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

Gayrimenkul Değerleme Raporu

4 Adet Bağımsız Bölüm (Dubleks Bilet Satış Bürosu)

Beydeğirmeni Mahallesi

Tarsus / Mersin

Rapor Tarihi;

31.12.2024

Rapor No;

2024_ÖZ_2175

Sunulan;

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

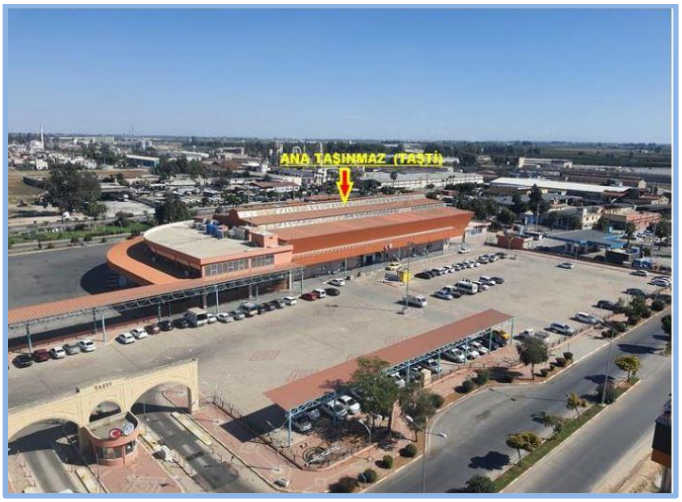
MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN

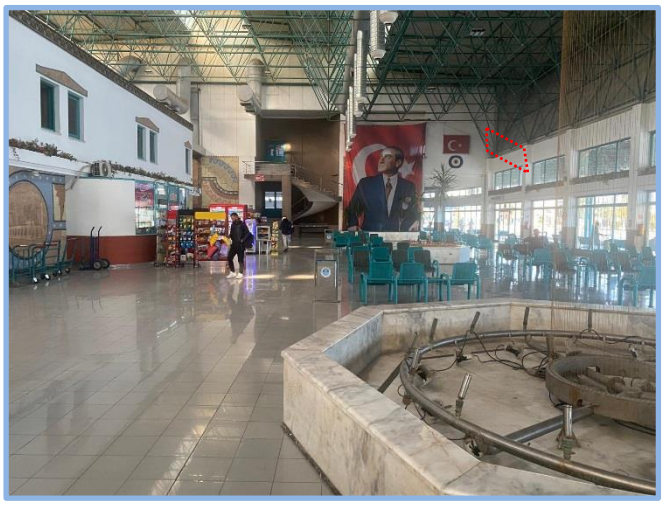
Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 12:56

FATIH TOSUN

Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 12:54

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR





Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2024
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2024 / 2024_ÖZ_2175
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet (Dubleks Bilet Satış Bürosu nitelilkli Bağımsız Bölümün Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescilli tam hissesi)
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	4 Adet Dubleks Bilet Satış Bürosu vasıflı Bağımsız Bölüm
Gayrimenkulün Açık Adresi	Beydeğirmeni Mahallesi, 0718 Sokak, TAŞTİ No: 4/Z07 (UAVT: 3185824160), No: 4/Z08 (UAVT: 2588246443, No: 4/Z09 (UAVT: 2091764270), No: 4/Z10 (UAVT: 3595615208) Tarsus /Mersin
Tapu Kayıtları	Mersin ili, Tarsus ilçesi, Fevzi Çakmak mahallesi, 4811 ada, 4 parsel numaralı 7.431,00 m² yüzölçüme sahip, "ARSA" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Dubleks Bilet Satış Bürosu vasıflı zemin Kat 11, 12, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler
İmar Durumu	26.10.1996 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Tarsus Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Terminal Alanı" lejandında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Bilet Satış Bürosu amaçlı kullanımı

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

4 Adet Bağımsız Bölümün Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	**4.200.000**	**5.040.000**	***TL***

**** %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi 6
1.4 İşin Kapsamı 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.6 Rapor Türü 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar 6
1.8 Değerleme Tarihi 7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası 7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi 9
2.2.1 Tapu Kayıtları 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi 10
2.2.3 Kadastro İncelemesi 10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri 10
2.3.1 İmar Durumu 10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler 11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 11
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 11
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 11
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12
3.1.1 Ekonomik Koşullar 12
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası 13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 15
3.2.1 Tarsus İlçesi 15
3.2.2 Fevzi Çakmak Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi 15
3.2.3 Ulaşım 15
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 15
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 16
3.4.1 Arsa Özellikleri 16
3.4.2 Bina Özellikleri 16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları 16
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 17
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR 18
4.1 Değer Tanımları 18
4.2 Değerleme Yöntemleri 18
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER 20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler 20
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 21
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 21
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22
6.1 Pazar Yaklaşımı 22

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 22
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi....22
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 22
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler....22
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 22
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç....22
6.2 Maliyet Yaklaşımı 23
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 23
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 23
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 23
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 23
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç....23
6.3 Gelir Yaklaşımı....23
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri 23
6.3.1.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi 23
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni....24
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 24
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler 24
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 24
6.3.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) 24
6.3.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları....25
6.3.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 25
6.3.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar....25
6.3.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi....25
6.3.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 25
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ 26
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 26
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri....26
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi....26
7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 26
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.... 27
8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş27
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş....27
8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 27
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş....27
8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 27
8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 27
9. DİĞER 29
9.1 KDV Konusu....29
10. SONUÇ 30
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 30
10.2 Nihai Değer Takdiri....30
11. EKLER 31

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_2175 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 4 adet dubleks bilet satış bürosu vasıflı bağımsız bölümün 1/1 hissesinin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

1.6 Rapor Türü

Mersin ili, Tarsus ilçesi, Fevzi Çakmak mahallesi, 4811 ada, 4 parsel numaralı 7.431,00 m² yüzölçüme sahip, "ARSA" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış bürolarına ait Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescilli 1/1 hissesinin 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 10.12.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.01.2024 tarihli ve 15 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	29.12.2023	-	-
Rapor Numarası	2023_ÖZ_2214	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	3.500.000	-	-

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

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

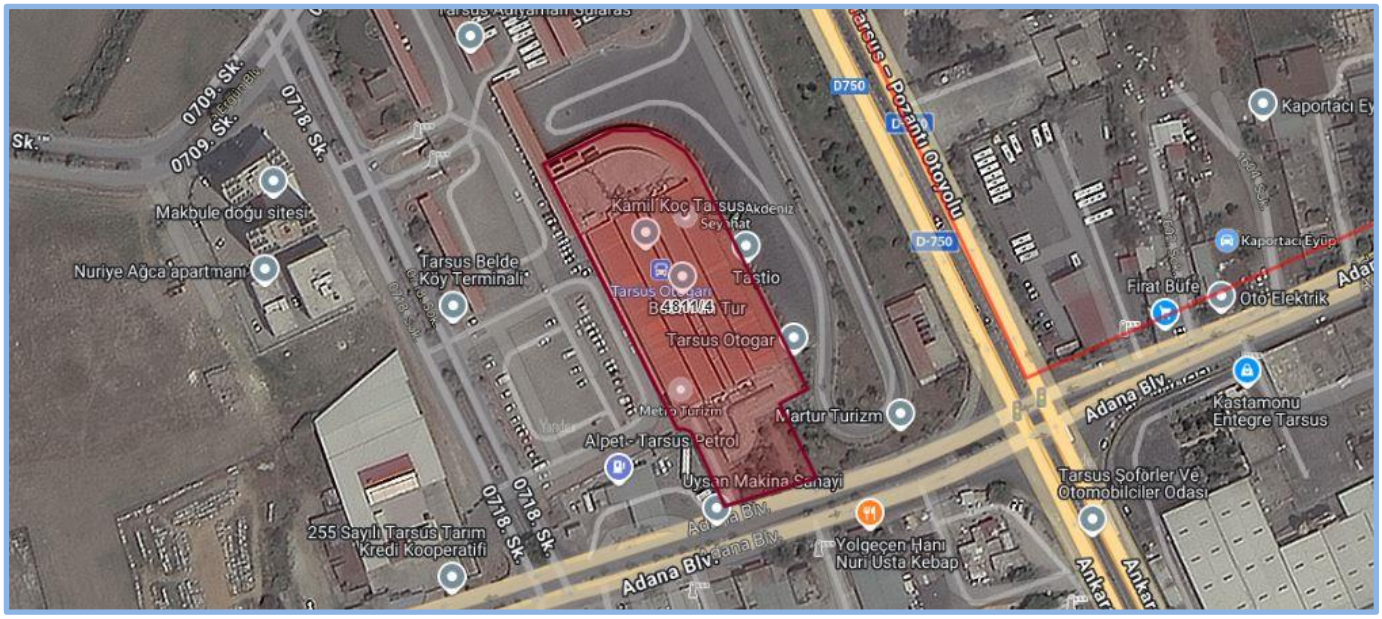
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

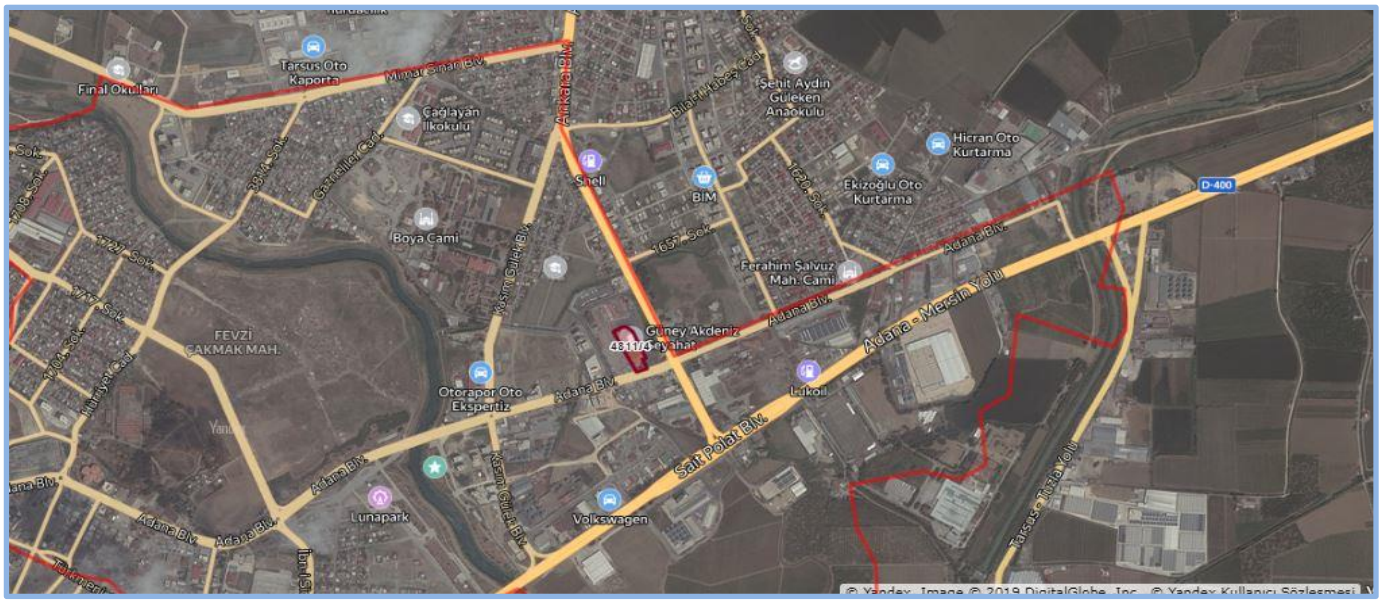
Konu gayrimenkul Mersin ili, Tarsus ilçesi, Fevzi Çakmak mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkulün adresi ve konumunu gösterir krokileri aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Beydeğirmeni Mahallesi, 0718 Sokak, Tarsus Otogarı (TAŞTİ) No: 4/Z07, No: 4/Z08, No: 4/Z09, No: 4/Z10 Tarsus/ Mersin (UAVT: 3185824160, 2588246443, 2091764270, 3595615208)

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkuller her biri 35 m² alana sahip, tapu kaydında "Dubleks Bilet Satış bürosu" vasıflı, mevcutta otobüs bilet satış bürosu olarak kullanılan dört adet bağımsız bölümdür. Konut yerleşiminin yoğun olduğu bir bölgede, Tarsus ilçe merkezinin doğusunda genelde çevresi ticaret ve sanayi teşekkül göstermiş yapılardan oluşmaktadır. Bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmakta olup, altyapı problemi bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
Mersin	Tarsus	Fevzi Çakmak	-	4811	4	7.431,00 m²	Arsa

Bağımsız Bölümler Tapu Kaydı Listesi

Blok	Kat	Bağ.Böl.	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
-	ZEMİN	11	35/3174	Dubleks Bilet Satış Bürosu	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	2	157
-	ZEMİN	12	35/3174	Dubleks Bilet Satış Bürosu	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	2	158
-	ZEMİN	15	35/3174	Dubleks Bilet Satış Bürosu	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	2	161
-	ZEMİN	16	35/3175	Dubleks Bilet Satış Bürosu	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	2	162

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Kat Satış–27.05.2022-30590

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler ve özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Hisse	Tarih /Yev.
Şerhler Hanesi		
- TKGM (Takbis) kayıtlarında yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde herhangi bir Şerh bulunmadığı bilgi alınmıştır.		
Rehinler Hanesi		
- TKGM (Takbis) kayıtlarında yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde herhangi bir Rehin bulunmadığı bilgi alınmıştır.		
Beyanlar Hanesi		
- YÖNETİM PLANI: 02/06/2000- (MÜŞTEREK)	Tam Hisse Üzerinde	

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

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescilli tam hissesi üzerinde yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

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

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olması sebebiyle https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmıştır. Tapu müdürlüğü arşivinde fiziki mimari proje incelemesi yapılamamaktadır. Mimari proje detayı raporun "2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

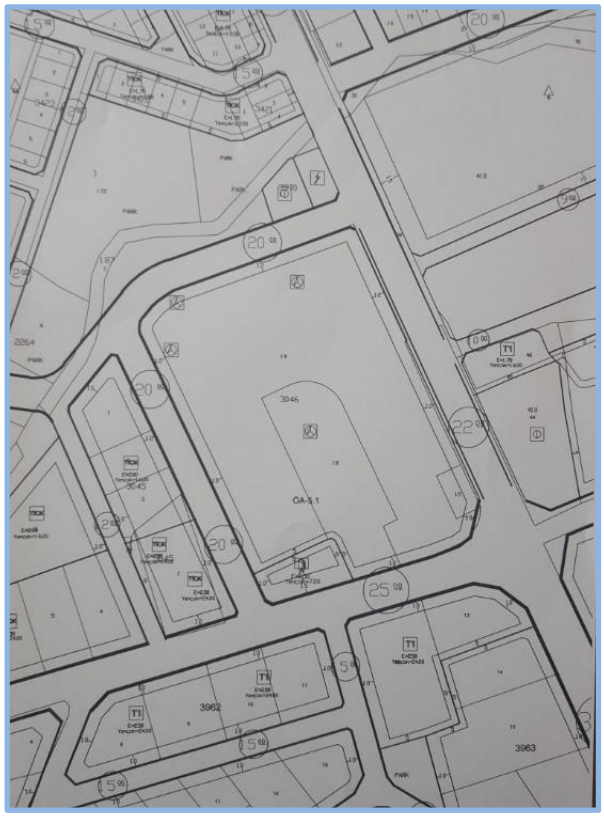
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

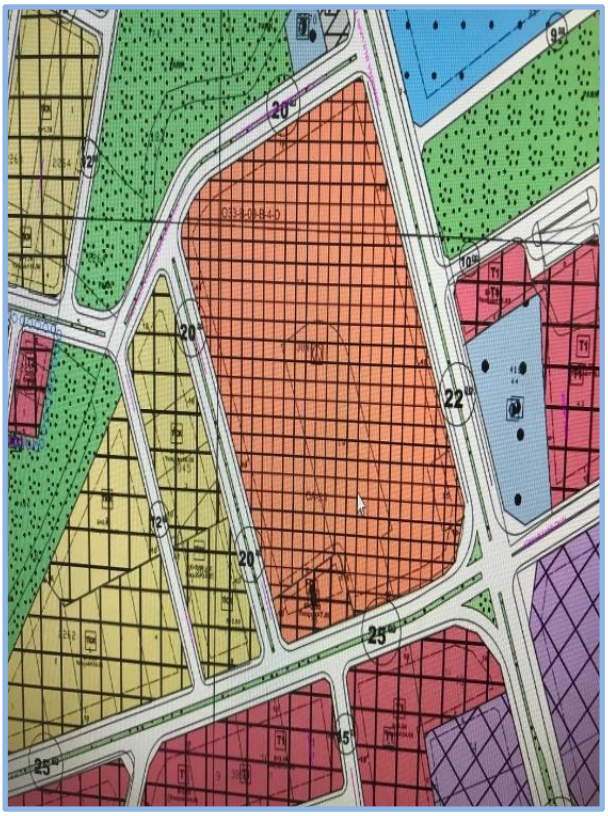
2.3.1 İmar Durumu

Tarsus Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde edinilen bilgiler ve aşağıda sunulan 18.04.2011 onay tarihli imar paftası ve plan notları görüntüsüne göre, konu gayrimenkulün konumlu olduğu parselin imar durumu;

02.05.2017 onay tarih, 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" sınırları kapsamında "Terminal Alanı" lejandında kalmaktadır.



Onaylı İmar Paftası Görüntüsü



İmar Durumu

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

Tarsus Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde incelemeler sonucunda, yukarıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Belediye Arşivi

- Bila tarih Bila sayılı hazırlanmış **"Kat İrtifak Mimari Projesi"**
- 08.11.1999 tarih, 224 sayılı İlk **Yapı Ruhsatı** (Tarsus Belediyesinden şifahen ve Yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır. Tarsus Belediyesi İmar arşivinde yapı ruhsatı belgesine ulaşılamamıştır.)
- 02.12.2002 tarih 224 sayılı toplam 68 adet bağımsız bölüm ve 5.944,00 m^2 alan için düzenlenmiş **Yapı Kullanma Belges**i ile 07.09.2007 tarih 477 sayılı 15 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** incelenmiştir.
- Not: İlgili belediyede yapılan araştırmada otogar içerisinde bulunan değerlemeye konu 11, 12 ve 16 bağımsız bölümler için iskân belgesi tanzim edilmemiş olduğu anlaşılmaktadır.

- Tarsus Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlar için düzenlenmiş olan olumsuz bir karar içeren yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararına rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne mülkiyeti 27.05.2022 tarihinde gerçekleşmiştir.

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

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin (4811 ada 4 parsel) imar durumu "02.05.2017 tarihli 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, Terminal lejantında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır." Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Konut, Ticaret ve Sanayi Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

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

Dosyasında herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair evrak bulunmamaktadır.

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

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

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

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler kat irtifakı kurulmuş parsel üzerinde konumludurlar. Belirli bir projeye göre değerleme yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

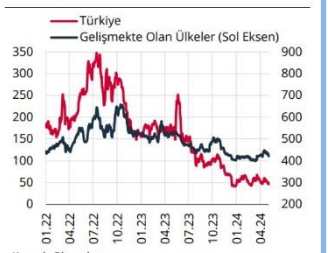
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

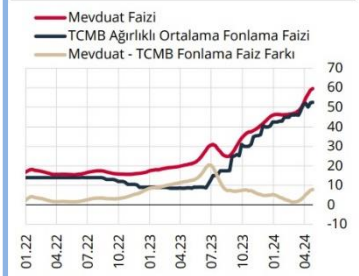
Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



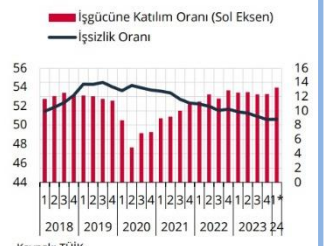
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-şubat ayları ortalamasıdır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2019				2020				2021				2022				2023				2024
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	6,1	4,0	5,7

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında

%68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz
TÜFE	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9	67.1	68.5	69.8	75.5	71.6
Yİ-ÜFE	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2	47.3	51.5	55.7	57.7	50.1

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

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

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı

döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

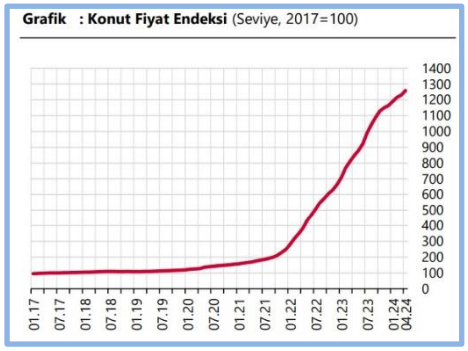
Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

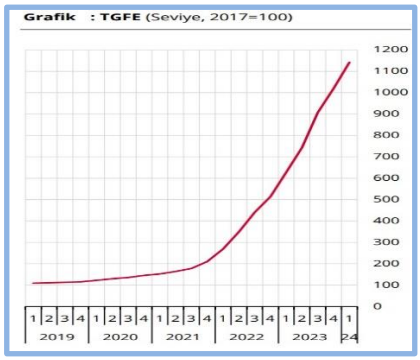
Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.





Kaynak: TCMB

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Tarsus İlçesi

Tarsus (Hititçe: Tarşa), Mersin ilinin en doğusundaki ilçesidir. İlçe doğuda Adana, batıda Mersin merkez, kuzeyde Pozantı ve Çamlıyayla, güneyde Akdeniz ile çevrilidir. Tarihte en yaygın Kilikya olarak anılan bölgede bulunan ilçenin Hitit Uygarlığı başta olmak üzere köklü bir uygarlık geçmişi vardır. İlçe Berdan ovasından (Tarsus ovası) kuzeye doğru engebeli arazi boyunca son yıllarda hızla gelişmektedir. Çok zengin bir tarihi olup, bazı dini inançlar yönünden önemli bir kenttir. Bereketli topraklara sahip olan Çukurova'da her türlü ziraatın yapılması ve sanayinin ham maddesi olan ürünlerin bolluğu, bu bölgede sanayinin gelişmesinde en önemli faktör olmuştur. Mersin ilinin en verimli ve en geniş tarım arazisi, Tarsus'un ovalık yöresindedir. Bununla beraber iklimin tarıma elverişli olması bu arazilerde her çeşit tarımın yapılmasını sağlamaktadır.

3.2.2 Fevzi Çakmak Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Fevzi Çakmak, Mersin'in Tarsus ilçesinde bir mahalledir. Genellikle küçük, orta büyüklükteki iş merkezlerinin bulunduğu yerdir. Bölgede alt yapı ve ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölge genel itibariyle ayrık nizamda inşa edilmiş 5-7 katlı, yeni ve orta yaşta yapıların mevcut olduğu ve yeni gelişmekte olan bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgede yapılaşma, yaklaşık %60- 70 seviyelerindedir. Çevresi, konut, ticaret ve sanayi şeklinde teşekkül göstermiş yapılardan oluşmaktadır. Bölgenin otogar ve sağlık kurumlarına, bulvar ve ana arterlere yakın konumda olması ve ulaşım olanaklarının güçlü olması bölgeye olumlu yönde etki ederken, ticari hareketlilik, araç ve yaya trafiğinin düşük seviye olması dezavantaj teşkil etmektedir.

Tarsus otogar'ın (Taşti) yakın çevresinde, Tarsus Otoban yolu, D-400 karayolu, Tarsus Şehir merkezi, İstasyon, Tarsus devlet hastanesi bulunmaktadır. Çevresi, konut, ticaret ve sanayi şeklinde teşekkül göstermiş yapılardan oluşmaktadır.

3.2.3 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkul; Mersin ili, Tarsus ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 0718 Sokak üzerinde Tarsus Şehirlerarası Otobüs Terminali bünyesindeki Z07, Z08, Z09 ve Z010 no'lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Tarsus Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne ulaşım için; D-400 Karayolu üzerinde Sait Polat Bulvarı istikametinde devam ederken kavşaktan sola Ankara Bulvarına dönülür. Yaklaşık olarak 310 metre kuzey istikamette devam edilerek sol kol üzerinde konumlu bulunan ana taşınmaza ulaşım sağlanır.

Gayrimenkul Tarsus Devlet hastanesine, Tarsus Belediyesine ve Tarsus şelalesine yakın mesafede olup, toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;	
Yer	Mesafe (km)*
D400 Karayolu	0,3 km.
Tarsus Devlet Hastanesi	1,50 km.
Adana-Mersin Otoyolu	9 km.
*Yaklaşık bilgilerdir.	

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Konu gayrimenkul, Tarsus ilçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 ada, 4 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Arsa 7.431,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Üzerinde otobüs terminali bulunmaktadır. Projesinde toplam 77 adet bağımsız bölüm bulundurmaktadır. Bağımsız bölümlerin 30 tanesi dubleks satış bürosudur. Parselin çevresinde güvenlik amaçlı oluşturulmuş, yapay duvar ve güvenlik çitleri bulunmaktadır. Site girişlerinde turnike ve bariyerli güvenlik unsurları bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Gayrimenkulün konumlandığı Tarsus Otobüs Terminali (TAŞTİ) 7.431,00 m² yüzölçümlü 4811 ada 4 no'lu parsel üzerine inşa edilmiştir. Proje bünyesinde toplam 77 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Otogar fonksiyonunda betonarme karkas yapı tarzında bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Ana gayrimenkulün bodrum katında sığınak, 1 bağımsız bölüm nolu depo, 2 ve 3 bağımsız bölüm şeklinde bay ve WC + lavabolar, jeneratör odası; zemin katında 4.b.b kafeterya, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 57, 58, 59, 60, 62, 65, 66, 67, 68, 69 ve 70 b.b nolu dubleks bilet satış büroları, 13. b.b danışma bürosu, 14.b.b nolu turizm bürosu, 23.b.b nolu dubleks ilk yardım ünitesi, 24.b.b nolu emanet bürosu, 25.b.b nolu berber, 26.b.b. nolu lostra, 27, 28, 29….50. b.b nolu hediyelik eşya dükkanları, 51.b.b nolu süt mutfağı, 52.b.b dubleks emniyet bürosu, 53.b.b nolu P.T.T, 54.b.b nolu zabıta bürosu, 63 ve 64.b.b nolu bankamatikler, 71 ve 72.b.b. nolu büfeler; 1.normal katta 73.b.b nolu lokanta, 74.b.b nolu cemiyet odası, 75.b.b nolu anons odası, 76.b.b nolu çay ocağı, 77.b.b. nolu müdür odası bulunmaktadır.

Otogar girişi onaylı mimari projesine göre ve mahallinde, batı girişi ve güneyde iki giriş olmak üzere üç girişlidir. Ayrıca otogarın batı cephesinde peronları 3 adet girişi bulunmaktadır.

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

*<u>11 bağımsız bölüm numaralı Dubleks Bilet Satış Bürosu;</u> Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup zemin kat 22,00 m²; 1. Kat 13 m² olmak üzere toplam 35 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın projesinde zemin katı tek hacimden; 1. katı ise galeri ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Projesine aykırı olarak 11 ve 12 nolu taşınmazlar arasındaki duvar kaldırılarak birlikte, Mersin Metro Turizm tarafından satış ofisi olarak kullanılmak üzere kiralanmış, ancak seferlerin olmaması nedeni ile aktif olarak kullanılmamaktadır. Taşınmazın iç özelliği olarak, zemin yer döşemesi seramik, duvarlar plastik boyalıdır.

*<u>12 bağımsız bölüm numaralı Dubleks Bilet Satış Bürosu;</u> Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; zemin katı bilet satış bürosu hacminden oluşmakta olup brüt 22,00 m² kullanım alanına; 1. katı ise galeri ve WC hacimlerinden oluşmakta olup brüt 13,00 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 35,00 m² kullanım alanına sahiptir. Projesine aykırı olarak 11 ve 12 nolu taşınmazların arasındaki duvar kaldırılarak birlikte Mersin Metro Turizm tarafından satış ofisi olarak kullanılmak üzere kiralanmış, ancak seferlerin olmaması nedeni ile aktif olarak kullanılmamaktadır. Taşınmazın iç özelliği olarak, zemin yer döşemesi seramik, duvarlar plastik boyalıdır. 1. Kata geçiş demir merdiven ile sağlanmaktadır. Duvarlar; plastik boyalıdır.

*<u>15 bağımsız bölüm numaralı Dubleks Bilet Satış Bürosu;</u> Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; zemin katı bilet satış bürosu hacminden oluşmakta olup brüt 22,00 m² kullanım alanına; 1. katı ise, galeri ve WC hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 13,00 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 35,00 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Mersin Villa Turizm tarafından aktif olarak bilet satış bürosu olarak kullanılmaktadır. 1. Kata geçiş demir merdiven ile sağlanmaktadır. Duvarlar; plastik boyalıdır. Bağımsız bölümde ısınma ihtiyacı klima ile sağlanacak şekilde soğutma/ısıtma tesisatı bulunmaktadır.

*<u>16 bağımsız bölüm numaralı Dubleks Bilet Satış Bürosu;</u> Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçümlere göre; zemin katı bilet satış bürosu hacminden oluşmakta olup brüt 22,00 m² kullanım alanına; 1. katı ise, galeri ve WC hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 13,00 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 35,00 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Efe Tur Turizm tarafından aktif olarak bilet satış bürosu olarak kullanılmaktadır. 1. Kata geçiş demir merdiven ile sağlanmaktadır. Duvarlar; plastik boyalıdır. Bağımsız bölümde ısınma ihtiyacı klima ile sağlanacak şekilde soğutma/ısıtma tesisatı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan yalnızca 15 no'lu bağımsız bölümün Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Rapor konusu taşınmazlardan 11-12 no'lu bağımsız bölümler birlikte kullanılmaktadır. Ancak bu durumun basit tadilatla giderilebileceği düşünülmektedir.

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

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış büroları olarak kullanılmaktadırlar.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. 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 özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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

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

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

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri	Zayıf Yönleri
+ Yapı kullanma izin belgesinin bulunması + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması, + Sosyal donatı alanlarına yakın olması, + Merkezi konumda olması,	× Özel amaçlı kullanıma sahip olan dükkanlar olmaları, × Yapının tammaında kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması.
Fırsat	**Tehditler**
+ Yapının bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması, + Konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgenin gelişen bir bölge olması,	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konu gayrimenkuller mevcutta büro vasıflıdır. Bu sebeple otogar içerisindeki bilet satış büroları araştırılmış, Mersin Büyükşehir Belediyesi Emlak İstimlak Daire Başkanlığı ile görürüşülerek otogar bilet satış büroları hakında detaylı bilgi edinilmiştir. Edinilen bilgiye göre otogar içindeki büroların satışa konu edilmediği, sadece MBB tarafından belirlenen yıllık kira fiyatlarına göre ihale yolu ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

EMLAK İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI: 0 324 533 14 01

[E:1 Genel Beyan]: Emlak istimlak Daire Başkanlığı ile yapılan görüşmede, otogar içinde ofislerin satılık olmadığı tüm büroların MBB tarafından kiraya verildiği, kira değerinin MBB nin tek elinde olduğu ve her yıl TEFE TÜFE oranına göre arttığı bilgisini beyan etmiş olup, kiraya verilmiş olan satış ofislerinin değer olarak birbirinden ofis yeri ve durumuna göre farklılık gösterdiğini, kiraların yıllık ortalama bedellerinin 60.000 ile 80.000 TL arasında değiştiğini beyan etmiştir.

ESNAF: 0 542 500.57.06

[E:2 Genel Beyan]: Konu taşınmazların konumlu olduğu otogarda bilet satış bürosu işleten esnaf (Van Gölü Bilet Satış Bürosu) ile yapılan görüşmede, 3 yıl önce 36.000 TL/Yıl bedel ile ihaleyi alarak kiracı olduğu, bügün ise TEFE TÜFE oranında artışa göre yıllık 60.000 TL/Yıl kira bedeli ödediğini beyan etmiştir.

OTOGAR MÜDÜRÜ: 0505 237 86 59

[E:3 Genel Beyan]: Konu taşınmazların konumlu olduğu otogarda müdürü ile yapılan görüşmede, ofis kiralarının açık ihale usulü belirlendiği, ihalelerin, MBB tarafından düzenlendiği, yapılan her sözleşmenin 3 yıllık olduğu bilgisini söyleyerek 2023 yılının son ayında yapılmış olan son ihalede kiralanan ofis değerinin 70.000 TL/Yıl + KDV olduğunu beyen etmiştir.

ESNAF: 0 532 403 61 74

[E:4 Genel Beyan]: Konu taşınmazların konumlu olduğu otogarda bilet satış bürosu işleten esnaf ile yapılan görüşmede, bilet satış ofislerinden biri olan "Lüks Mersin Turizm" firması için kiralamış olduğu, 2024 yılı için 70.000 TL/Yıl ödediğini beyan etmiştir.

OTOGAR DERNEK BAŞKANI: 0 535 485 63 12

[E:5 Genel Beyan]: Konu taşınmazların konumlu olduğu otogarda bilet satış bürosu işleten esnaf ile yapılan görüşmede, otogar içerisindeki bilet satış ofislerinden biri olan "Özlem Diyarbakır Turizm" firması için kiralamış olduğu, 2024 yılı için 60.000 TL/Yıl ödediğini beyan etmiştir.

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

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki (Emsaller aynı siteden seçilmiştir.)

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

Değelemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin (satış) takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "iş yeri" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda Mersin Büyükşehir Belediyesi Emlak İstimlak Daire Başkanlığı, otogar yetkilileri ve esnafı ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Taşınmazların bulunduğu konum dikkate alındığında çevrede emsal olabilecek dükkan, büro niteliğinde taşınmaz bulunamamıştır. Değerlemeye ışık tutması için otogar içinde bulunan kiralık satış bürolarının yetkilisi ile görüşülmüş olup, detaylı bilgi alınmıştır. Ayrıca bölgeye hakim emlak yetkilileri ve Emlak İstimlak Daire Başkanlığından beyanları alınmıştır.

Yapılan tüm bu araştırmalar neticesinde gayrimenkullerin satış değerinin 31.500 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün kira değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " 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" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Kira Değeri				
Bağımsız Bölüm Numarası	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Pazar Kira Değeri (TL/ay)
11 No.lu Bağımsız Bölüm	35	178,50	6.247	6.250
12 No.lu Bağımsız Bölüm	35	178,50	6.247	6.250
15 No.lu Bağımsız Bölüm	35	178,50	6.247	6.250
16 No.lu Bağımsız Bölüm	35	178,50	6.247	6.250
			Yaklaşık Toplam Değer	**25.000 TL/Ay**

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı analizi uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı analizi uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı analizi uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı analizi uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

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

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

6.3.1.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Gayrimenkul değerlemede sık kullanılan bir gelir yaklaşımı yöntemidir. Bu yöntem, bir gayrimenkulün değerini, beklenen yıllık net geliri bir kapitalizasyon oranına bölerek belirler. Özellikle gelir üreten taşınmazların değerlemesinde tercih edilir ve basit bir matematiksel model ile tahmin yapılmasına olanak sağlar.

Bu yöntemde bir gayrimenkulün değeri, gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri ile ilişkilendirilir. Ancak, bu nakit akışlarının tamamı indirgenmeden (birden fazla yıl için hesap yapılmadan), sadece yıllık net gelir üzerinden hesaplama yapılır. Yöntem, şu formüle dayanır:

$$\text{Gayrimenkul Değeri} = \frac{\text{Net İşletme Geliri (NOI)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı (R)}}$$

Net İşletme Geliri (NOI): Taşınmazın yıllık toplam gelirinden (örneğin kira geliri) tüm işletme giderlerinin (bakım, sigorta, vergiler vb.) çıkarılmasıyla elde edilen tutardır.

Kapitalizasyon Oranı (R): Gayrimenkulün piyasadaki risk, getiri ve değerleme koşullarını yansıtan bir orandır. Genelde benzer nitelikteki taşınmazların piyasada sunduğu getiriler dikkate alınarak belirlenir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile kira değeri tespit edildikten sonra Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Pazar Değeri tespiti yapılmıştır. Terminal binasında satışlardan çok kiralamalar yoğun olduğu için bu yöntem kullanılmıştır.

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

Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmamıştır. Araştırmalarımız neticesinde elde edilen kira emsalleri baz alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır.

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

Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmamıştır. Araştırmalarımız neticesinde elde edilen kira emsalleri baz alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi'nde kullanılan kapitalizasyon oranı taşınmazın bulunduğu bölge civarındaki işyeri satışları ve kiralamaları incelenmiş, beklenen amorti süreleri tespit edilmiştir.

Ana cadde üzeri eczane kullanımında 90 m² zemin, 50 m² bodrum kattan oluşan dükkan 14.250.000 TL'den satılmak istenmektedir. (Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenirse zemin kat 100 m² kabul edilebilir.) (% 10 Pazarlık Payı ile Birim satış fiyatı 128.250 TL/m²)

Ana cadde üzeri 60 m² zemin, 60 m² asma kattan oluşan dükkan 80.000 TL'den satılmak istenmektedir. (Asma kat 2/3 oranında zemin kata indirgenirse zemin kat 100 m² kabul edilebilir.) (% 5 Pazarlık Payı Birim kira fiyatı 760 TL/m²)

128.250 / 760 / 12= 14,0625 Yıl ~14 Yıl

Çevrede yapılan araştırmalar ve örnek değerlendirme baz alınarak konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %7,14 olacağına kanaat getirilmiştir.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Değeri tespitinde Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır.

	Değerleme Tablosu - Pazar Değeri				
Bağımsız Bölüm Numarası	Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
11 No.lu Bağımsız Bölüm	6.250	75.000	% 7,14	1.050.420	1.050.000
12 No.lu Bağımsız Bölüm	6.250	75.000	% 7,14	1.050.420	1.050.000
15 No.lu Bağımsız Bölüm	6.250	75.000	% 7,14	1.050.420	1.050.000
16 No.lu Bağımsız Bölüm	6.250	75.000	% 7,14	1.050.420	1.050.000
				Yaklaşık Toplam Değer	**4.200.000 TL**

6.3.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme Tablosu - Pazar Kira Değeri				
Bağımsız Bölüm Numarası	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Pazar Kira Değeri (TL/ay)
11 No.lu Bağımsız Bölüm	35	178,50	6.247	6.250
12 No.lu Bağımsız Bölüm	35	178,50	6.247	6.250
15 No.lu Bağımsız Bölüm	35	178,50	6.247	6.250
16 No.lu Bağımsız Bölüm	35	178,50	6.247	6.250
			Yaklaşık Toplam Değer	**25.000 TL/Ay**

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulan emsal bilgilerinden kira değerlerine ulaşılmıştır.

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

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

6.3.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

6.3.10En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "Terminal-Bilet Satış ofisi" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.3.11Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bağımsız bölüm özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği bilet satış bürosu olup halihazırda niteliklerine uygun şekilde kullanılmaktadır. Ana yapıda kat irtifakı kurulu olması sebebiyle taşınmazların değerinin belirlenmesinde en etkili yolun Pazar yaklaşımı olacağına kanaat getirilmiştir. Gelir analizi taşınmazların kira değerleri üzerinden bilgi amaçlı olarak yapılmıştır. Ana taşınmazda kat irtifakı kurulu olması ve 4 adet bağımsız bölüm değerlemesi yapılıyor olması sebebiyle de maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	4.200.000

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **4.200.000.-TL (Dört Milyon İki Yüz Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Rapor konusu gayrimenkul bağımsız bölüm niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerleme çalışması yapılmamıştır.

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

Rapor konusu gayrimenkul bağımsız niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Raporun 2.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescilli 1/1 hissesi üzerinde yer alan takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bağımsız bölüm olarak bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı yapının tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup bu nedenle kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan ise yalnızca 15 no'lu bağımsız bölümün yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmazlar bulunduğu ana gayrimenkulde kat irtifakı tesis edilmiştir. Diğer gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı

kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Ancak değerleme konusu taşınmazlardan yalnızca 15 no'lu bağımsız bölümün yapı kullanma izin belgesinin olduğu tespit edilebilmiş, 11, 12 ve 16 no'lu bağımsız bölümler için yapı kullanma izin belgesini alınmamış olduğu, ana gayrimenkulde kat mülkiyeti tesis edilmediği görülmüştür. Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde Bina başlığı altında bulunabilmesi için yasal zorunluluklarından yapı kullanma izin belgesinin alınması sürecinin tamamlanması ve kat mülkiyetinin tesisi akabinde portföyde yer almaya devam etmesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa / Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin*		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda*		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda* / **		1%
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000 - 2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 1706 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

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

Yukarıda tabloda verilen bilgiler doğrultusunda konu yapının işyeri nitelikli gayrimenkuller olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu			
4 Adet Bağımsız Bölümün Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (31.12.2024 tarihli)	**4.200.000**	**5.040.000**	***TL***
%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.			

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

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

11. EKLER

1. Tapu Senedi Örneği,
2. Tkgm Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkule Ait Tapu Kaydı
4. İmar Paftası Görseli
5. Fotoğraflar
6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7. Mimari Proje Görselleri
8. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları, Tecrübe Belgeleri