluğu vardır. İl genelinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği (rakım) 1.150 m, il merkezinin ise 411,69 m dir. 34° 57' 06" - 36° 31' 53" Doğu Boyamları ile 41° 04' 54" - 40° 16' 16" Kuzey Enlemleri arasındadır. Ankara'ya 336 km, İstanbul'a 671 km uzaklıkta olan Amasya'nın komşu illere uzaklıkları ise Çorum'a 92 km, Samsun'a 131 km, Tokat'a 114 km, Yozgat'a ise 196 km dir. İl merkezinin ilçelere uzaklıkları; Göynücek 46 km, Gümüşhacıköy 68 km, Hamamözü 90 km, Merzifon 46 km, Suluova 27 km ve Taşova 48 km dir.

Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alır. Anadolu'nun eski yerleşim alanlarından biridir. Hititlerden başlayarak çeşitli uygarlıkların merkezi olmuştur. Kentin bilinen en eski adı, söylendiği biçimi ile günümüze kadar hiçbir değişikliğe uğramadan gelen Amasya'dır. Eski kayıtlarda ve buluntularda Amasseia - Amacia - Amaccia ismi okunmaktadır. Amasya isminin açık bir şekilde okunduğu, Pers, Pontos ve Roma İmparatorluğu dönemlerinde ticarete kullanılan gümüş ve bronz sikkeler (paralar) üzerinde görmek mümkündür. Bazı sikkeler üzerinde Amaccia veya Amacia isimlerine rastlanılmaktadır. Amasya'nın fethinden önce ve sonrasında da Türkler, Amasseia'yı veya Amaccia, Amacia Türkçede söylendiği gibi Amasya yapmışlardır.[kaynak belirtilmeli] Tahminen MÖ 60 ve MS 19. yıllarda Amasya'da doğduğu bilinen ve Coğrafya ilminin mucidi olarak tanınan Strabon, yazdığı ünlü coğrafya kitabında Amasya'dan Amasseia olarak söz etmektedir.



19 Mayıs 1919 tarihinde Samsun'da başlayan Kurtuluş Savaşı'nın (Millî Mücadele)'nin ilk adımı, 12 Haziran 1919 tarihinde Mustafa Kemal'in Amasya'ya gelmesiyle atılmıştır. Kurtuluş mücadelesinin planları hazırlanmış, Erzurum Kongresi ve Sivas Kongresi'nin toplanmasına burada karar verilmiş, 22 Haziran 1919 tarihinde yayınlanan "Amasya Genelgesi" ile "Milletin İstiklâlini Yine Milletın Azim ve Kararı Kurtaracaktır" denilerek Millî Mücadele burada fiiliyata geçirilmiştir. Bu itibarla, Amasya, Türkiye

Cumhuriyeti'nin kuruluşunda da ilk önemli adımın atıldığı yer olmuştur. 1923 yılında yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti' nin idari taksimatı sonucunda Amasya ilinin merkez şehri oldu.

2006 yılında kurulan Amasya Üniversitesi 8 fakülte, 1 yüksekokul, 3 enstitü, 8 meslek yüksekokulu ile faaliyetlerini sürdürmektedir. İlde ilk ve orta seviyede eğitim-öğretim, Millî Eğitim Müdürlüğüne bağlı okullarda yapılmaktadır. Yaygın eğitim ise Halk Eğitim Merkezi aracılığıyla yürütülmektedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, genel ekonomik veriler ve gayrimenkul sektör verileri önem arz etmektedir. Taşınmazın değerini etkileyebilecek genel ve sektörel veriler bu ana başlık altında, alt başlıklar halinde detaylandırılacaktır.

4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'nin küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracağını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. ABD, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

ABD Merkez Bankası da yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD'nin uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırılmış görünmektedir. ABD aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

-ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

- "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirilmesinde bulunuldu.

-Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

-Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

- Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır.2 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adet i ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görülmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir.

Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. 3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre,4 inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

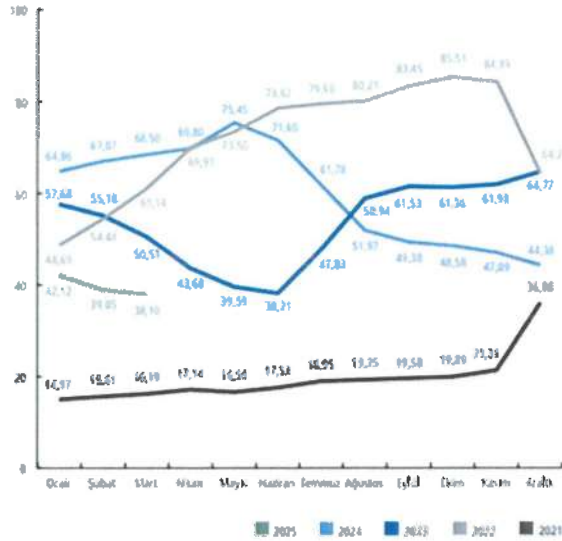
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK

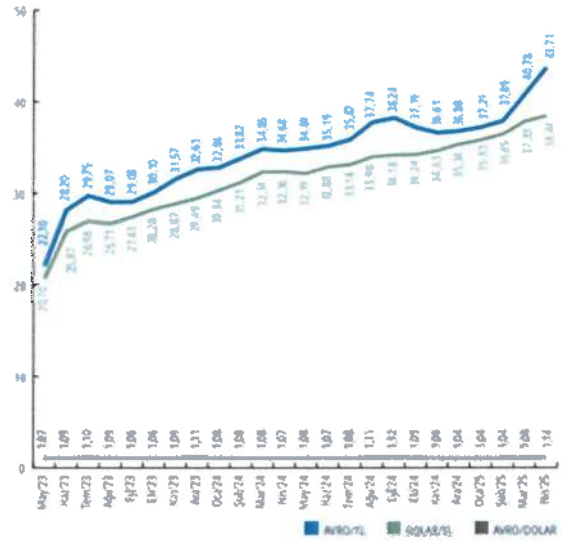
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

Döviz Kuru*



Kaynak: TÜİK

*Bölgelerden giren dövizlerle

4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır.

2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir.

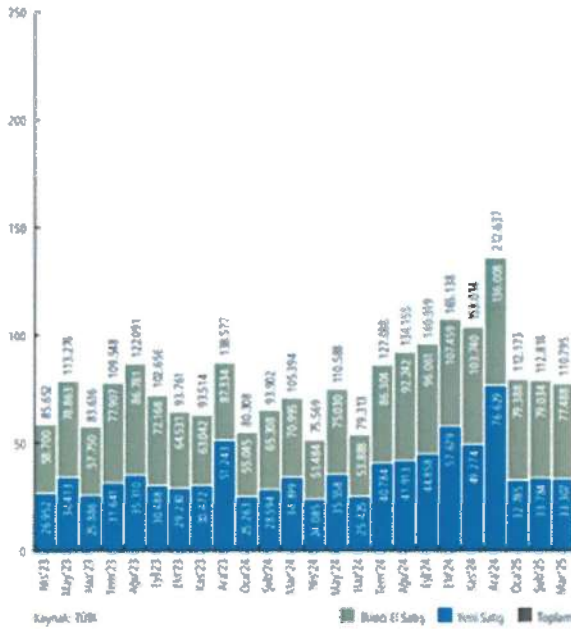
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.756	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.854	214.907	846.384	181.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.293	325.852	1.225.926	270.104	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.792	40.895	66.176	158.486	51.729

Kaynak: TUIİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan tüccar tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınıp bir evin daha satılması.

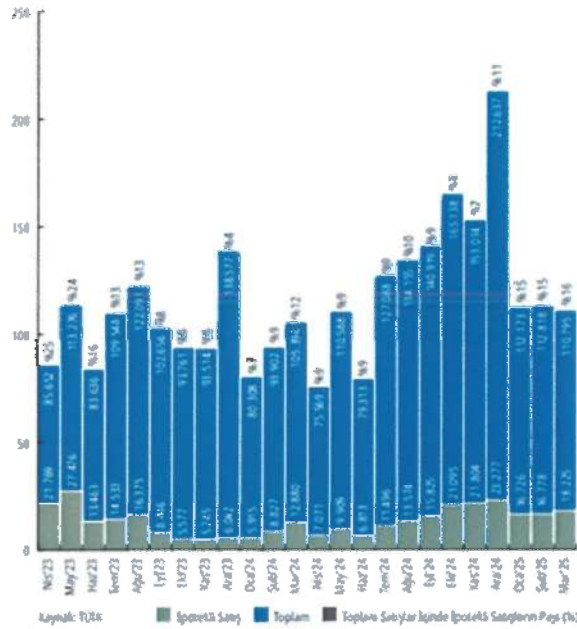
Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TUIİK

■ İkinci El Satış ■ Yeni Satış ■ Toplam

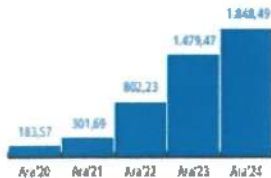
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TUIİK

■ İpotekli Satış ■ Toplam ■ Toplam Satışlar İçinde İpotekli Satışların Payı (%)

Endeksa CYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: Aralık 2024
1.848,49

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%25

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%1.748,49

Endeksa CYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: Aralık 2024
2.206,99

Aylık Nominal Değişim (%)
%1

Yıllık Nominal Değişim (%)
%41

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.106,99

4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyümeye ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır.

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2025 yılı Nisan sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 439 adetle yaklaşık 14 milyon m² seviyesindedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alanken, İstanbul'da 338 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Ankara 278 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılında 162.000 m² kiralanabilir alana sahip beş yeni alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. Yıl sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın 14,2 milyon m²'ye, perakende yoğunluğunun 166 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Toplam Yabancı Ziyaretçi Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

Tesis Sayıları İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Toplam Turist ve Harcama 2025 yılının birinci çeyreğinin verileri henüz yayınlanmamıştır.

Doluluk Oranları 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre Geliş Sayıları Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000 giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır.

STR - Türkiye 2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL GÖSTERGE sayı 39 55 gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

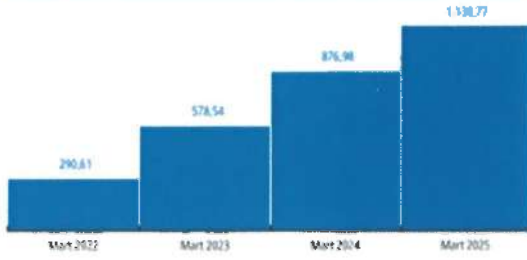
STR - Global Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibarıyla 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: GYODER)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Depoların Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Binaların Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Rosali	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

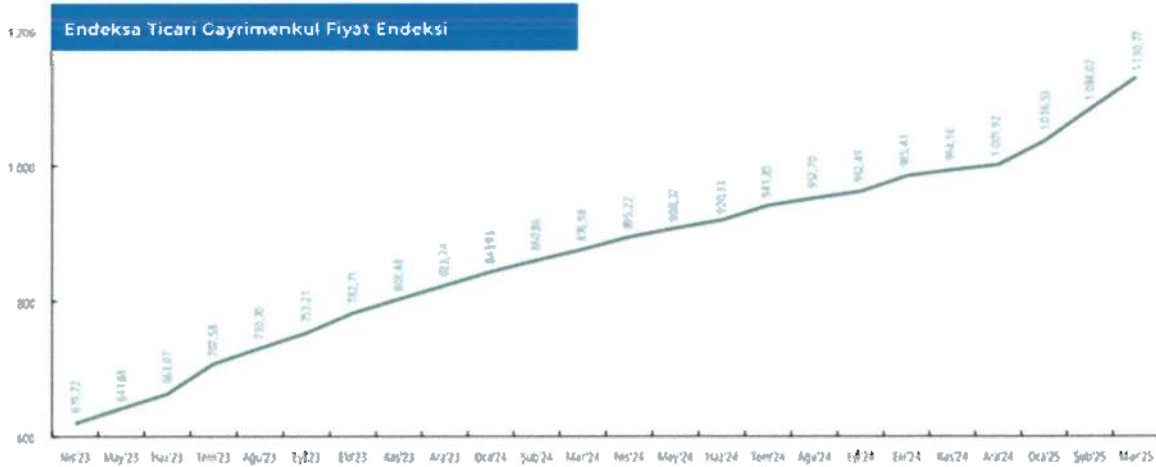
Kaynak: Endeksia

Endeksia Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
Mart 2025	1.130,77	%4,31	%28,94
			%1.030,77

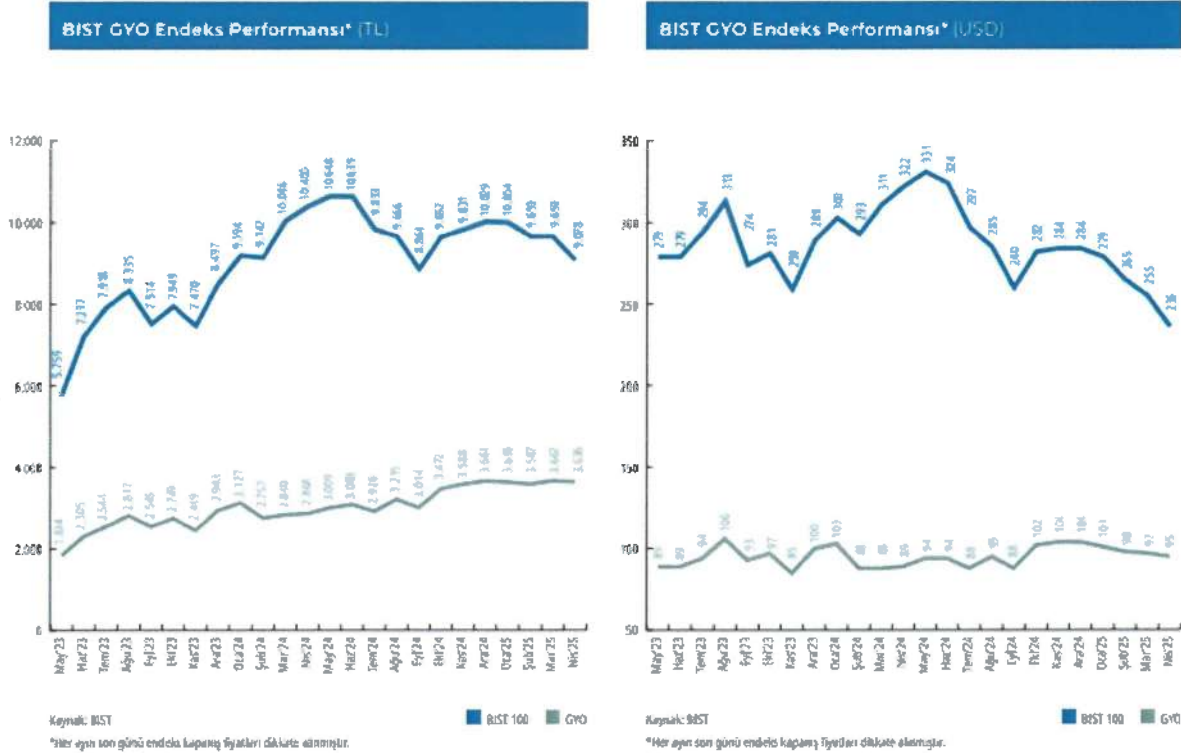
Kaynak: Endeksia



4.2.4. GYO'lar:

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 146 Milyar TL'yi aştı. 31 Mart 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 3,9 artarak 146,78 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının birinci çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 77,5 büyümeye gerçekleştirerek 82,7 Milyar TL seviyesinden 146,8 Milyar TL'ye ulaştı.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nurol (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor. (Kaynak: GYODER)



Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı									
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
31	32	31	33	33	33	37	39	48	49

Halka Açıklık Oranı									
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%52,3	%51,4	%50,5	%52,7	%52,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,9	%43,1

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 301 ada 5 parsel 75.424,45 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel topografik olarak engebeli arazi yapısında, geometrik olarak ise amorf yapıdadır. Parsel boş durumdadır.

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

Değerleme günü itibarıyla parsel üzerindeki herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 sayılı İmar Kanunun 21 Maddesi

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz." Hükümünü barındırmaktadır.

Değerleme günü itibarıyla parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz için ruhsat alınmasını gerektiren bir durum yoktur.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz boş arsadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, (c) Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, -Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, -Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, -Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

5.1. Pazar Yaklaşımı

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Arsa Emsalleri

Emsal 1- Konu taşınmazla yakın bölgede 168 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 2,00 Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 2.480.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum, yapılaşma hakları ve büyüklük açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 (544) 561 34 55

Emsal 2- Konu taşınmazla yakın bölgede 2.200 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 1,20 Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 24.800.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum, yapılaşma hakları ve büyüklük açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 (554) 993 27 16

Emsal 3 – Konu taşınmazla aynı bölgede 517 m² yüzölçümüne sahip, 4 kat Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 3.000.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum ve büyüklük açısından dezavantajlı olup yapılaşma hakları açısından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 (531) 723 51 11

Emsal 4 – Konu taşınmazla aynı bölgede 140 m² yüzölçümüne sahip, 4 kat Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 3.900.000TL bedelle satılıktır. Taşınmazın pazarlık payı yüksek tutulduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz büyüklük ve konum açısından dezavantajlı olup yapılaşma hakları açısından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 (553) 162 15 05

Konut Emsalleri

Emsal 5 – Konu taşınmazla aynı bölgede 4 yıl önce inşa edilmiş sitede 8. katta konumlu, 135 m² beyan edilen 3+1 daire 6.250.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (530) 897 33 73

Emsal 6 – Konu taşınmazla aynı bölgede 1 yıl önce inşa edilmiş sitede 2. katta konumlu, 120 m² beyan edilen 3+1 daire 6.750.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (533) 732 69 49

Emsal 7 – Konu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sitede 12. katta konumlu, 140 m² beyan edilen daire 7.500.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (545) 344 55 55

Emsal 8 – Konu taşınmazla aynı bölgede yeni inşasına başlanmış sitede 3. katta konumlu, 50 m² beyan edilen 1+1 daire 2.500.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (537) 931 71 50

Emsal 9 – Konu taşınmazla aynı bölgede yeni inşasına başlanmış sitede 5. katta konumlu, 90 m² beyan edilen 2+1 daire 4.880.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (537) 931 71 50

Emsal 10 – Konu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sitede 1. katta konumlu, 70 m² beyan edilen 2+1 daire 3.850.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (534) 858 88 87

Dükkan Emsalleri

Emsal 11 - Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer ticari hareketliliğe sahip 40 m² beyan edilen zemin girişli dükkanın 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz içerisinde dükkanlar proje içerisinde olması sebebi ile tercih edirliliği yüksektir.

İlgilisi:0 (530) 240 80 08

Emsal 12 - Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer ticari hareketliliğe sahip 120 m² beyan edilen zemin girişli dükkanın 8.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (532) 677 22 86

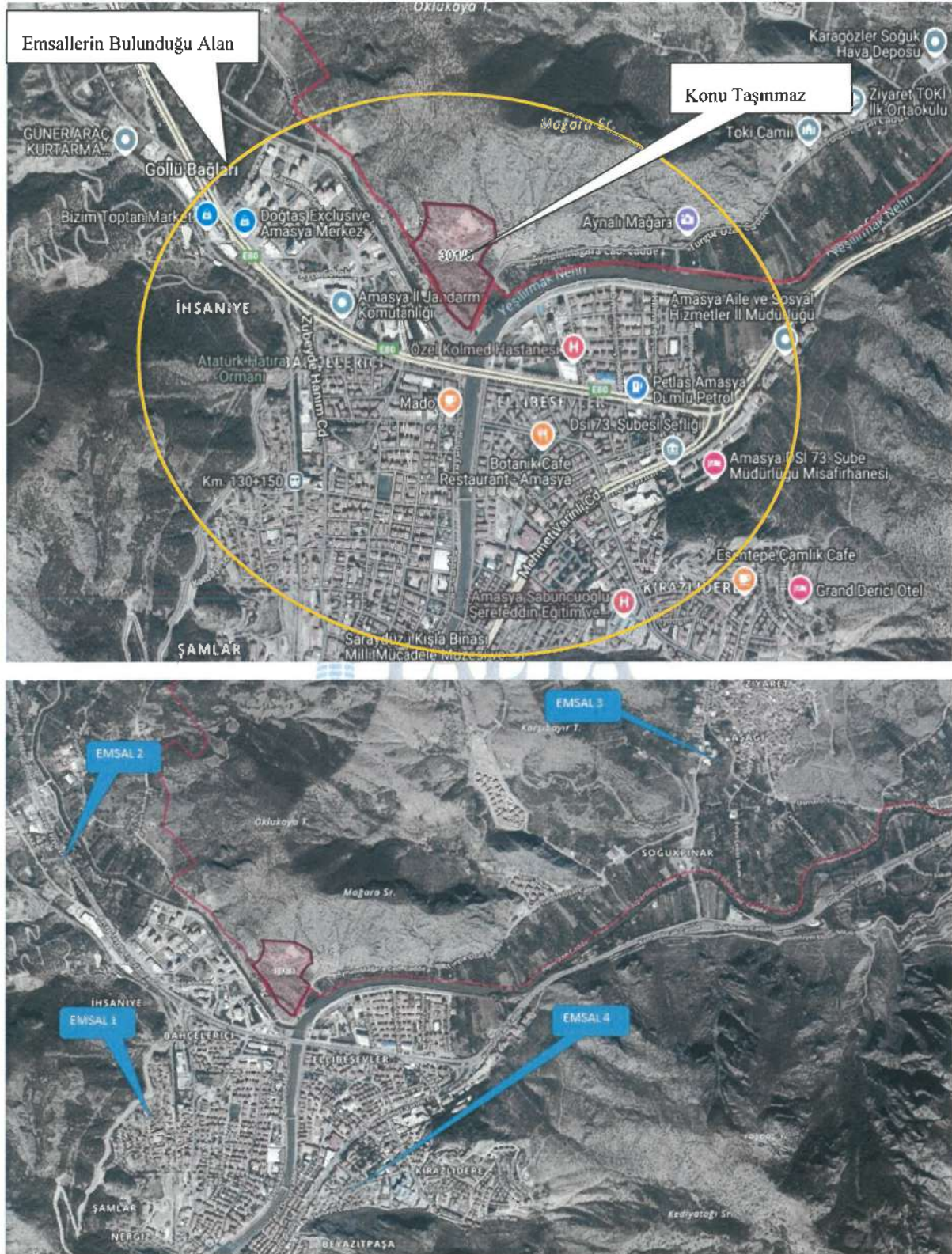
Emsal 13 - Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer ticari hareketliliğe sahip 280 m² beyan edilen zemin girişli dükkanın 20.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (543) 950 12 45

Emsal 11 - Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer ticari hareketliliğe sahip 220 m² beyan edilen zemin girişli dükkanın 25.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (532) 677 22 86

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



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Elde edilen emsal verileri incelendiğinde, emsallerin bina ortak mahaller ve arsa payına bağlı olarak oluşan (yasal brüt) metrekare alanlarından fazla beyan edilebildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle gerçek dışı metrekare beyanları, emsallerin pazarlık payları dikkate alınmış ve taşınmazın emsallerine göre, konumu, yapı yaşı, cephe ve manzara şerefiyesi gibi kriterleri mukayese edilerek, bölgede pazarlanan metrekare birim değeri takdir edilmiştir.

Bazı emsallerde belirtilen ada/parsel ve koordinat bilgileri emlak ofisleri ve satıcıların beyanları olup doğruluğu teyit edilememektedir. Portföylerinin konum tespitlerinin paylaşılmasının emlak ofisi ile yapılacak yer gösterme ve alım-satım sözleşmesine bağlı olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Her ne kadar emsallerin konum bilgisi paylaşılmamış olsa da lokasyon olarak bilgi alınmıştır.

Emsal verileri, taşınmaz ile benzer özellikler taşıyan, benzer çevresel özelliklere sahip, aynı nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir.

Elde edilen emsallerin, pazarlık payları, yapı kalitesi, konum, büyüklük gibi faktörler göz önünde bulundurularak, konu taşınmaz ile karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

Düzeltme hesaplamaları yapılırken değerlemeye konu taşınmazın brüt kullanım alanları üzerinden ortalama esas alınmıştır.

Aşağıda emsal taşınmazların mukayeseli düzeltme tabloları sunulmuştur:

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - ARSA DEĞER ANALİZİ				
ÖZELLİKLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
BEYAN EDİLEN ALAN	168,00 m ²	2200,00 m ²	517,00 m ²	140,00 m ²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	168,00 m ²	2200,00 m ²	517,00 m ²	140,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺2.480.000	₺24.800.000	₺3.000.000	₺3.900.000
PAZARLIK PAYI	10,00%	10,00%	3,00%	10,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺2.232.000	₺22.320.000	₺2.910.000	₺3.510.000
BÜYÜKLÜK (%)	-25%	-15%	-20%	-25%
KONUM DÜZETMESİ (%)	-20%	-20%	-15%	-75%
İMAR HAKKI DÜZELTMESİ (%)	-10%	-5%	20%	20%
DİĞER DÜZELTME (%)	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺5.979	₺6.087	₺4.784	₺5.014
ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺5.466			

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KONUT ANALİZİ						
ÖZELLİKLER	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
BEYAN EDİLEN ALAN	135,00 m ²	120,00 m ²	140,00 m ²	50,00 m ²	90,00 m ²	70,00 m ²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	125,00 m ²	110,00 m ²	130,00 m ²	40,00 m ²	85,00 m ²	65,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺6.250.000	₺6.750.000	₺7.500.000	₺2.500.000	₺4.880.000	₺3.850.000
PAZARLIK PAYI	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺6.062.500	₺6.547.500	₺7.275.000	₺2.425.000	₺4.733.600	₺3.734.500
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	15%	0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER DÜZELTME (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺55.775	₺59.523	₺55.962	₺60.625	₺55.689	₺57.454
ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺57.505					

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - DÜKKAN ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14
BEYAN EDİLEN ALAN	40,00 m ²	120,00 m ²	280,00 m ²	220,00 m ²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	30,00 m ²	100,00 m ²	200,00 m ²	210,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺2.500.000	₺8.000.000	₺20.000.000	₺25.000.000
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺2.375.000	₺7.600.000	₺19.000.000	₺23.750.000
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	4%	4%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	10%	10%	0%	0%
DİĞER DÜZELTME (%)	5%	5%	5%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺91.042	₺87.400	₺103.550	₺117.619

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺99.903
----------------------	---------

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Bölgede tespit edilen emsallerin konu taşınmaz ile karşılaştırmalı analizi sonucu ulaşılan ortalama birim değerler 5.1.4. Başlığı altında sunulmuştur. Yapılan analizler sonucu taşınmazın arsa birim değerinin 4.000-6.000 TL/m² aralığında olabileceği, konut birim değeri 55.000-60.000 TL/m² aralığında, dükkân birim değeri 100.000 TL/m² civarında olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapora konu taşınmazın yapılaşma hakları dikkate alınmış ve arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile taşınmazın arsa değeri **413.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Arsa değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

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

-Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

-Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

-İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

İş bu raporun 5.1.4 başlığı altında yer alan emsal düzeltme tablolarında ulaşılan ortalama birim değer ile taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen diğer özellikleri dikkate alınarak birim arsa değeri **5.316 TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa niteliğinde olması sebebi ile değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa niteliğinde olması sebebi ile değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- Uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

• İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede kullanılan indirgeme oranı hesaplanırken Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak çalışılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları indirgeme oranı geliştirilirken dikkate alınması gerekli hususları şu şekilde özetlemektedir;

- (a) Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- (b) Değerlenen varlığın türünü,
- (c) Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- (d) Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- (e) Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığını,
- (f) Kullanılan nakit akışlarının türünü,
- (g) Uygulanan değer esaslarını.

İskonto oranı Risksiz getiri oranına risk primi ilave edilmek suretiyle hesaplanmaktadır.

Yapılan projeksiyonda satışların üç yıllık süreçte tamamlanacağı öngörüldüğünden Risksiz getiri oranı 5 Yıllık Devlet Tahvili getirisi olarak esas alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla getiri oranı %28 mertebesinde. Risk Primi hesaplamasında CDS esas alınmıştır. Son dönemde yatay seyir halinde olduğu takip edilmektedir. Risk priminin CDS verileri gayrimenkullerin türü, genel ekonomik konjonktür dikkate alınarak %3.5 olarak seçimi uygun görülmüştür.

5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Değerleme çalışması kapsamında kira takdirine yönelik herhangi bir hesaplama yapılmamıştır.

6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Bölge yüklenicileri ile yapılan görüşmelerde proje nitelikleri, büyüklüğü, getiri beklentileri, olası inşaa ve pazarlama süreleri gibi birçok değişkene bağlı olarak kat karşılığı oranlarının %10-%20 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %40-%60 mertebesinde olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Rapora konu parsel için herhangi bir proje geliştirilmemiş ve sözleşme yapılmamıştır. Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durumuna yönelik yapılmıştır.

6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Rapora konu taşınmazın net imar parseli olması ve yapılaşmaya açık olması nedeni ile proje geliştirme yönteminden de yararlanılmıştır. Bu yönetime yönelik yakın çevre ve alternatif bölgelerdeki konut, ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Yapılan incelemelerde ulaşılan emsal verileri pazar yaklaşımı başlığı altında verilmiştir.

- Yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmazın bulunduğu alanda inşa edilecek projede konut birim fiyatlarının ortalama 57.500 TL/m² civarında, dükkan birim fiyatlarının ortalama 100.000 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.
- Yapılan proje geliştirme tablosunda satılabilir alan belirlenirken emsal harici alan hesabı (%30) dikkate alınmıştır.
- Parseller üzerinde inşa edilecek projede satılabilir alanın %99'u konut ve %1'i dükkan olacağı düşünülmüş ve planlanmıştır.
- Toplam inşaat alanının satılabilir alandan %20 fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, imar planına göre 141.194,57 m² toplam inşaat alanı ve 117.662,14 m² satılabilir alana sahip yapı yapılabilmektedir.
- Bu yöntemde, parsel üzerinde inşa edilebilecek projenin, makul girişimci karlılığı gözetilerek, hasılat paylaşımı metodu ile gerçekleştirilmesi planlanmış ve tüm maliyetlerin girişimci tarafından karşılanacağı varsayılmıştır.
- Bu doğrultuda arsa sahibi için %13 hasılat paylaşım oranı kabul edilmiştir.
- Yapılan proje geliştirmede yapı birim maliyetinin 25.000 TL/m² alınması uygun görülmüştür.
- Proje süresi 3 yıl olarak kabul edilmiş olup konutların ilk yıl %30, ikinci yıl %30 ve son dönemde %40'lık kısmının satılacağı, dükkanların ise projenin doluluk oranının artması ile birlikte ikinci yıl %30 ve üçüncü yıl %70'lik kısmının satılarak tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.

- İnşa süreci ilk yıl %30, ikinci yıl %30, üçüncü yıl %40'lık kısmın tamamlanarak 3 yıl içinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Mevcut gayrimenkul piyasası verileri dikkate alınarak konutlarda her bir yıl %30, dükkanlarda ise her yıl %33 fiyat artışlarının olacağı varsayılmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi verileri dikkate alınarak maliyet artışlarının her yıl %30 olacağı varsayılmıştır.
- Bu yöntemde oluşan arsa sahibi hasılat payı, proje geliştirilmesi ve pazarlama dahil tüm aşamaların tamamlanması halinde elde edilebilecek olup bu süreçler dahilinde riskler içermektedir. Elde edilecek hasılat geliştirilmiş arsa bedeli olarak belirtilmiş olup söz konusu riskler için bu değer %50 oranında indirgenmiş ve kalan %50'lik bedelin boş arsa değeri olduğuna kanaat getirilmiştir.

Yapılan geliştirme neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 865.812.886,87.-TL, boş arsa değeri 432.906.443,44 TL olarak tahmin edilmiştir.

6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Değerlemeye konu taşınmazın en verimli kullanımı, mevcut durumu dikkate alındığında imar planına göre hazırlanan projeye göre yapılması olacaktır.

6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerleme konusu taşınmaz bütün olarak değerlendirme işlemine konu olmuş olup bölünmüş ve müşterek kısımlar analizi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değer hesaplamalarında “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yöntemi” kullanılmıştır.

Gelir Yöntemi ile;

Değerlemeye konu taşınmazın Arsa Değeri : **432.906.443,44 TL** olarak tespit edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı ile;

Değerlemeye konu taşınmazın Arsa Değeri : **413.000.000,00 TL**

Gelir yöntemine esas teşkil eden hesaplamaların dayandığı kabul ve varsayımlar, gelecekteki bir değer günümüz değerine çevrilmesine yönelik öngörüler, Pazar yaklaşımın ise günümüz reel piyasa verilerine dayanması dikkate alınarak arsa değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı” esas alınmıştır.

7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda özellikle yer verilmeyen herhangi bir asgari bilgi mevcut olmayıp değerlendirme türü nedeniyle raporda bilgisi yer almayan hususlar ile ilgili gerekçeler ilgili başlıklar altında açıklanmıştır.

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

Değerleme raporu, talep ilgisince tarafımıza iletilmiş, belge, imar planı ve tapu kayıtları esas alınarak hazırlanmıştır. Tarafımızca kamusal araştırma yapılmış, gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu görüldükçe değer takdir edilmiştir.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Talep ilgisince tarafımıza iletilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devredilebilmesi konusunda bir sınırlama teşkil edecek bir husus tespit edilmemiştir.

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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz ile ilgili son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında, üst hakkı, devre mülk hakkı veya bu haklarla ilgili herhangi bir sınırlamaya ilişkin herhangi bir takyidat yoktur.

7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

(a) bendi "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."

(ç) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz."

Gereği, değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durumu itibarıyla GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine tapu kayıtlarına göre; "Arsa" vasıflı, Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Mahallesi, 301 ada 5 parselin Türk Lirası cinsinden "Güncel Pazar Değerinin" tespiti için düzenlenmiştir. Taşınmazın niteliği, dikkate alınarak 7.1. başlığında açıklanan değerlendirme yöntemleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

Tüm bu değerlendirmeler ve uyumlaştırma hesapları sonucunda, kıymet düşürücü/arttırıcı unsurlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaza değer takdir edilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında detayları açıklanan, değer arttırıcı/düşürücü unsurlar, örnekleme yapılan veriler ve tüm diğer dikkate alınmıştır.

Rapor içeriğinde detayları açıklanmış olan değerlendirme yöntemleri esas alınarak takdir edilmiş değer aşağıda sunulmuştur.

MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARIÇ)	₺413.000.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	₺454.300.000,00

***Takdir edilen tüm değerler KDV hariç değerlerdir. Belirtilen KDV Dahil değerler, %10 oranı esas alınarak hesaplanmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.*

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih Taşdemir Lisans No: 904622	Begüm KAMIŞCI Lisans No: 405322	Serhat DEĞERLİ Lisans No: 401403
		 TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. Sevîl Nizam Mah. Mevlana Cad. No: 88 Kat: 3 / A Zeytinburnu / İSTANBUL Teh: 0212 657 20 33 / 34 Fax: 0212 657 20 36 Davutpaşa V.D: 817 0193 941

9. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- ☒ Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ☒ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ☒ Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ☒ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ☒ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ☒ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ☒ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ☒ Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- ☒ Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- ☒ Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ☒ Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ☒ Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

ÖNEMLİ NOTLAR:

*Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının, değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans olarak verilmesi yasaktır.

- İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir;
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir;
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak tanzim edilmiştir.

