



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2021 - 231

Mart, 2021



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	15.03.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-231
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi (Mahallinde Kocasınan Mahallesi) 2261 Ada 16 Parsel Arsa vasıflı taşınmaz üzerine inşa edilmesi planlanan METRO HOTEL APARTMENTS projesi için yapılan mevcut piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Yetmiş (70) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	39
5.3	Gelir Yaklaşımı	40
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	41
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	42
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	42
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	42
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	43
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	43
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	43
6.8	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	43
7.	SONUÇ.....	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2	Nihai Değer Takdiri	45
8.	UYGUNLUK BEYANI	46
9.	RAPOR EKLERİ	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2021-231 / 15.03.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kocasinan Mah. E-5 Karayolu Cad. No:95 2261 Ada 16 Parsel. Merkez/Edirne
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi (Mahallinde Kocasinan Mahallesi) 2261 Ada 16 Parsel.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu taşınmaz halihazırda inşaatına yeni başlanmış parsel vaziyetindedir.
<u>İmar Durumu</u>	Edirne Merkez Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada belediye sınırları ve imar planı içerisinde 04.01.2017 tarih onaylı, 1/1.000 ölçekli Edirne Uygulama İmar Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında kalmaktadır. Edirne Belediyesi İmar Arşivinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazın yapılaşma koşulları, Konut nitelikli yapılar için, Emsal:1,50 Ticari nitelikli yapılar için, Emsal:2,00 Konut+Ticari nitelikli yapılar için Emsal:2,50 Turizm nitelikli yapılar için Emsal:3,00 Hmax: Serbest olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Halihazır KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	26.200.000,00 TL (Yirmi Altı Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Değeri</u>	381.123.600,00 TL (Üç Yüz Seksen Bir Milyon Yüz Yirmi Üç Bin Altı Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 03.03.2021 itibariyle başlanmış 12.03.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 15.03.2021 tarihinde Özel 2021-231 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi (Mahallinde Kocasınan Mahallesi) 2261 Ada 16 Parsel Arsa vasıflı taşınmaz üzerine inşa edilmesi planlanan METRO HOTEL APARTMENTS projesi için yapılan mevcut piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 26.02.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için tarafımızca daha önce 19.02.2020 tarihinde Özel 2020-0025 talep numarası, 11.05.2020 tarih Özel 2020-0380 numaralı ve 13.08.2020 tarih Özel -612 numaralı , 11.02.2021 tarih Özel 2021-0093 numaralı Pazar değer tespitine ilişkin rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr

Adres : Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 72.000.000,-TL

Halka Açıklık : % 99,99

Telefon : 0 212 344 12 88

E-Posta : info@avrasyagyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu 2261 ada 16 parsel;

19.532m2 arsa olup tapu kütüğünde `Arsa` olarak geçen parseldir. Taşınmazın mevcut imar planına göre kuzeydoğu cepheden Edirne-İstanbul Karayolu Caddesi'ne yaklaşık 75 mt, güneydoğu cephesinden imar yoluna yaklaşık 180 mt cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde değerleme günü yapılaşma olmadığı, daha önceden bulunan yapılara ait hafriyatların kaldırılma aşamasında olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz, Edirne ili, Merkez ilçesi, Kocasınan Mahallesi (Tapuda Kirişhane Mahallesi), E-5 Karayolu Caddesi No: 95 ,adresinde 2261 Ada 16 Parsel no ile kayıtlıdır.

Taşınmaz, Edirne-İstanbul Karayolu üzerinde konumlu olup İstanbul istikametinde konumlu olması nedeniyle ulaşımı oldukça kolaydır. Taşınmazın bulunduğu lokasyon şehirler arası yol güzergahı olan Edirne-İstanbul Yolu üzerinde yer almakta olup, yakın çevresinde yerleşim düşük seviyededir. Konu taşınmazın Edirne-İstanbul yolu üzerinde konumlu olması, taşınmazın bulunduğu lokasyonun cezbedici özelliklerinden biridir.

Taşınmazın yakın çevresinde, boş parseller, taşınmazların kendisiyle benzer nitelikte Akaryakıt istasyonları, ticari amaçlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlar, Edirne kent merkezine yaklaşık 6 km, Trakya Üniversitesi Balkan Kampüsü'ne yaklaşık 500 m, Avrupa Otoyolu'na yaklaşık 4 km, Kapıkule Sınır Kapısı'na yaklaşık 22 km, Pazarkule Sınır Kapısı'na yaklaşık 10 km, Edirne Şehirlerarası Otogarı'na ise yaklaşık 1 km kuş uçuşu mesafededir.





Koordinatlar: 41,6351 - 26,6104

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2261/16
Taşınmaz Kimlik No:	98202706	AT Yüzölçümü(m2):	19532.00
İl/İlçe:	EDİRNE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Edirne	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRIŞHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SOĞUKKUYU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	84/8198	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 15.03.2021 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (28.12.2017-18890) adına kayıtlı olan 2261 Ada 16 parsel üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. (Belgeler ekte sunulmuştur.)

Şerh :

* Tamamında Edirne 4.Noterliği'nin 24/02/2021 tarih 1062 sayılı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (25-02-2021 – 3963) (Sözleşme detayları raporun 3.7 maddesinde belirtilmiştir.)

Beyan :

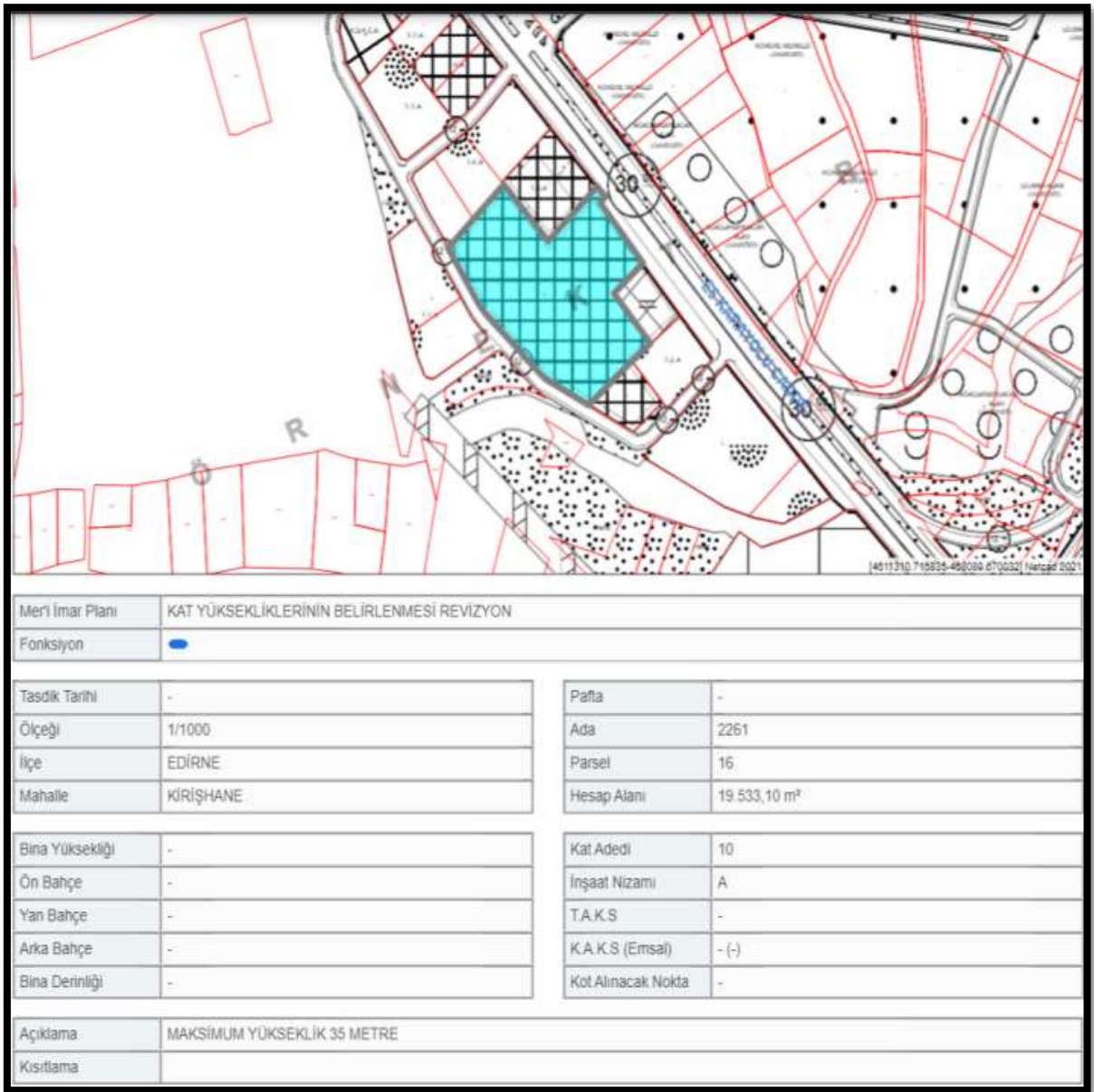
Diğer (Konusu: EDİRNE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 17/12/2020 TARİH 3349091 SY İLE TAŞINMAZ 3402 SAYILI 22NCİ MADDESİ KAPSAMINDA GÜNCELLEME ÇALIŞMALARINA TABİDİR.- 3402 SAYILI KANUNUN EK-1 İNCİ MADDESİNE GÖRE SAYISALLAŞTIRMA ÇALIŞMALARINA TABİDİR.)
Tarih: 17/12/2020 Sayı: 3349091(07.01.2021-2819)

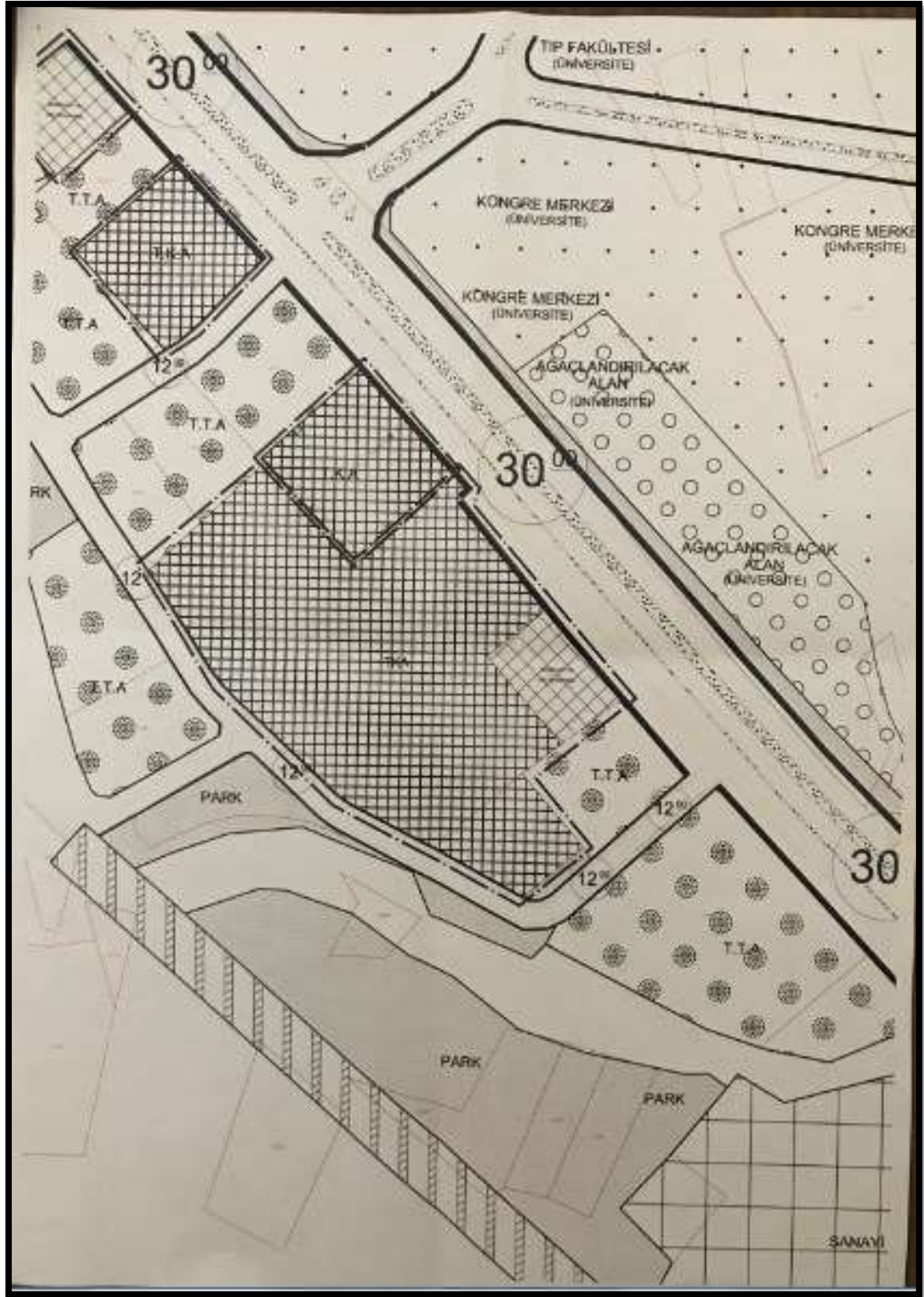
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Edirne Merkez Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada belediye sınırları ve imar planı içerisinde 04.01.2017 tarih onaylı, 1/1.000 ölçekli Edirne Uygulama İmar Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında kalmaktadır. Edirne Belediyesi İmar Arşivinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazın yapılaşma koşulları, Konut nitelikli yapılar için, Emsal:1,50 Ticari nitelikli yapılar için, Emsal:2,00 Konut+Ticari nitelikli yapılar için Emsal:2,50 Turizm nitelikli yapılar için Emsal:3,00 Hmax: Serbest olduğu öğrenilmiştir.





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

Söz konusu gayrimenkul için yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmaz METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır. Tamamında Edirne 4.Noterliği'nin 24/02/2021 tarih 1062 sayılı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Yapılacak projenin bağımsız bölümlerinin arsa sahibine %25, İnşaat yüklenicisinin ise % 75 oranında paylaşılması kararlaştırılmıştır. Sözleşme 1.sayfası ekte sunulmuş olup tamamı firma arşivinde yer almaktadır.

Ayrıca Söz konusu Edirne ili,Merkez ilçesi , Kirişhane Mahallesi 2261 ada 16 parselde kayıtlı 19.532 m2 yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmesi planlanan METRO HOTELS APARTMENS projesi için 28.12.2020 tarihinde ; İşveren : METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ A.Ş., işveren bağlı ortağı: AVRASYA PETROL TURİSTİK TESİSİLERİ YATIRIM A.Ş. , yüklenici-yapı müteahhidi: BOEN İNŞAAT VE BURYAP İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI, projeyi finanse eden ise : AVRASYA GYO A.Ş. olacak şekilde yüklenici ön sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre 31.01.2021 tarihine kadar ruhsatların alınması şartı yerine getirilmiş ve projenin başlaması için kat karşılığı sözleşmeler yapılmıştır.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup yeni inşa edilecek olan karma yapı projesi için 11.01.2021 tarihli mimari proje incelenmiştir. Ayrıca ilgili belediyesinde 11.01.2021 tarihinde düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatları incelenmiş olup parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır. Ruhsat belgelerine dair detaylı bilgi aşağıdaki tabloda bilgilerinize sunulmuştur.

NOT: Ruhsat görselleri rapor eklerinde sunulmuştur.

YENİ YAPI RUHSATI BİLGİLERİ							
BLOK	TARİH	NO	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM B.B. SAYISI	ALAN (m2)
A	11.01.2021	1/A	3	10	13	248	26872,88
B1	11.01.2021	1/B	3	11	14	6	12583,52
B2	11.01.2021	1/C	3	11	14	6	16104,32
B3	11.01.2021	1/D	3	11	14	5	16584,54
C	11.01.2021	1/E	3	10	13	163	16099,8

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

Söz konusu taşınmazlara ait yapı denetim bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz için düzenlenen Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Edirne, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında yer alan bir ildir. İl nüfusu: 407.763'tür. Bu nüfusun %78,3' ü şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 6.145 km²'dir. İlde km²'ye 66 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkez ilçede 214'tür.)

Merkez ilçeyle beraber 9 ilçe, 16 belediye, bu belediyelerde 95 mahalle, ayrıca 253 köy bulunmaktadır.

Edirne, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında yer alan, doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, güneyde Çanakkale ve Ege Denizi, batıda Evros (Yunanistan) ve kuzeyde Hasköy (Bulgaristan) ile çevrili ildir.

Edirne ilinin geneli düzlük olup il sınırları içerisinde herhangi bir yükselti 500 metreyi aşmadığı için ilde dağ bulunmamaktadır. Korudağ Edirne'de bilinmesine rağmen bu yanlış bir bilgidir. %25'i ormanlık olan ve topraklarının %57'sinde tarım yapılan ilin en önemli akarsuyu, Karaağaç hariç olmak üzere Türk-Yunan sınırını çizen Meriç'tir.

İlin iklimi güneyden kuzeye doğru çıkıldıkça sertleşir; Ege Denizi'ne kıyısı olan güney kesiminde daha çok ılıman Akdeniz iklimi yaşanırken il merkezinin de bulunduğu kuzey kesiminde sert kışlarıyla kendini gösteren karasal iklim hâkimdir.

Edirne ili nüfusu: 407.763'dür. Bu nüfusun % 78,3' ü şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 6.145 km²'dir. İlde km²'ye 66 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkez ilçede 214'dür.) İlde yıllık nüfus % 1,48 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Enez (% 0,79)- Süloğlu (-% 5,98)

04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 9 ilçe, 16 belediye, bu belediyelerde 95 mahalle ve ayrıca 253 köy vardır.

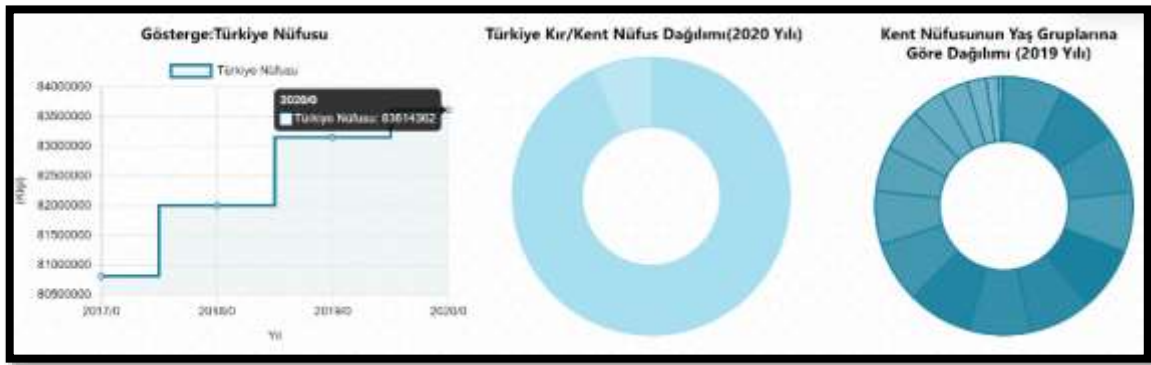
2020 yılı sonunda Edirne ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri ^[13]											
İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Nüfus Artışı %	Belediye Sayısı	Mahalle Sayısı	Köy Sayısı	Köy Nüfusu	Şehir nüfusu	Şehirde oturan %	Alanı km ² ^[14]	km ² 'ye düşen kişi
Enez	10.583	10.667	0,79	1	3	19	6.486	4.181	39,20	455	23
Havsa	18.648	18.564	-0,45	1	6	22	9.860	8.704	46,89	545	34
İpsala	27.246	26.796	-1,65	3	12	19	13.005	13.791	51,47	741	36
Keşan	83.373	83.399	0,03	3	19	45	14.251	69.148	82,91	1.098	76
Lalapaşa	6.590	6.442	-2,25	1	1	27	4.846	1.596	24,77	497	13
Meriç	13.681	13.535	-1,07	3	6	21	6.369	7.166	52,94	438	31
Merkez	185.408	180.901	-2,43	1	24	37	12.221	168.680	93,24	844	214
Süloğlu	7.287	6.851	-5,98	1	4	10	3.293	3.558	51,93	342	20
Uzunköprü	61.087	60.608	-0,78	2	20	53	18.206	42.402	69,96	1.185	51
EDİRNE	413903	407.763	-1,48	16	95	253	88.537	319.226	78,29	6.145	66

Konum Bilgileri					
İlçe	Kuruluş Yılı ^[31]	Alanı km ²	Rakım mt.	Merkeze km ^[32]	Ulaşan Yollar ^[32]
Edirne Merkez		844	50		D 100 -01, E E80 0 3 , D 535 -01, 22-02
Enez	1953	455	18	171	E E90 / D 110 -01 (İpsala)=>22-58
Havsa	1954	545	78	27	D 100 -01, E E87 / D 550 -01, E E80 0 3 =>22-26
İpsala	1928	741	18	122	E E90 / D 110 -01
Keşan	Cumh.önce	1.098	122	112	E E90 / D 110 -01, E E87 / D 550 -02, 22-51
Lalapaşa	1945	497	161	24	Edirne=> D 535 -01, 22-01
Meriç	Cumh.önce	438	42	87	D 550 -01(Uzunköprü)=>22-33, 22-36
Süloğlu	1990	342	151	33	Edirne=>22-02, 22-01, 22-25
Uzunköprü	Cumh.önce	1.185	32	64	E E87 / D 550 -01, 22-31, 22-32, 22-33
EDİRNE	Cumh.önce	6.145			

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

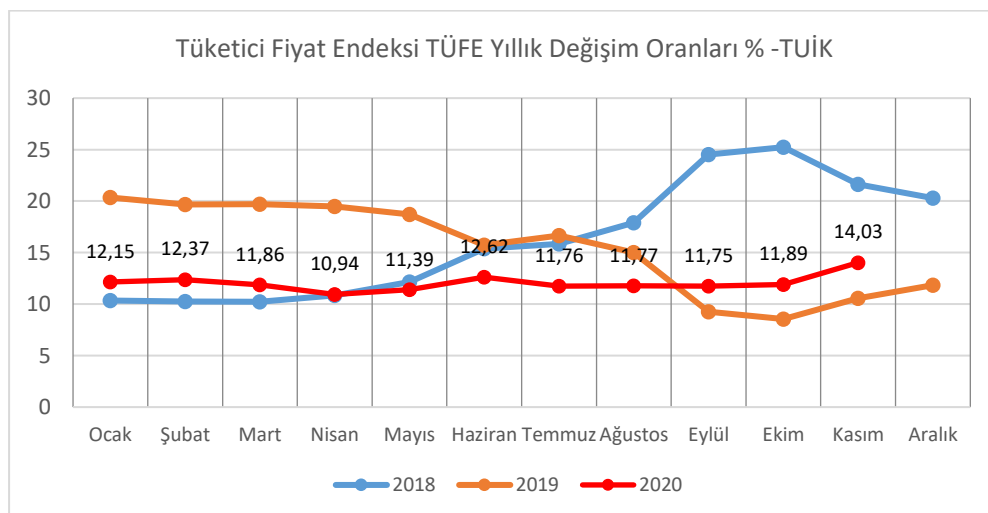
Δ Nüfus;



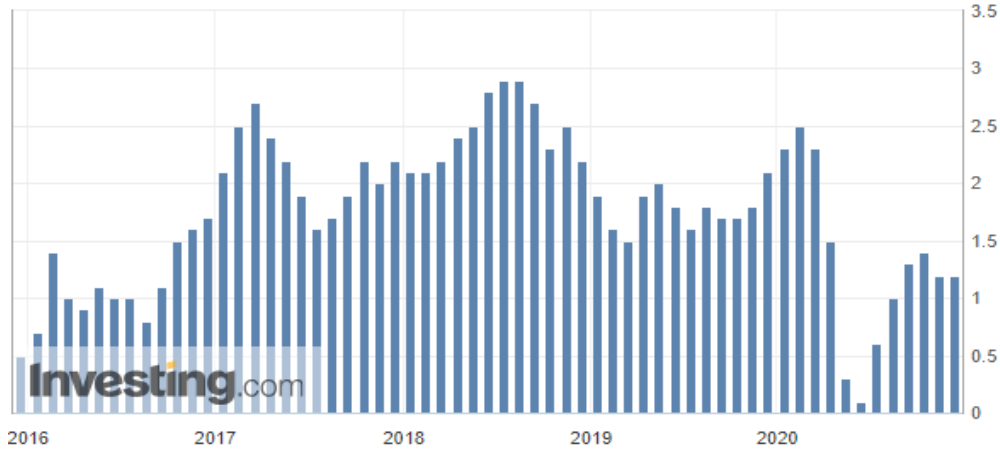
Türkiye'nin nüfusu, 2020 yılında bir önceki yıla göre 460.000 kişi artarak 83 milyon 614 bin 462 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

(TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

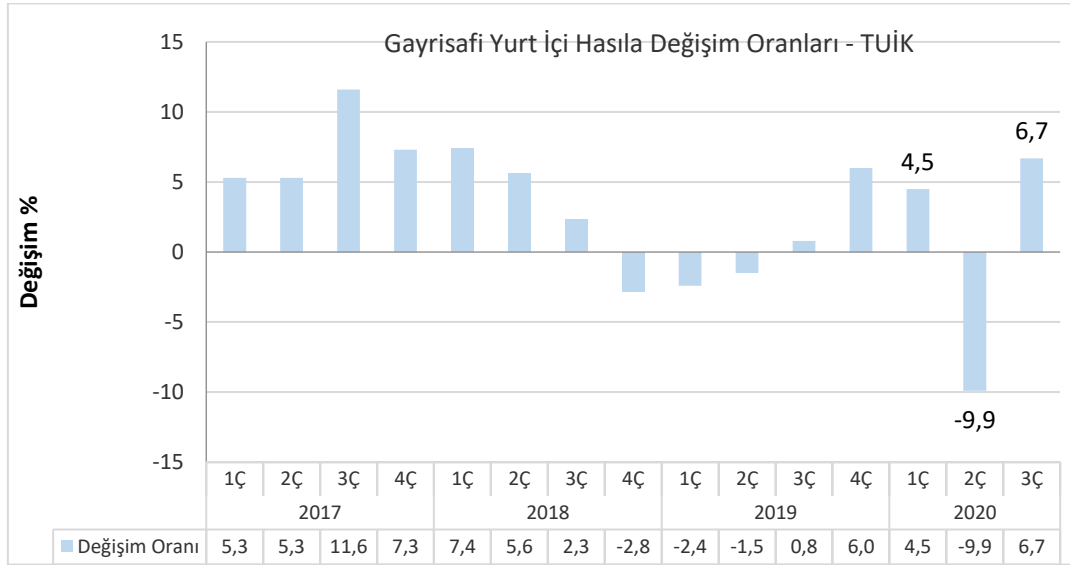


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 arttı. (TÜİK.)



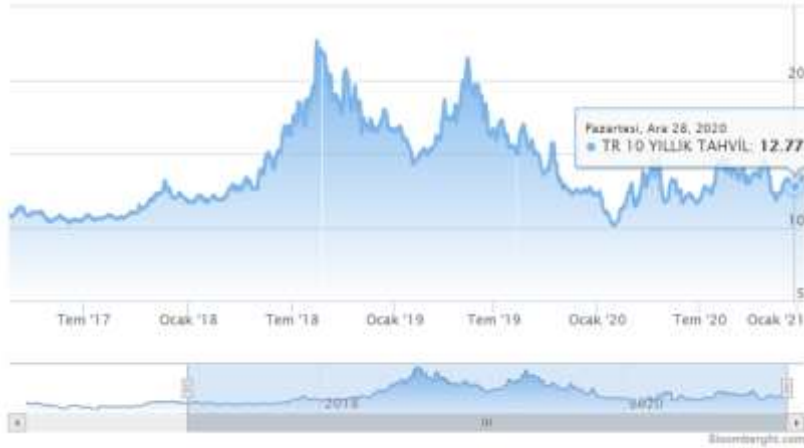
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. Son 5 ve 10 yıllık veriler baz alındığında yıllık bazda enflasyon oranı ortalama %1,50 - %2,00 seviyelerinde olduğu görülmektedir. Aralık 2020 itibariyle bu oran %1,20 seviyesindedir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

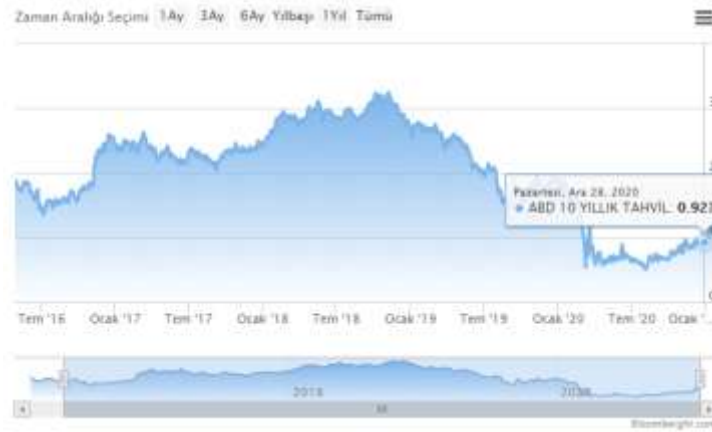


GSYH 2020 yılının 3.ncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı. (TÜİK)

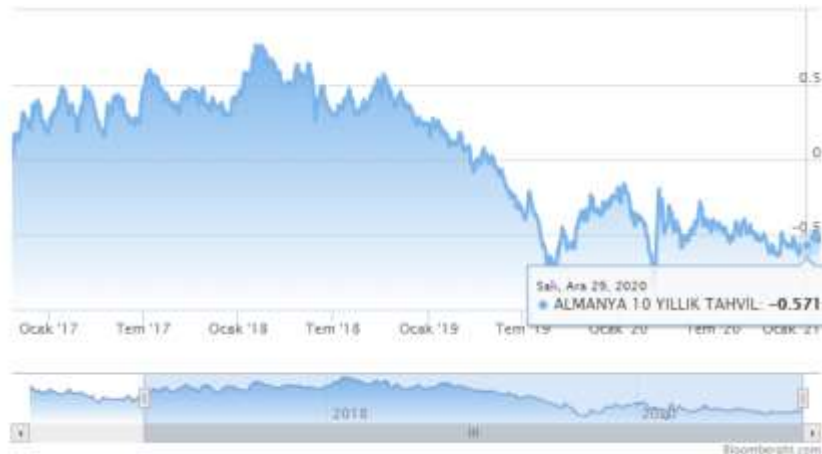
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2020 itibariyle ortalama %13,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

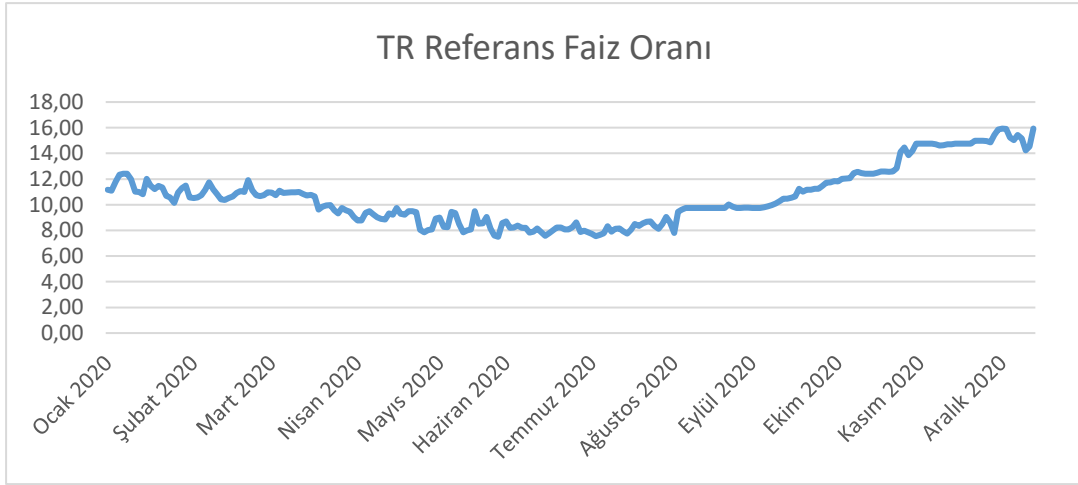


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2020 itibariyle ortalama 0,90% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2020 itibariyle ortalama -0,50% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ TR ve USD LIBOR Faiz Oran Değişimi:



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle alış 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ağustos sonrası %10 üstünde seyrine devam etmektedir.



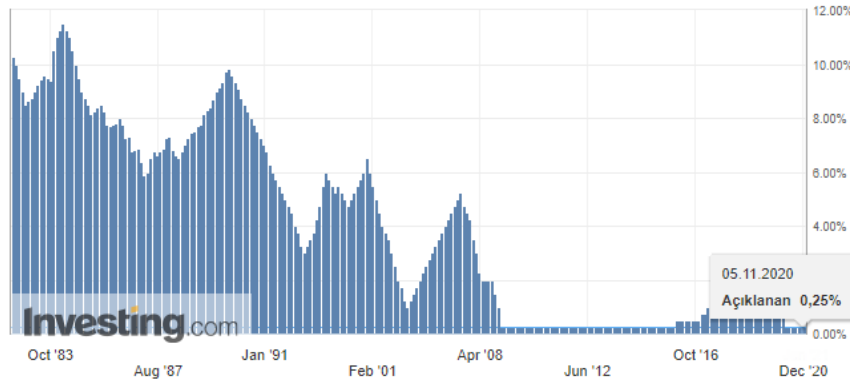
SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | ICE

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 15,00% tir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %15,00 tir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2020 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Bankaların Vadeli Mevduat Döviz Faiz Oran Değişimi;

Günümüz itibariyle TCMB tarafından belirlenen azami mevduat faiz oranlarında USD için 1 yıla kadar 0,01% - 10,00% aralığındadır. Türkiye’de bulunan kamu ve özel bankalar dahilinde ise 1 yıllık (anapara kısıtları dahilinde) USD mevduat faizi ise 0,5% ila 2,00% aralığında uygulanmaktadır.

(T.C. Ziraat Bankası A.Ş. 365 gün üzeri için 2,00%, Vakıflar Bankası T.A.O 365 gün üzeri için 2,00% ve T.Halk Bankası A.Ş. 1,00% olarak uygulamaktadır.)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe

görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu 2261 ada 16 parsel ; 19.532m2 arsa olup tapu kütüğünde `Arsa` olarak geçen parseldir. Taşınmazın mevcut imar planına göre kuzeydoğu cepheden Edirne-İstanbul Karayolu Caddesi'ne yaklaşık 75 mt, güneydoğu cephesinden imar yoluna yaklaşık 180 mt cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde değerleme günü yapılaşma olmadığı, daha önceden bulunan yapılara ait hafriyatların kaldırılma aşamasında olduğu görülmüştür.

Parsel üzerinde; Metro Hotel Apartments isimli 5 bloktan oluşan tesis projelendirilmiş olup inşai faaliyetler başlamamıştır. Edirne Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede görülen ruhsat ve eki mimari projeye göre; A ve C Blok Ofis, B1, B2 ve B3 Bloklar Otel olarak teşekkül gösterecektir. Proje içerisinde kapalı otopark alanları, sosyal tesis gibi donatılar mevcuttur. Yapılan bölge incelemesinde taşınmazın D-100 Karayolu üzerinde, Edirne İli Çıkışı mevkiinde; D-100 Karayolu ve Tem Otoyolu Bağlantılarına yakın mesafede yer aldığı ve ayrıca; konumlu olduğu caddenin Kapıkule Sınır Kapisına yakınlığı sebebiyle otel kullanımı açısından cazibeli bir noktada inşa edileceği kanaati oluşmuştur. Ayrıca bölgede, projeye benzer özellikli ofis kullanımlı taşınmaz sayısının az olduğu görülmüştür. Mimari projeye göre blokların özellikleri aşağıdaki gibidir;

A Blok; parselin kuzeybatı aksında, 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. 1. Bodrum katta; 10 adet dükkan, zemin katta; 1 adet dükkan, 9 normal katta toplam 237 adet ofis olmak üzere A Bloкта toplam 248 adet bağımsız bölüm projelendirilmiştir.

A Blok; 17.495,22 m2 inşaat alanı 248 adet ticari alan (3.420 m2 11 adet Dükkan, 14.075 m2 237 adet Ofis), 9.377,66 m2 inşaat alanlı ortak alan olmak üzere toplam 26.872,88 m2 brüt alanlıdır.

B1 Blok; parselin güneybatı aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. B1 Blok; 1. Bodrum katta; 4 adet dükkan, zemin katta; 1 adet dükkan, 10 normal katta toplam 114 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 6.808,57 m2 inşaat alanı otel, 1.383,76 m2 inşaat alanı 5 adet Dükkan ve 4.391,19 m2 inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 12.583,52 m2 brüt alanlıdır.

B2 Blok; parselin güneydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. B2 Blok; 1. Bodrum katta; 4 adet dükkan, zemin katta; 1 adet dükkan, 10 normal katta toplam 147 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 8.442 m2 inşaat alanı otel, 2.042,5 m2 inşaat alanı 5 adet dükkan ve 5.619,82 m2 inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 16.104,32 m2 brüt alanlıdır.

B3 Blok; parselin kuzeydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 10 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. B3 Blok; zemin katta; 4 adet dükkan, 10 normal katta toplam 130 adet odası bulunan Otel olarak projelendirilmiş olup 10.443,31 m2 inşaat alanı otel, 353,83 m2 inşaat alanı 4 adet dükkan ve 5.787,4 m2 inşaat alanı ortak alan olmak üzere toplam 16.584,54 m2 brüt alanlıdır.

C Blok; parselin kuzeydoğu aksında, 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olarak inşa edilecektir. Taşınmazın 2 bodrum katı kapalı otopark, mekanik alanlar ve sosyal tesis gibi mahallere ayrılmıştır. 1. Bodrum katta; 6 adet dükkan, zemin katta; 6 adet dükkan, 9 normal katta toplam 157 adet ofis olmak üzere C Bloкта toplam 163 adet bağımsız bölüm projelendirilmiştir. C Blok; 10.489 m² inşaat alanı 248 adet ticari alan (1.131 m² 6 adet Dükkan, 9.358 m² 157 adet Ofis), 5.610,8 m² inşaat alanlı ortak alan olmak üzere toplam 16.099,8 m² brüt alanlıdır.

Parsel üzerinde projelendirilen projenin toplam inşaat alanı 88,245,07 m² olup bu alanın; 31.764,31 m²'lik kısmı Ticaret, 25.693,88 m²'lik kısmı Otel, 30.786,87 m²'lik kısmı ise Ortak Alandır.

NOT: Proje görselleri rapor ekindedir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakla beraber, hâlihazırda ruhsatı alınmış ve mimari projesi çizilmiş karma proje yapılması planlanmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir

zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ana yola cepheli, aynı imar durumuna sahip 17.113 m2 arsa 48.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

(2805 TL/m2 x 0,90 Pazarlık x 0,50 konum = 1.262 TL/m2)

İlgilisi: 0 (252) 645 24 28

Emsal 2 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, 2 yan parselinde ana yola cepheli konumda yer alan 2 parselden oluşan toplamda 11.590 m2 alana sahip aynı imar durumunda olan gayrimenkuller 33.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

(2847 TL/m2 x 0,90 Pazarlık x 0,50 Konum = 1.281 TL/m2)

İlgilisi : 0 (284) 213 86 26

Emsal 3 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Edirne Otogarı yanında yer alan 5 kat ayrıklı nizam konut imarlı 4.500 m2 arsa 5.500.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır.

(1222 TL/m2 x 0,95 Pazarlık = 1.161 TL/m2)

İlgilisi: 0 (284) 236 66 79

Emsal 4 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, İstasyon Mahallesi sınırları içerisinde yer alan E:1,20 Ticari imarlı 2.360 m2 arsa 2.800.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

(1186 TL/m2 x 0,95 Pazarlık = 1126 TL/m2)

İletişim : 0 (212) 728 59 42

Emsal 5 [Arsa]:Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu aynı mahallede 2260 ada 5 parselde konumlu 4263 m2 alanlı Turizm + Ticari imara sahip arsa 4.600.000 TL bedelle satılıktır.

4.600.000 TL / 4.263 m2 x 1,25 konum : 1.348 TL/m2

Not: Emsalin karayolu cephesi olmaması dezavantajdır.

Arcadia Emlak: 0 545 687 39 47

Emsal 6 [Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, ara cadde cepheli, Ticaret + Konut Alanında, Emsal:1,50 Hmax:5 kat yapılaşma koşullarına sahip, 3.500 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 3.100.000 TL bedelle satılıktır.

$3.100.000 \text{ TL} / 3.500 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ konum şerefiyesi} \times 1,25 \text{ yapılaşma şerefiyesi} : 1.328 \text{ TL/m}^2$

Not:Emsal konum ve yapılaşma koşulları bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir. Uzun süredir satılıktır.

Sahibinden Satılık: 0 546 593 61 17

Emsal 7 [Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza nazaran şehir merkezine daha yakın konumlu, cadde cepheli, Ticaret + Konut + Turizm Alanında, Emsal: 3,00 yapılaşma koşullarına sahip, 6.000 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 14.000.000 TL bedelle satılıktır.

$14.000.000 \text{ TL} / 6.000 \text{ m}^2 \times 0,90 \text{ pazarlık payı} \times 0,80 \text{ konum şerefiyesi} \times 0,9 \text{ yapılaşma şerefiyesi} : 1.511 \text{ TL/m}^2$

Not:Emsal konum ve yapılaşma koşulları bakımından taşınmaza göre daha iyi şerefiyelidir. Uzun süredir satılıktır ve fiyatın abartıldığı düşünülmektedir.

Bulut İnşaat: 0537 667 22 63

Emsal 8 [Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza nazaran şehir merkezine daha yakın konumlu, cadde cepheli, Ticaret + Konut + Turizm Alanında, Emsal: 3 yapılaşma koşullarına sahip, 17.113 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 48.000.000 TL bedelle satılıktır.

$48.000.000 \text{ TL} / 17.113 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ pazarlık payı} \times 0,80 \text{ konum şerefiyesi} \times 0,80 \text{ yapılaşma şerefiyesi} : 1.722 \text{ TL/m}^2$

Not:Emsal konum ve yapılaşma koşulları bakımından taşınmaza göre daha iyi şerefiyelidir. Uzun süredir satılıktır ve fiyatın abartıldığı düşünülmektedir.

Bulut İnşaat: 0537 667 22 63

Emsal 9 [Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu binanın zemin katında yer alan, sokak cepheli ve 120m2 alanlı dükkan, 900.000-TL bedel ile satılıktır.

$900.000\text{-TL} / 120\text{m}^2 \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} \times 1,1 \text{ konum şerefiyesi} : 7.425\text{-TL/m}^2$

Not: Konum olarak taşınmaza nazaran ticari yoğunluğu daha düşük bölgede konumludur.

Sahibinden Satılık: 0544 283 92 79

Emsal 10 [Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu binanın zemin katında yer alan, cadde cepheli ve 110m2 alanlı dükkan, 800.000-TL bedel ile satılıktır.

$800.000\text{-TL} / 110\text{m}^2 \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} \times 1,1 \text{ konum şerefiyesi} : 7.199\text{-TL/m}^2$

Not: Konum olarak taşınmaza nazaran ticari yoğunluğu daha düşük bölgede konumludur.

Aderans Gayrimenkul: 0552 728 98 98

Emsal 11 [Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu binanın zemin katında yer alan, sokak cepheli ve 180m2 alanlı dükkan, 1.100.000-TL bedel ile satılıktır.

1.100.000-TL / 180m2 x 0,95 Pazarlık Payı x 1,25 konum şerefiyesi: / 7.256-TL/m2

Not: Konum olarak taşınmaza nazaran ticari yoğunluğu daha düşük bölgede konumludur.

Remax Ekinox Gayrimenkul: 0532 179 30 22

Emsal 12 [Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan konum olarak şehir merkezine daha yakın konumdaki , 200m2 bodrum, 200m2 zemin ve 200m2 asma kat alanından oluşan dükkan aylık 17.500 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın aylık 15.000 TL bedelle kiralanabileceği öngörülmektedir. Bölgede kira amortisman süresinin 15 yıl (180 ay) civarında olduğu tespit edilmiştir. Bodrum kat hacmi 1 / 4 , asma kat hacmi 1 / 2 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. ((200/4) + 200 + (200/2) = 350 m2)

(15.000 TL/ ay x 180 ay = 2.700.000 TL / 350 m2 = 7.714 TL/m2

Emsal konum olarak taşınmaza göre avantajlıdır. Emsalin uzun süredir boş olduğu görülmüştür.

Yürük İnşaat: 0284 214 11 99

Emsal 13: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda ofis veya konut olarak kullanılmaya müsait, konum olarak şehir merkezine daha yakın konumdaki konsept proje olan Libra Terrace içerisinde yer alan 85 m2 alanlı ofis 425.000 TL bedelle satılıktır.

(425.000 TL / 85 m2 = 5.000 TL/m2)

Sahibinden Satılık : 0533 455 6970

Emsal 14: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda ofis veya konut olarak kullanılmaya müsait, konum olarak şehir merkezine daha yakın konumdaki konsept proje olan Yeşil Alt Plaza içerisinde yer alan 80 m2 alanlı ofis 425.000 TL bedelle satılıktır.

(450.000 TL / 80 m2 = 5.625 TL/m2)

İlgi Gayrimenkul : 0533 271 43 73

Emsal 15: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda ofis veya konut olarak kullanılmaya müsait, konum olarak şehir merkezine daha yakın konumdaki konsept proje olan Yeşil Alt Plaza içerisinde yer alan 50 m2 alanlı ofis 260.000 TL bedelle satılıktır.

(260.000 TL / 50 m2 = 5.200 TL/m2)

Sahibinden Satılık : 0532 247 53 23

Emsal 16: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda ofis veya konut olarak kullanılmaya müsait, konum olarak şehir merkezine daha yakın konumdaki konsept proje olan Yeşil Alt Plaza içerisinde yer alan 60 m2 alanlı ofis 320.000 TL bedelle satılıktır.

(320.000 TL / 60 m2 = 5.333 TL/m2)

Sahibinden Satılık : 0532 652 44 72

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



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Yapılan araştırmalar ve bölgeye hakim emlakçıların görüşleri doğrultusunda , parsel üzerine inşa edilmesi planlan konsept proje için olası değer oluşumu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmemiş durumdadır.

Bölgede benzer nitelikteki arsaların birim değerlerinin 1200-1500 TL/m2 civarında olduğu, taşınmazın yol cephesinin arka kısımlara göre dar olması sebebiyle parsel değerinin 1340 TL/m2 olarak belirlenmiş ve arsa değeri olarak 26.200.000 TL uygun görülmüştür.

Bölge ticari ve ikamet açısından henüz gelişimini tamamlamamış bir bölge olup, gelişim süresinin uzun sürebileceği öngörülmektedir. Bölgeye yapılacak konsept projelerin bölgenin cazibesini artıracak muhtemel olup gelişim hızı da artacaktır. Ancak hali hazırda bölgede yapılaşma oranının çok düşük olması gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki etmektedir.

Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda dükkan vasıflı gayrimenkullerin toplam alan üzerinden birim değerinin 5500 TL/m2 civarında olabileceği öngörülmektedir. Yalnız zemin kat hacminden oluşan dükkanların birim değerlerinin 7000 TL/m2 civarında olması da muhtemeldir. Ofis nitelikli gayrimenkullerin ise ticari potansiyelin düşük olması sebebiyle ikamet amaçlı kullanılacağı düşünülmekte olup birim değerlerinin alanlarının küçük olması sebebiyle 4500-5000 TL/m2 civarında olabileceği, otel odalarının da muhtemelen ikamet amaçlı kullanılacak olması sebebiyle 3500-4000 TL/m2 civarında olabileceği öngörülmektedir.

Projenin konsept proje olacak olması dikkate alınmıştır. Taşınmazın ilgili belediyesinde yer alan ruhsat belgelerinde A blok , B-1 blok ve C blok 5-A yapı sınıfında , B-2 ve B-3 blok ise 4-C yapı sınıfında olacak şekilde planlanmıştır. Ruhsat belgelerinde projenin toplam kapalı alanının 88.245,06 m2 olduğu görülmüştür. Bu durumlar dikkate alınarak toplam maliyet ve projenin tamamlanması durumunda ortaya çıkabilecek olan gelir hesapları yapılarak nihai değer taktiri gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu değerler taşınmazların mevcut piyasada belirlenen bitmiş durum değeridir. Taşınmazların tamamlanması durumunda bölgeye katacağı şerefiye ile değerlerinde artış olması muhtemeldir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Emsallerden yola çıkılarak, parselin etrafının çevrili olması, peyzaj alanları, alt yapı masrafları, arazi yapısı, konumu, (merkeze uzaklığı), vb. her türlü faktör dikkate alınmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazın mimari projesine göre tamamlandığında oluşabilecek değer aşağıdaki gibidir.

Belirtilen değerler; taşınmazların tamamlanması durumunda ; projenin bölgeye katacağı şerefiyeye göre değişiklik gösterebilecektir. İlave olarak belirtilen değerlerde brüt alanlar üzerinden değer takdiri yapılmış olup, ortak alanların katacağı şerefiye birim değerlere yansıtılmıştır.

Tapu kaydında yer alan yüzölçümü dikkate alınarak hesaplanan arsa değeri **26.200.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: $19532,00 \text{ m}^2 \times 1341 \text{ TL/m}^2 = \sim 26.200.000,00\text{-TL}$

Toplam Değer: Arsa + Yapı Değeri (Projenin tamamlanması durumunda) = 381.123.600,00-TL

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	CEPHE	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM NET ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ORTAK ALAN PAYI KATSAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ORTAK ALAN PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI	GENEL TOPLAM	METREKAR E BİRİM DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ
A BLOK	A/1	İŞYERİ	GÜNEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	55,32	88,89	0,54	29,65	84,97	84,97	£6.500,00	£359.580,00
	A/2	İŞYERİ	GÜNEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	£6.500,00	£352.300,00
	A/3	İŞYERİ	GÜNEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.500,00	£352.690,00
	A/4	İŞYERİ	GÜNEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.500,00	£352.690,00
	A/5	İŞYERİ	GÜNEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	£6.500,00	£353.015,00
	A/6	İŞYERİ	GÜNEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.500,00	£352.690,00
	A/7	İŞYERİ	GÜNEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	55,33	88,90	0,54	29,66	84,99	84,99	£6.500,00	£359.645,00
	A/8	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	55,34	88,91	0,54	29,66	85,00	85,00	£6.400,00	£354.176,00
	A/9	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	£6.400,00	£347.456,00
	A/10	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	£6.400,00	£348.224,00
	A/11	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	1.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	£6.400,00	£514.496,00
	A/12	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	£6.400,00	£413.248,00
	A/13	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	£6.400,00	£371.136,00
	A/14	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	£6.400,00	£371.136,00
	A/15	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	£6.400,00	£378.432,00
	A/16	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	£6.400,00	£354.432,00
	A/17	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	£6.400,00	£347.328,00
	A/18	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	£6.400,00	£347.328,00
	A/19	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	£6.400,00	£347.328,00
	A/20	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	£6.400,00	£347.328,00
	A/21	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	£6.400,00	£358.208,00
	A/22	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	£6.400,00	£354.112,00
	A/23	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	25,59	25,59	54,26	79,85	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.400,00	£347.264,00
	A/24	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.500,00	£352.690,00
	A/25	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.500,00	£352.690,00
	A/26	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.500,00	£352.690,00
	A/27	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	£6.500,00	£358.020,00
	A/28	İŞYERİ	GÜNEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	55,32	88,89	0,54	29,65	84,97	84,97	£6.600,00	£365.112,00
	A/29	İŞYERİ	GÜNEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	£6.600,00	£357.720,00
	A/30	İŞYERİ	GÜNEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.600,00	£358.116,00
	A/31	İŞYERİ	GÜNEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.600,00	£358.116,00
	A/32	İŞYERİ	GÜNEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	£6.600,00	£358.446,00
	A/33	İŞYERİ	GÜNEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	£6.600,00	£358.116,00
	A/34	İŞYERİ	GÜNEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	55,33	88,90	0,54	29,66	84,99	84,99	£6.600,00	£365.178,00
	A/35	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	2.KAT	33,57	33,57	55,34	88,91	0,54	29,66	85,00	85,00	£6.550,00	£362.477,00
	A/36	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	2.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	£6.500,00	£352.885,00
	A/37	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	2.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	£6.500,00	£353.665,00
	A/38	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	2.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	£6.500,00	£522.535,00
	A/39	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	£6.500,00	£419.705,00
	A/40	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	£6.500,00	£376.935,00

A BLOK	A/41	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/42	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	€6.500,00	£384.345,00
	A/43	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	€6.500,00	£359.970,00
	A/44	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/45	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/46	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/47	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/48	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	€6.500,00	£363.805,00
	A/49	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.500,00	£359.645,00
	A/50	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	25,59	25,59	54,26	79,85	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.500,00	£352.690,00
	A/51	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/52	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/53	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/54	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	€6.600,00	£363.528,00
	A/55	İŞYERİ	GÜNEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	55,32	88,89	0,54	29,65	84,97	84,97	€6.600,00	£365.112,00
	A/56	İŞYERİ	GÜNEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	€6.600,00	£357.720,00
	A/57	İŞYERİ	GÜNEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/58	İŞYERİ	GÜNEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/59	İŞYERİ	GÜNEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	€6.600,00	£358.446,00
	A/60	İŞYERİ	GÜNEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/61	İŞYERİ	GÜNEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	55,33	88,90	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.600,00	£365.178,00
	A/62	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	3.KAT	33,57	33,57	55,34	88,91	0,54	29,66	85,00	85,00	€6.550,00	£362.477,00
	A/63	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	3.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	€6.500,00	£352.885,00
	A/64	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	3.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	€6.500,00	£353.665,00
	A/65	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	3.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	€6.500,00	£522.535,00
	A/66	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	€6.500,00	£419.705,00
	A/67	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/68	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/69	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	€6.500,00	£384.345,00
	A/70	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	€6.500,00	£359.970,00
	A/71	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/72	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/73	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/74	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/75	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	€6.500,00	£363.805,00
	A/76	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.500,00	£359.645,00
	A/77	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	25,59	25,59	54,26	79,85	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.500,00	£352.690,00
	A/78	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/79	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/80	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/81	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	€6.600,00	£363.528,00
	A/82	İŞYERİ	GÜNEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	55,32	88,89	0,54	29,65	84,97	84,97	€6.600,00	£365.112,00
	A/83	İŞYERİ	GÜNEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	€6.600,00	£357.720,00
	A/84	İŞYERİ	GÜNEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/85	İŞYERİ	GÜNEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

A BLOK	A/86	İŞYERİ	GÜNEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	€6.600,00	£358.446,00
	A/87	İŞYERİ	GÜNEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/88	İŞYERİ	GÜNEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	55,33	88,90	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.600,00	£365.178,00
	A/89	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	4.KAT	33,57	33,57	55,34	88,91	0,54	29,66	85,00	85,00	€6.550,00	£362.477,00
	A/90	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	4.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	€6.500,00	£352.885,00
	A/91	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	4.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	€6.500,00	£353.665,00
	A/92	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	4.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	€6.500,00	£522.535,00
	A/93	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	€6.500,00	£419.705,00
	A/94	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/95	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/96	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	€6.500,00	£384.345,00
	A/97	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	€6.500,00	£359.970,00
	A/98	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/99	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/100	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/101	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/102	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	€6.500,00	£363.805,00
	A/103	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.500,00	£359.645,00
	A/104	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	25,59	25,59	54,26	79,85	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.500,00	£352.690,00
	A/105	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/106	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/107	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/108	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	€6.600,00	£363.528,00
	A/109	İŞYERİ	GÜNEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	55,32	88,89	0,54	29,65	84,97	84,97	€6.600,00	£365.112,00
	A/110	İŞYERİ	GÜNEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	€6.600,00	£357.720,00
	A/111	İŞYERİ	GÜNEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/112	İŞYERİ	GÜNEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/113	İŞYERİ	GÜNEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	€6.600,00	£358.446,00
	A/114	İŞYERİ	GÜNEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/115	İŞYERİ	GÜNEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	55,33	88,90	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.600,00	£365.178,00
	A/116	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	5.KAT	33,57	33,57	55,34	88,91	0,54	29,66	85,00	85,00	€6.550,00	£362.477,00
	A/117	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	5.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	€6.500,00	£352.885,00
	A/118	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	5.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	€6.500,00	£353.665,00
	A/119	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	5.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	€6.500,00	£522.535,00
	A/120	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	€6.500,00	£419.705,00
	A/121	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/122	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/123	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	€6.500,00	£384.345,00
	A/124	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	€6.500,00	£359.970,00
	A/125	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/126	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/127	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/128	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/129	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	€6.500,00	£363.805,00
	A/130	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.500,00	£359.645,00

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

A BLOK	A/131	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	25,59	25,59	54,26	79,85	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.500,00	£352.690,00
	A/132	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/133	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/134	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/135	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	€6.600,00	£363.528,00
	A/136	İŞYERİ	GÜNEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	55,32	88,89	0,54	29,65	84,97	84,97	€6.600,00	£365.112,00
	A/137	İŞYERİ	GÜNEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	€6.600,00	£357.720,00
	A/138	İŞYERİ	GÜNEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/139	İŞYERİ	GÜNEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/140	İŞYERİ	GÜNEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	€6.600,00	£358.446,00
	A/141	İŞYERİ	GÜNEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/142	İŞYERİ	GÜNEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	55,33	88,90	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.600,00	£365.178,00
	A/143	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	6.KAT	33,57	33,57	55,34	88,91	0,54	29,66	85,00	85,00	€6.550,00	£362.477,00
	A/144	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	6.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	€6.500,00	£352.885,00
	A/145	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	6.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	€6.500,00	£353.665,00
	A/146	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	6.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	€6.500,00	£522.535,00
	A/147	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	€6.500,00	£419.705,00
	A/148	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/149	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00
	A/150	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	€6.500,00	£384.345,00
	A/151	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	€6.500,00	£359.970,00
	A/152	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/153	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/154	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/155	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	£352.755,00
	A/156	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	€6.500,00	£363.805,00
	A/157	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.500,00	£359.645,00
	A/158	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	25,59	25,59	54,26	79,85	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.500,00	£352.690,00
	A/159	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/160	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/161	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/162	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	€6.600,00	£363.528,00
	A/163	İŞYERİ	GÜNEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	55,32	88,89	0,54	29,65	84,97	84,97	€6.600,00	£365.112,00
	A/164	İŞYERİ	GÜNEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	€6.600,00	£357.720,00
	A/165	İŞYERİ	GÜNEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/166	İŞYERİ	GÜNEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/167	İŞYERİ	GÜNEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	€6.600,00	£358.446,00
	A/168	İŞYERİ	GÜNEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	£358.116,00
	A/169	İŞYERİ	GÜNEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	55,33	88,90	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.600,00	£365.178,00
	A/170	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	7.KAT	33,57	33,57	55,34	88,91	0,54	29,66	85,00	85,00	€6.550,00	£362.477,00
	A/171	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	7.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	€6.500,00	£352.885,00
	A/172	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	7.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	€6.500,00	£353.665,00
	A/173	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	7.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	€6.500,00	£522.535,00
	A/174	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	€6.500,00	£419.705,00
	A/175	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	£376.935,00

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

A BLOK	A/176	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	€376.935,00
	A/177	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	€6.500,00	€384.345,00
	A/178	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	€6.500,00	€359.970,00
	A/179	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	€352.755,00
	A/180	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	€352.755,00
	A/181	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	€352.755,00
	A/182	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	€352.755,00
	A/183	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	€6.500,00	€363.805,00
	A/184	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.500,00	€359.645,00
	A/185	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	25,59	25,59	54,26	79,85	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.500,00	€352.690,00
	A/186	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/187	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/188	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/189	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	€6.600,00	€363.528,00
	A/190	İŞYERİ	GÜNEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	€6.600,00	€357.720,00
	A/191	İŞYERİ	GÜNEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/192	İŞYERİ	GÜNEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/193	İŞYERİ	GÜNEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	€6.600,00	€358.446,00
	A/194	İŞYERİ	GÜNEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/195	İŞYERİ	GÜNEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	55,33	88,90	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.600,00	€365.178,00
	A/196	İŞYERİ	GÜNEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	55,34	88,91	0,54	29,66	85,00	85,00	€6.600,00	€365.244,00
	A/197	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	8.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	€6.550,00	€355.599,50
	A/198	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	8.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	€6.500,00	€353.665,00
	A/199	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	8.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	€6.500,00	€522.535,00
	A/200	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	8.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	€6.500,00	€419.705,00
	A/201	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	€376.935,00
	A/202	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	€6.500,00	€376.935,00
	A/203	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	€6.500,00	€384.345,00
	A/204	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	€6.500,00	€359.970,00
	A/205	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	€352.755,00
	A/206	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	€352.755,00
	A/207	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	€352.755,00
	A/208	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	€6.500,00	€352.755,00
	A/209	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	€6.500,00	€363.805,00
	A/210	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	€6.500,00	€359.645,00
	A/211	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.500,00	€352.690,00
	A/212	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.500,00	€352.690,00
	A/213	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	8.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/214	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	8.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	€6.600,00	€363.528,00
	A/215	İŞYERİ	GÜNEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	54,20	87,77	0,54	29,05	83,25	83,25	€6.600,00	€357.720,00
	A/216	İŞYERİ	GÜNEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/217	İŞYERİ	GÜNEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/218	İŞYERİ	GÜNEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	54,31	87,88	0,54	29,11	83,42	83,42	€6.600,00	€358.446,00
	A/219	İŞYERİ	GÜNEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	€6.600,00	€358.116,00
	A/220	İŞYERİ	GÜNEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	54,29	87,86	0,54	29,10	83,39	83,39	€6.600,00	€358.314,00

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

A BLOK	A/221	İŞYERİ	GÜNEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	54,41	87,98	0,54	29,16	83,57	83,57	₺6.600,00	₺359.106,00
	A/222	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	9.KAT	50,07	50,07	80,39	130,46	0,54	43,09	123,48	123,48	₺6.550,00	₺526.554,50
	A/223	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	9.KAT	39,19	39,19	64,57	103,76	0,54	34,61	99,18	99,18	₺6.500,00	₺419.705,00
	A/224	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	9.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	₺6.500,00	₺376.935,00
	A/225	İŞYERİ	KUZEYDOĞU	9.KAT	35,42	35,42	57,99	93,41	0,54	31,08	89,07	89,07	₺6.500,00	₺376.935,00
	A/226	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	35,42	35,42	59,13	94,55	0,54	31,69	90,82	90,82	₺6.500,00	₺384.345,00
	A/227	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	55,38	88,95	0,54	29,68	85,06	85,06	₺6.500,00	₺359.970,00
	A/228	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	₺6.500,00	₺352.755,00
	A/229	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	₺6.500,00	₺352.755,00
	A/230	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	₺6.500,00	₺352.755,00
	A/231	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	36,49	36,49	54,27	90,76	0,54	29,09	83,36	83,36	₺6.500,00	₺352.755,00
	A/232	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	47,13	47,13	55,97	103,10	0,54	30,00	85,97	85,97	₺6.500,00	₺363.805,00
	A/233	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	36,49	36,49	55,33	91,82	0,54	29,66	84,99	84,99	₺6.500,00	₺359.645,00
	A/234	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	54,26	87,83	0,54	29,08	83,34	83,34	₺6.500,00	₺352.690,00
	A/235	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	29,55	29,55	54,26	83,81	0,54	29,08	83,34	83,34	₺6.500,00	₺352.690,00
	A/236	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	58,65	58,65	54,26	112,91	0,54	29,08	83,34	83,34	₺6.500,00	₺352.690,00
	A/237	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	68,13	68,13	55,08	123,21	0,54	29,52	84,60	84,60	₺6.500,00	₺358.020,00
	A/238	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	9.KAT	17,78	17,78	25,93	43,71	0,54	13,90	39,83	39,83	₺6.600,00	₺171.138,00
	A/239	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	444,90	444,90	597,19	1042,09	0,54	320,10	917,29	917,29	₺6.600,00	₺3.941.454,00
	A/240	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	571,60	571,60	749,41	1321,01	0,54	401,69	1151,10	1151,10	₺6.600,00	₺4.946.106,00
	A/241	İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	44,53	44,53	63,51	108,04	0,54	34,04	97,55	97,55	₺6.600,00	₺419.166,00
	A/242	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	81,85	81,85	350,85	432,70	0,54	188,06	538,91	538,91	₺7.000,00	₺2.455.950,00
	A/243	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	255,24	255,24	602,34	857,58	0,54	322,86	925,20	925,20	₺6.500,00	₺3.915.210,00
	A/244	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	370,90	370,90	509,89	880,79	0,54	273,31	783,20	783,20	₺6.750,00	₺3.441.757,50
	A/245	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	288,53	288,53	389,11	677,64	0,54	208,57	597,68	597,68	₺6.600,00	₺2.568.126,00
	A/246	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	170,09	170,09	243,70	413,79	0,54	130,63	374,33	374,33	₺6.800,00	₺1.657.160,00
	A/247	İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	149,90	149,90	211,95	361,85	0,54	113,61	325,56	325,56	₺6.900,00	₺1.462.455,00
	A/248	İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	376,60	376,60	383,80	760,40	0,54	205,72	589,52	589,52	₺6.600,00	₺2.533.080,00
B1	B1/1	OTEL	-		3933,00	3933,00	6808,57	10741,57	0,54	3649,48	10458,05	10458,05	₺6.750,00	₺45.957.847,50
	B1/2	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	452,72	452,72	499,18	951,90	0,54	267,57	766,75	766,75	₺6.500,00	₺3.244.670,00
	B1/3	İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	24,44	24,44	27,59	52,03	0,54	14,79	42,38	42,38	₺7.000,00	₺193.130,00
	B1/4	İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	63,38	63,38	71,80	135,18	0,54	38,49	110,29	110,29	₺7.000,00	₺502.600,00
	B1/5	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	538,85	538,85	585,66	1124,51	0,54	313,92	899,58	899,58	₺6.500,00	₺3.806.790,00
	B1/6	İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	187,10	187,10	199,53	386,63	0,54	106,95	306,48	306,48	₺6.900,00	₺1.376.757,00
B2	B2/1	OTEL	-		4951,97	4951,97	8442,00	13393,97	0,54	4525,02	12967,02	12967,02	₺6.750,00	₺56.983.500,00
	B2/2	ZEMİN KAT PİYESLİ İŞYERİ	-	1.BODRUM KAT	1100,98	1100,98	1282,45	2383,43	0,54	687,41	1969,86	1969,86	₺6.200,00	₺7.951.190,00
	B2/3	İŞYERİ	-	ZEMİN KAT	100,67	100,67	109,38	210,05	0,54	58,63	168,01	168,01	₺7.000,00	₺765.660,00
	B2/4	İŞYERİ	-	ZEMİN KAT	121,48	121,48	129,40	250,88	0,54	69,36	198,76	198,76	₺7.000,00	₺905.800,00
	B2/5	İŞYERİ	-	ZEMİN KAT	80,24	80,24	88,37	168,61	0,54	47,37	135,74	135,74	₺7.000,00	₺618.590,00
	B2/6	İŞYERİ	-	ZEMİN KAT	417,73	417,73	432,90	850,63	0,54	232,04	664,94	664,94	₺7.000,00	₺3.030.300,00
B3	B3/1	OTEL	-		6043,60	6043,60	10443,31	10443,31	0,54	5597,75	16041,06	16041,06	₺6.750,00	₺70.492.342,50
	B3/2	İŞYERİ	-	ZEMİN KAT	34,33	34,33	38,27	38,27	0,54	20,51	58,78	58,78	₺7.000,00	₺267.890,00
	B3/3	İŞYERİ	-	ZEMİN KAT	38,13	38,13	42,21	42,21	0,54	22,63	64,84	64,84	₺7.000,00	₺295.470,00
	B3/4	İŞYERİ	-	ZEMİN KAT	99,60	99,60	107,28	107,28	0,54	57,50	164,78	164,78	₺7.000,00	₺750.960,00
	B3/5	İŞYERİ	-	ZEMİN KAT	155,97	155,97	166,07	166,07	0,54	89,02	255,09	255,09	₺7.000,00	₺1.162.490,00

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

C BLOK	C/1	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	58,56	58,56	0,54	31,39	89,95	89,95	₺6.500,00	₺380.640,00
	C/2	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	₺6.400,00	₺400.448,00
	C/3	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/4	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.400,00	₺392.896,00
	C/5	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/6	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.400,00	₺392.896,00
	C/7	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	₺6.400,00	₺370.560,00
	C/8	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.400,00	₺392.896,00
	C/9	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	₺6.400,00	₺400.576,00
	C/10	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	58,58	58,58	0,54	31,40	89,98	89,98	₺6.400,00	₺374.912,00
	C/11	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.400,00	₺367.680,00
	C/12	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.400,00	₺367.680,00
	C/13	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.400,00	₺367.680,00
	C/14	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	29,61	29,61	55,82	55,82	0,54	29,92	85,74	85,74	₺6.400,00	₺357.248,00
	C/15	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	₺6.400,00	₺367.872,00
	C/16	İŞYERİ	KUZEYBATI	1.KAT	51,41	51,41	90,20	90,20	0,54	48,35	138,55	138,55	₺6.400,00	₺577.280,00
	C/17	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	₺6.500,00	₺373.620,00
	C/18	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	33,57	33,57	58,61	58,61	0,54	31,42	90,03	90,03	₺6.500,00	₺380.965,00
	C/19	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	₺6.500,00	₺406.705,00
	C/20	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	1.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	₺6.500,00	₺408.525,00
	C/21	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	33,57	33,57	58,56	58,56	0,54	31,39	89,95	89,95	₺6.600,00	₺386.496,00
	C/22	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	₺6.500,00	₺406.705,00
	C/23	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.600,00	₺379.170,00
	C/24	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.500,00	₺399.035,00
	C/25	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.600,00	₺379.170,00
	C/26	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.500,00	₺399.035,00
	C/27	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	₺6.600,00	₺382.140,00
	C/28	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.500,00	₺399.035,00
	C/29	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	₺6.500,00	₺406.835,00
	C/30	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	58,58	58,58	0,54	31,40	89,98	89,98	₺6.500,00	₺380.770,00
	C/31	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/32	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/33	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/34	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	₺6.500,00	₺373.620,00
	C/35	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	₺6.500,00	₺373.620,00
	C/36	İŞYERİ	KUZEYBATI	2.KAT	33,57	33,57	58,61	58,61	0,54	31,42	90,03	90,03	₺6.500,00	₺380.965,00
	C/37	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	₺6.600,00	₺412.962,00
	C/38	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	2.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	₺6.600,00	₺414.810,00
	C/39	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	33,57	33,57	58,56	58,56	0,54	31,39	89,95	89,95	₺6.600,00	₺386.496,00
	C/40	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	₺6.500,00	₺406.705,00

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

C BLOK	C/41	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/42	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/43	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/44	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/45	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	€6.600,00	£382.140,00
	C/46	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/47	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	€6.500,00	£406.835,00
	C/48	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	58,58	58,58	0,54	31,40	89,98	89,98	€6.500,00	£380.770,00
	C/49	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/50	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/51	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/52	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/53	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/54	İŞYERİ	KUZEYBATI	3.KAT	33,57	33,57	58,61	58,61	0,54	31,42	90,03	90,03	€6.500,00	£380.965,00
	C/55	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.600,00	£412.962,00
	C/56	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	3.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	€6.600,00	£414.810,00
	C/57	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	33,57	33,57	58,56	58,56	0,54	31,39	89,95	89,95	€6.600,00	£386.496,00
	C/58	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.500,00	£406.705,00
	C/59	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/60	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/61	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/62	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/63	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	€6.600,00	£382.140,00
	C/64	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/65	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	€6.500,00	£406.835,00
	C/66	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	58,58	58,58	0,54	31,40	89,98	89,98	€6.500,00	£380.770,00
	C/67	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/68	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/69	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/70	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/71	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/72	İŞYERİ	KUZEYBATI	4.KAT	33,57	33,57	58,61	58,61	0,54	31,42	90,03	90,03	€6.500,00	£380.965,00
	C/73	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.600,00	£412.962,00
	C/74	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	4.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	€6.600,00	£414.810,00
	C/75	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	33,57	33,57	58,56	58,56	0,54	31,39	89,95	89,95	€6.600,00	£386.496,00
	C/76	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.500,00	£406.705,00
	C/77	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/78	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/79	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/80	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/81	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	€6.600,00	£382.140,00
	C/82	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/83	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	€6.500,00	£406.835,00

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

CBLOK	C/84	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	58,58	58,58	0,54	31,40	89,98	89,98	€6.500,00	£380.770,00
	C/85	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/86	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/87	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/88	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/89	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/90	İŞYERİ	KUZEYBATI	5.KAT	33,57	33,57	58,61	58,61	0,54	31,42	90,03	90,03	€6.500,00	£380.965,00
	C/91	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.600,00	£412.962,00
	C/92	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	5.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	€6.600,00	£414.810,00
	C/93	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	33,57	33,57	58,56	58,56	0,54	31,39	89,95	89,95	€6.600,00	£386.496,00
	C/94	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.500,00	£406.705,00
	C/95	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/96	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/97	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/98	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/99	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	€6.600,00	£382.140,00
	C/100	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/101	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	€6.500,00	£406.835,00
	C/102	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	58,58	58,58	0,54	31,40	89,98	89,98	€6.500,00	£380.770,00
	C/103	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/104	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/105	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/106	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/107	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/108	İŞYERİ	KUZEYBATI	6.KAT	33,57	33,57	58,61	58,61	0,54	31,42	90,03	90,03	€6.500,00	£380.965,00
	C/109	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.600,00	£412.962,00
	C/110	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	6.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	€6.600,00	£414.810,00
	C/111	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	33,57	33,57	58,56	58,56	0,54	31,39	89,95	89,95	€6.600,00	£386.496,00
	C/112	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.500,00	£406.705,00
	C/113	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/114	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/115	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.600,00	£379.170,00
	C/116	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/117	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	€6.600,00	£382.140,00
	C/118	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	€6.500,00	£399.035,00
	C/119	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	€6.500,00	£406.835,00
	C/120	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	58,58	58,58	0,54	31,40	89,98	89,98	€6.500,00	£380.770,00
	C/121	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/122	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/123	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	€6.500,00	£373.425,00
	C/124	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/125	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	€6.500,00	£373.620,00
	C/126	İŞYERİ	KUZEYBATI	7.KAT	33,57	33,57	58,61	58,61	0,54	31,42	90,03	90,03	€6.500,00	£380.965,00
	C/127	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.600,00	£412.962,00
	C/128	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	7.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	€6.600,00	£414.810,00
	C/129	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	8.KAT	33,57	33,57	58,56	58,56	0,54	31,39	89,95	89,95	€6.600,00	£386.496,00
	C/130	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	€6.500,00	£406.705,00

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

C BLOK	C/131	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	8.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.600,00	₺379.170,00
	C/132	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.500,00	₺399.035,00
	C/133	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	8.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.600,00	₺379.170,00
	C/134	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.500,00	₺399.035,00
	C/135	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	8.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	₺6.600,00	₺382.140,00
	C/136	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.500,00	₺399.035,00
	C/137	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	₺6.500,00	₺406.835,00
	C/138	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/139	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/140	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/141	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	₺6.500,00	₺373.620,00
	C/142	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	₺6.500,00	₺373.620,00
	C/143	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	33,57	33,57	58,61	58,61	0,54	31,42	90,03	90,03	₺6.500,00	₺380.965,00
	C/144	İŞYERİ	KUZEYBATI	8.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	₺6.500,00	₺406.705,00
	C/145	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	8.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	₺6.600,00	₺414.810,00
	C/146	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	9.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.600,00	₺379.170,00
	C/147	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.500,00	₺399.035,00
	C/148	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	9.KAT	33,57	33,57	57,90	57,90	0,54	31,04	88,94	88,94	₺6.600,00	₺382.140,00
	C/149	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	35,42	35,42	61,39	61,39	0,54	32,91	94,30	94,30	₺6.500,00	₺399.035,00
	C/150	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	9.KAT	35,42	35,42	62,59	62,59	0,54	33,55	96,14	96,14	₺6.600,00	₺413.094,00
	C/151	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/152	İŞYERİ	GÜNEYDOĞU	9.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.600,00	₺379.170,00
	C/153	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	57,45	57,45	0,54	30,79	88,24	88,24	₺6.500,00	₺373.425,00
	C/154	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	₺6.500,00	₺373.620,00
	C/155	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	33,57	33,57	57,48	57,48	0,54	30,81	88,29	88,29	₺6.500,00	₺373.620,00
	C/156	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	35,42	35,42	62,57	62,57	0,54	33,54	96,11	96,11	₺6.500,00	₺406.705,00
	C/157	İŞYERİ	KUZEYBATI	9.KAT	35,42	35,42	62,85	62,85	0,54	33,69	96,54	96,54	₺6.500,00	₺408.525,00
	C/158	İŞYERİ	KUZEY	ZEMİN KAT	34,93	34,93	41,24	41,24	0,54	22,11	63,35	63,35	₺6.500,00	₺268.060,00
	C/159	İŞYERİ	KUZEY	ZEMİN KAT	427,97	427,97	454,20	454,20	0,54	243,46	697,66	697,66	₺6.000,00	₺2.725.200,00
	C/160	İŞYERİ	GÜNEY	ZEMİN KAT	93,59	93,59	103,36	103,36	0,54	55,40	158,76	158,76	₺6.500,00	₺671.840,00
	C/161	İŞYERİ	KUZEY	ZEMİN KAT	100,40	100,40	109,94	109,94	0,54	58,93	168,87	168,87	₺6.500,00	₺714.610,00
	C/162	İŞYERİ	KUZEY	ZEMİN KAT	232,04	232,04	252,36	252,36	0,54	135,27	387,63	387,63	₺6.600,00	₺1.665.576,00
	C/163	İŞYERİ	GÜNEY	ZEMİN KAT	131,46	131,46	140,79	140,79	0,54	75,47	216,26	216,26	₺6.600,00	₺929.214,00
TOPLAM DEĞER														₺381.123.598,50

Belirtilen değerler; taşınmazların tamamlanması durumunda ; projenin bölgeye katacağı şerefiyeye göre değişiklik gösterebilecektir. İlave olarak belirtilen değerlerde brüt alanlar üzerinden değer takdiri yapılmış olup, ortak alanların katacağı şerefiye birim değerlere yansıtılmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Yapılan araştırmalar ve bölgeye hakim emlakçıların görüşleri doğrultusunda , parsel üzerine inşa edilmesi planlan konsept proje için olası değer oluşumu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmemiş durumdadır.

Bölgede benzer nitelikteki arsaların birim değerlerinin 1200-1500 TL/m² civarında olduğu, taşınmazın yol cephesinin arka kısımlara göre dar olması sebebiyle parsel değerinin 1340 TL/m² olarak belirlenmiş ve arsa değeri olarak 26.200.000 TL uygun görülmüştür.

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

Proje için Edirne Belediyesi tarafından hazırlanmış olan yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfı V-A ve 4-C olup, inşaat m² birim maliyetlerinin Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yayınlanan birim bedeli 2.000,00- 2400,00 TL/m² 'dir. Ancak parsel üzerinde değerlendirme gününde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle yapı değeri belirlenmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru olmaması sebebiyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(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 Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getirici bir unsur olmaması sebebiyle gelir yöntemi kullanılmamıştır.

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

Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getirici bir unsur olmaması sebebiyle gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getirici bir unsur olmaması sebebiyle gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda arsa vasıflı olup, parseller üzerine konut ve ticari bağımsız bölümlerden oluşan site yapılması planlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapı kalitesine ve alana göre kira değerlerinde değişiklik bulunmaktadır. Taşınmazların hali hazırda inşa edilmemiş olması sebebiyle kira değer tespiti yapılamamıştır. Arsa olarak kiralanmaları zor görülmektedir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %25-%35 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %15-%25 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup parsel için ruhsat ve projesi onaylanmış METRO HOTEL APARTMENTS projesi inşaatına başlanması için %25 arsa sahibine %75 inşaat şirketine ait olacak şekilde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Taşınmazın boş arazi değeri 26.200.000 TL iken projenin tamamlanması durumundaki değeri 381.123.600,00 TL'dir. Proje tamamlanması durumunda arsa değerinde artış olması da muhtemeldir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının bölge ihtiyacı da dikkate alınarak içerisinde yaşam alanları, konutlar, ofis ve işyerleri olacak şekilde yapılaşması olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde inşaatına başlanması düşünülen taşınmazların değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin Arsa olması, parsel üzerinde kat irtifakının kurulmamış olması kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazların oluşacak kat irtifakına göre tamamlanması muhtemel bağımsız bölüm değerleri belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazların arsa vasıflı olmaları göz önüne alınarak arsa değerleri Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş ve taşınmazların hali hazır değeri takdir edilmiştir.

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmaması sebebiyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazın mevcut haliyle gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir analizi kullanılmamıştır.

Taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen hali hazır arsa değeri ve tamamlanması durumundaki bağımsız bölüm değerleri aşağıda belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ : ~**26.200.000,00 TL**

Taşınmazlardan bloklarda bulunan 428adet ünitenin kat irtifakı kurulması ve bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki ;

TOPLAM DEĞERİ : ~ **381.123.600,00 TL** olarak belirlenmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.3 maddesinde taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmazlar üzerinde , tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelere göre taşınmaz arsa vasıflı olup; taşınmaz üzerinde METRO HOTEL APARTMENTS projesine ait ruhsat ve gerekli izinlerin alındığı hafriyat kaldırma işlemlerinin devam ettiği ve inşaatı başlanma aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dahil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülmektedir. Bu ön görüş, söz konusu projenin ruhsat ve mimari projesinde belirtilen nitelikler dâhilinde bitirilmesi durumunda geçerlidir.

Ayrıca GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası ç bendine göre "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Ve d bendine göre " Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." Maddelerine göre proje d ve ç bendine göre portföyde bulunması engel bir durum yoktur. Ç bendi gereğince taşınmaz üzerine üst hakkı tesis ettirilmesi gerekmekte olduğundan 24.02.2021 tarih 1062 sayılı kat karşılığı sözleşme imzalanmış olup, ilgili sözleşme detaylarında projeyi finanse eden kurum AVRASYA GYO A.Ş. olduğu belirtilmiş ve olumsuz bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi (Mahallinde Kocasinan Mahallesi) 2261 Ada 16 Parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Bölgede ve özellikle bulunduğu yakın çevrede benzer nitelikli taşınmazlar için yapılan araştırmalar neticesinde piyasa birim değeri takdir edilerek hem Pazar yaklaşımı hem de maliyet yaklaşımıyla sonuçlar elde edilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Parseller hali hazırda arsa vasıflı olup parsel üzerinde yapılması planlanan muhtelif bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri ve taşınmazın arsa olarak hali hazır değerleri Pazar yaklaşımı analizine göre belirlenmiştir.

>>>Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç piyasa değeri **26.200.000,00-TL** 'dir.

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri:30.916.000,00TL

Taşınmazların satış işlemlerinde KDV Mevzuatı gereği , KDV oranı %1 , %8 ve %18 olarak değişiklik gösterebilmektedir.

>>>Taşınmazların kat irtifakı kurulması ve tamamlanması durumundaki bağımsız bölüm olarak takdir edilen toplam KDV hariç piyasa değeri **381.123.600,00 -TL** 'dir.

Taşınmazların tamamlanması durumundaki %18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri :449.725.848,00 TL

Taşınmazların satış işlemlerinde KDV Mevzuatı gereği , KDV oranı %1 , %8 ve %18 olarak değişiklik gösterebilmektedir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 7.5960 TL dir.

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, İskân Belgeleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-3-2021-10:51



Kayı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
071221068971	20210315-898-F06880	6897

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2261/16
Tasınmaz Kimlik No:	98202706	AT Yüzölçüm(m2):	19532.00
İl/İlçe:	EDİRNE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Edirne	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRIŞHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SOĞUKKUYU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	84/8198	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında Edirne 4.Noterliği nin 24/02/2021 tarih 1062 sayılı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM	Edirne - 25-02-2021 15:49 - 3963	-

1 / 2

Beyan	Diğer (Konusu: EDİRNE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 17/12/2020 TARİH 3349091 SY İLE TAŞINMAZ 3402 SAYILI 22NCİ MADDESİ KAPSAMINDA GÜNCELLEME ÇALIŞMALARINA TABİDİR. 3402 SAYILI KANUNUN EK-1 İNCİ MADDESİNE GÖRE SAYISALLAŞTIRMA ÇALIŞMALARINA TABİDİR.) Tarih: 17/12/2020 Sayı: 3349091(Şablon: Diğer)	ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920 (SN:6315999) EDİRNE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3240311233	Edirne - 07-01-2021 11:56 - 281	-
-------	---	--	---------------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
409297226	(SN:7920108) METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19532.00	19532.00	İfraz İşlemi (TSM) 28-12-2017 18890	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ycoa-_jZLAXZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ruhsatlar

[illegible]

B-1 BLOK

YAPI RUHSATI
Building Licence

102236221

11.1.2021 1/3

11.1.26

Yapı Sahibinin

Yapı Mühendisinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

B-2 BLOK

YAPI RUHSATI Building Licence										146410519	
Yapı Sahibinin Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ... Mühür: ...										Yapı Mühendisinin Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ... Mühür: ...	
Şantiye Şefinin Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ... Mühür: ...										11.1 - 21 11/C 11.1 - 26	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 1. Katman: ... 2. Katman: ... 3. Katman: ... 4. Katman: ... 5. Katman: ... 6. Katman: ... 7. Katman: ... 8. Katman: ... 9. Katman: ... 10. Katman: ...										Yapı İle İlgili Özellikler 11. Katman: ... 12. Katman: ... 13. Katman: ... 14. Katman: ... 15. Katman: ... 16. Katman: ... 17. Katman: ... 18. Katman: ... 19. Katman: ... 20. Katman: ...	
Yapının Teknik Özellikleri 1. Katman: ... 2. Katman: ... 3. Katman: ... 4. Katman: ... 5. Katman: ... 6. Katman: ... 7. Katman: ... 8. Katman: ... 9. Katman: ... 10. Katman: ...										11. Katman: ... 12. Katman: ... 13. Katman: ... 14. Katman: ... 15. Katman: ... 16. Katman: ... 17. Katman: ... 18. Katman: ... 19. Katman: ... 20. Katman: ...	
Proje Çizimleri 1. Katman: ... 2. Katman: ... 3. Katman: ... 4. Katman: ... 5. Katman: ... 6. Katman: ... 7. Katman: ... 8. Katman: ... 9. Katman: ... 10. Katman: ...										11. Katman: ... 12. Katman: ... 13. Katman: ... 14. Katman: ... 15. Katman: ... 16. Katman: ... 17. Katman: ... 18. Katman: ... 19. Katman: ... 20. Katman: ...	

B-3 BLOK

YAPI RUHSATI Building Licence									
1. Ruhsat alanın adı ve adresi EDİME Rm. MERKEZ					2. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
3. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					4. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
5. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					6. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
7. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					8. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
9. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					10. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
11. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					12. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
13. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					14. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
15. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					16. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
17. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					18. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
19. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					20. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
21. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					22. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
23. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					24. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
25. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					26. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
27. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					28. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
29. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					30. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
31. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					32. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
33. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					34. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
35. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					36. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
37. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					38. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
39. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					40. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
41. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					42. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
43. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					44. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
45. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					46. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
47. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					48. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
49. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					50. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
51. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					52. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
53. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					54. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
55. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					56. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
57. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					58. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
59. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					60. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
61. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					62. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
63. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					64. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
65. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					66. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
67. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					68. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
69. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					70. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
71. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					72. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
73. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					74. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
75. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					76. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
77. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					78. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
79. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					80. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
81. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					82. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
83. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					84. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
85. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					86. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
87. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					88. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
89. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					90. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
91. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					92. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
93. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					94. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
95. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					96. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
97. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					98. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				
99. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok					100. Ruhsat alanın adresi 1. Blok 1. Kat 1. Blok				

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

C BLOK

YAPI RUHSATI
Building Licence

143594497

Yapı Sahibinin

Yapı Mühendisinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısım İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 24/02/2021
Yev.No: (A)

**ÖRNEKTİR
DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ
VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİ**

01062



EDİRNE 4. NOTERİ
VOLKAN ALTUN

GADUNİ MAİL, PTT YANI
FUZULİ SOKAK NO:6
İZİZET USTA İŞMRK. K:1
NO:4041 MERKEZ /
EDİRNE
Tel:+902842124666
Fax:+902842124660

Yirmidört Şubat İkbinyirmibir, Çarşamba günü 24/02/2021

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben EDİRNE 4. NOTERİ Volkan ALTUN Sabuni Mah. Ptt Yanı Fuzuli Sokak No:6 İzzet Usta İşmrk. K:1 No:40/41 Merkez / Edirne adresindeki dairemde görev yaparken yanıma gelen ve 8720185278 vergi numaralı Cumhuriyet Mah. Reşadiye Cad. Legend Otel No: 14 Beykoz / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan METRO TURİZM OTELCİ.LİK VE PETROL ÜRÜNLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 14/09/2030 geçerlilik tarihli, A28T73908 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Hamdi, ana adı Nejla, doğum tarihi 6/6/1964 olan, 23411101968 T.C. kimlik numaralı, Aslen Yeşilkent Mah. Nazım Hikmet Bulvarı No: 42A / 191 Esenyurt / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve halen EDİRNE'de bu işlemler için geçici olarak bulunduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili MÜCAHİT ÖZKAN, 1050056920 vergi numaralı M.köy/büyükdere C. Metro City İş Mrkz. No: 171 / K17 Şişli / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 07/03/2027 geçerlilik tarihli, A02F19075 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Ali Osman, ana adı Tamam, doğum tarihi 1/3/1959 olan, 49039877030 T.C. kimlik numaralı, Aslen Talatpaşa Mah. Yaylın Sk. No: 7 / 1 Kağıthane / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve halen EDİRNE'de bu işlemler için geçici olarak bulunduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili MELİKŞAH DURSUN, baba başvurarak TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ düzenlenmesini istedikler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden ARSA SAHİBİ OLARAK METRO TURİZM OTELCİ.LİK VE PETROL ÜRÜNLERİ ANONİM ŞİRKETİ vekili sıfatı ile MÜCAHİT ÖZKAN, YÜKLENİCİ/MÜTEAHHİT OLARAK AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ vekili sıfatı ile MELİKŞAH DURSUN adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım.

BEYOĞLU 23. Noterliği'nin 04/02/2021 tarih ve 2959 yevmiye numaralı, METRO TURİZM OTELCİ.LİK VE PETROL ÜRÜNLERİ ANONİM ŞİRKETİ tarafından MÜCAHİT ÖZKAN adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü.

BEYOĞLU 23. Noterliği'nin 24/02/2021 tarih ve 4000 yevmiye numaralı, AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafından MELİKŞAH DURSUN adlı kişiye verilen vekaletnamenin yine EDİRNE 4. Noterliği'nden 24.02.2021 tarihinde 1058 yevmiye numarası ile tasdik edilen örneğinin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İlgililer; ARSA SAHİBİ OLARAK METRO TURİZM OTELCİ.LİK VE PETROL ÜRÜNLERİ ANONİM ŞİRKETİ vekili sıfatı ile MÜCAHİT ÖZKAN, YÜKLENİCİ/MÜTEAHHİT OLARAK AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ vekili sıfatı ile MELİKŞAH DURSUN şu suretle söze başladılar.

"Ben METRO TURİZM OTELCİ.LİK VE PETROL ÜRÜNLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına vekaleten/ vekili sıfatı ile arsa sahibi olarak; Müvekkilim METRO TURİZM OTELCİ.LİK VE PETROL ÜRÜNLERİ ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin sahibi bulunduğu EDİRNE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KIRIŞHANE MAHALLESİ SOĞUKKUYU MEVKİLİ'nde kalın tapuda PAFTA

EVRAK SOĞUK DANGALDIR

İMZA

EDİRNE 4. NOTERİ *T.C.*
Volkan ALTUN



KDV, Harç, Damga Vergisi ve Diğerli Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir.
0A10 A / S Yazı : 60 / 60 Kod: 4.7.26
NBS NO: 202102240220004 - 1667939959

S-1 / 1 - 22

PROJELER

EDİRNE BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ÜÇ-ER
MÜH. MİM. İNŞ. TURZ. GIDA
İTH. İHR. ve TİC. LTD. ŞTİ.

SABUNİ MAH. SARAÇLAR CAD.
ESER YAVAŞ İŞ MERKEZİ KAT:3 NO:4

Tel: 0284 232 52 52
CEP TEL: 0532 311 21 21

Proje Türü	Adı Sayısı	Çevre	Oda No	Bel. No	V. Dairesi	Vergi No
Mimar	ALİ YAZICI	MİMAR	23824	ARDA	9040666873	

BELEDİYE	MAHALLESİ	CADDESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
Saklı	KIRIŞHANE			E1761244B	2261	16
Adresi	METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİC. A.Ş.					
Telefon						

Yapı Miktarı	19532.00 m ³	İnşaat Alanı	39466.13 m ²
T.A.K.S.	0.60	Toplam İnşaat Alanı	46757.60 m ²
Emel	0.00	Yapı No / Grubu	001-4M / Tiran-54

43447 P.K.
Kocasin Mah. t.5
Kocasin Mah. t.5

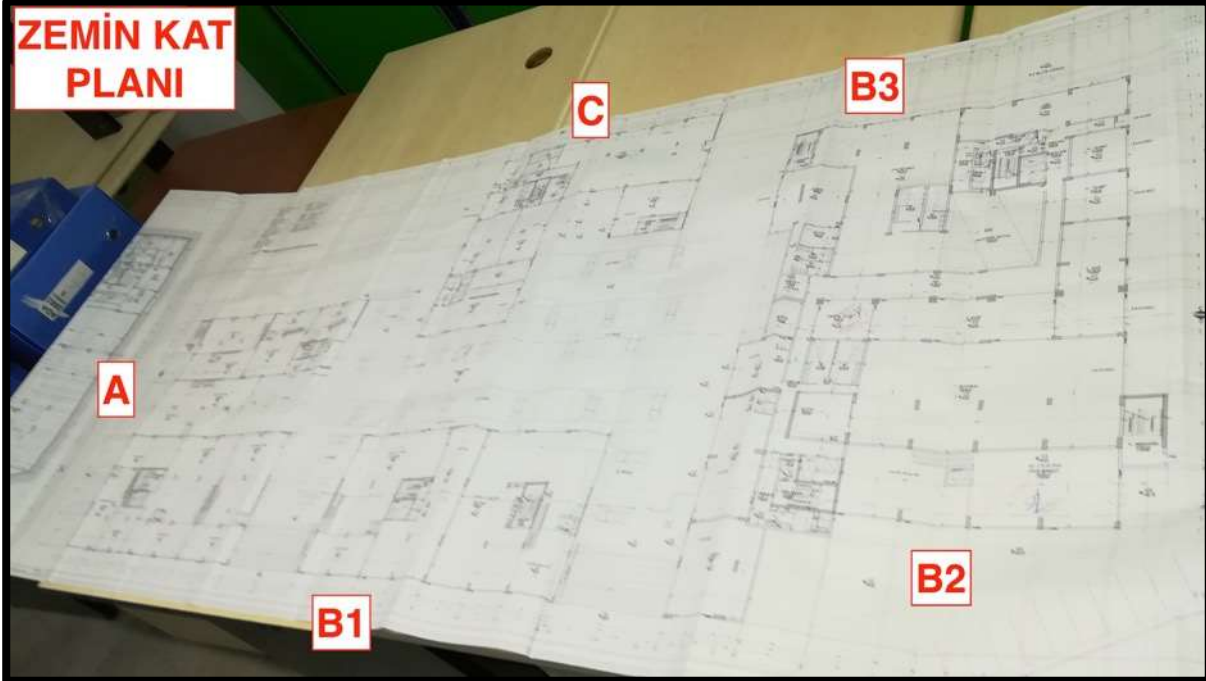
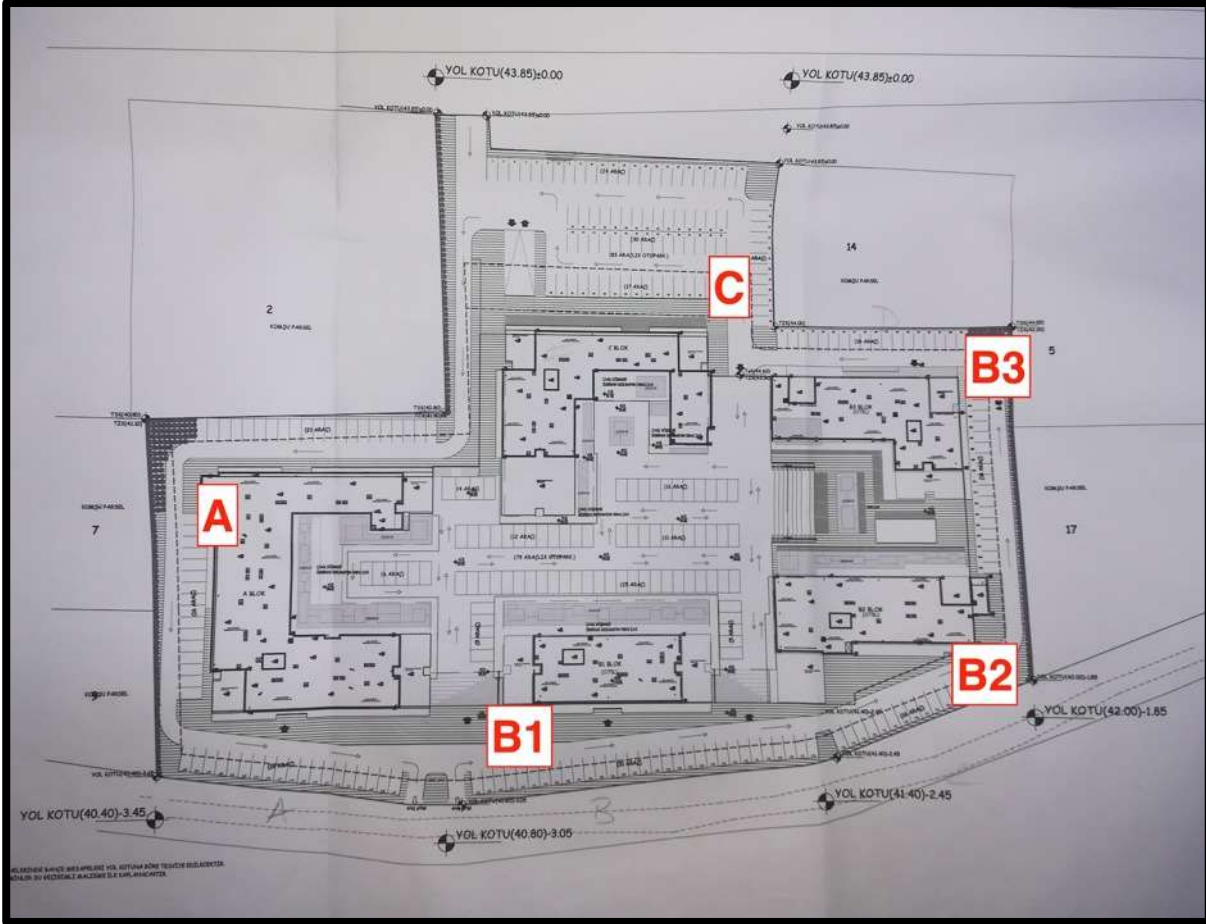
1. PLANI ALANLAR (MAH. YÖNETİMİ) - 25.07.2020
2. PLANI ALANLAR (MAH. YÖNETİMİ) - 27.12.2020
3. PLANI ALANLAR (MAH. YÖNETİMİ) - 27.12.2020
4. PLANI ALANLAR (MAH. YÖNETİMİ) - 27.12.2020
5. PLANI ALANLAR (MAH. YÖNETİMİ) - 27.12.2020

EDİRNE K.T.V.K.K. ONAYI

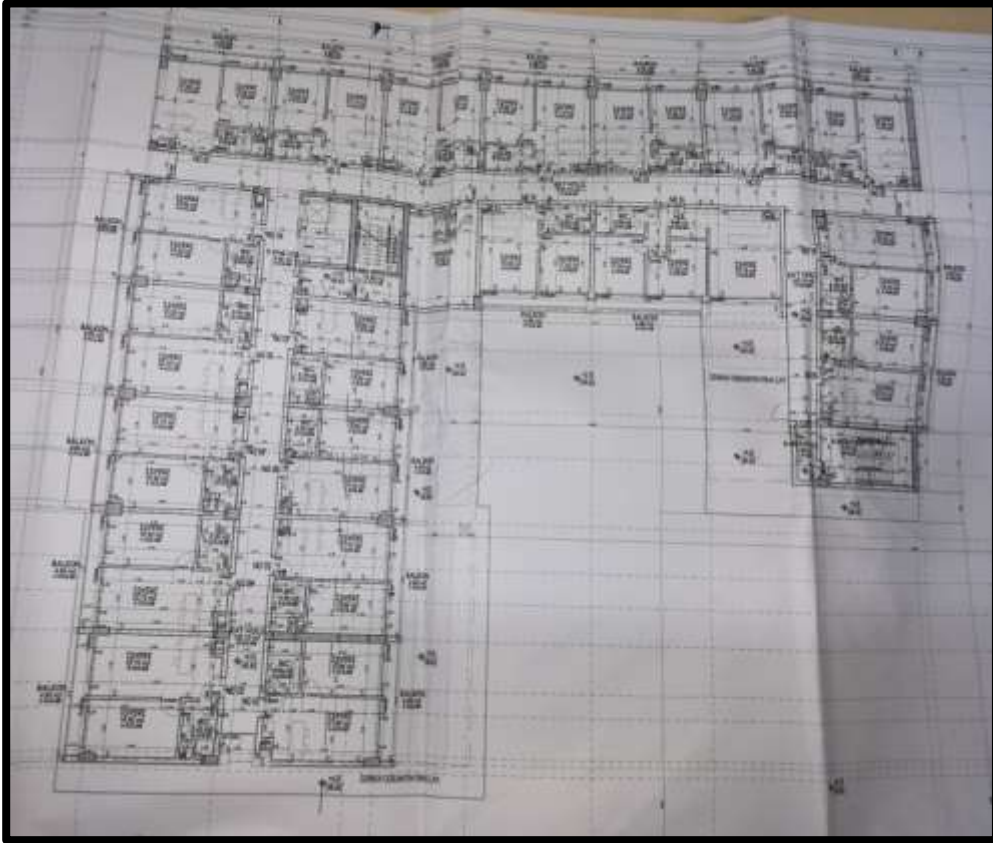
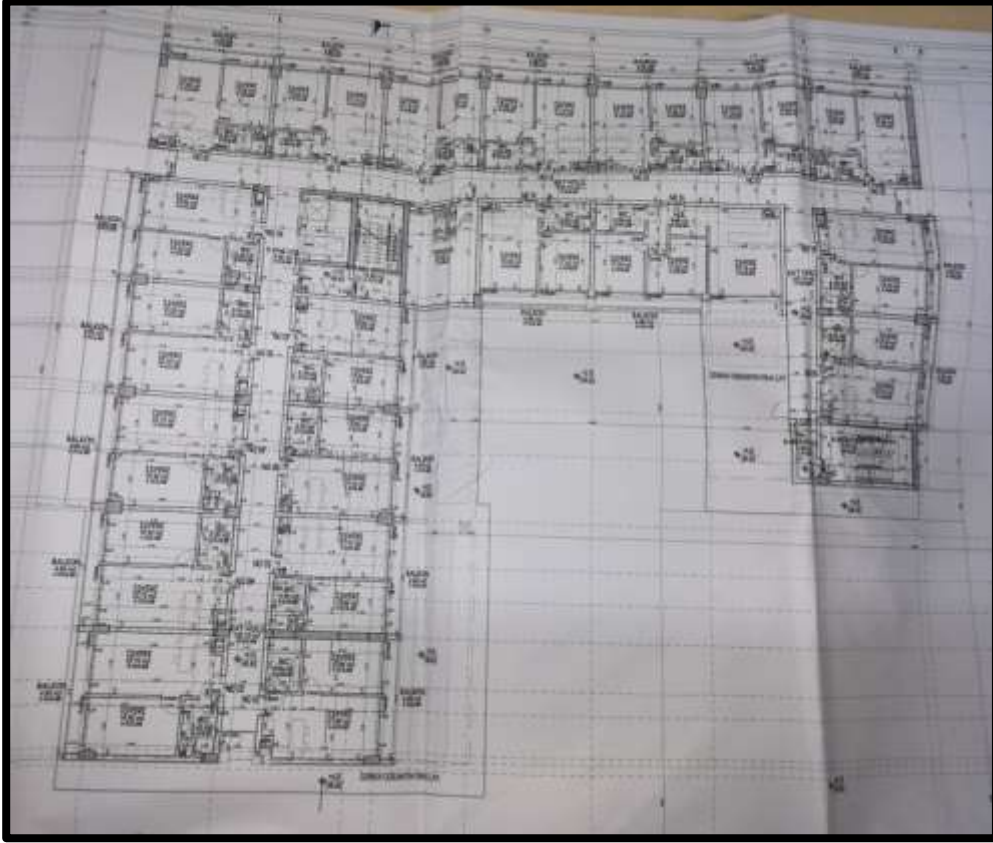
221 1

BELEDİYE ONAYI				
MİMARİ PROJE KONTROL 28.08.2020 Berya SAKOĞUTALCI Mimar İmza	STATİK PROJE KONTROL 28.08.2020 Berya SAKOĞUTALCI Mimar İmza	MEKANİK PROJE KONTROL 28.08.2020 Berya SAKOĞUTALCI Mimar İmza	ELEKTRİK PROJE KONTROL 28.08.2020 Berya SAKOĞUTALCI Mimar İmza	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR 28.08.2020 Berya SAKOĞUTALCI Mimar İmza

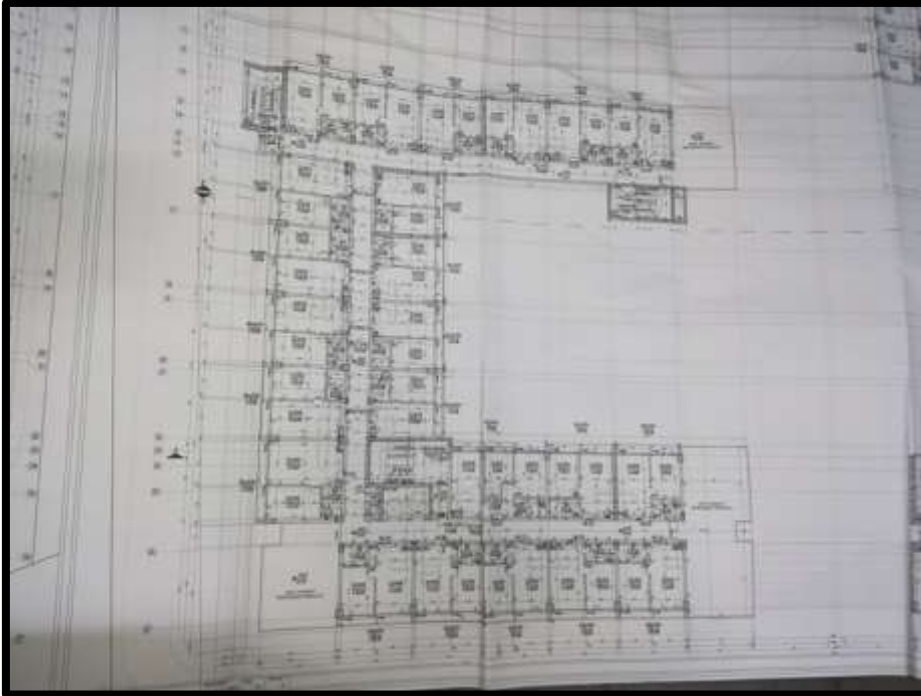
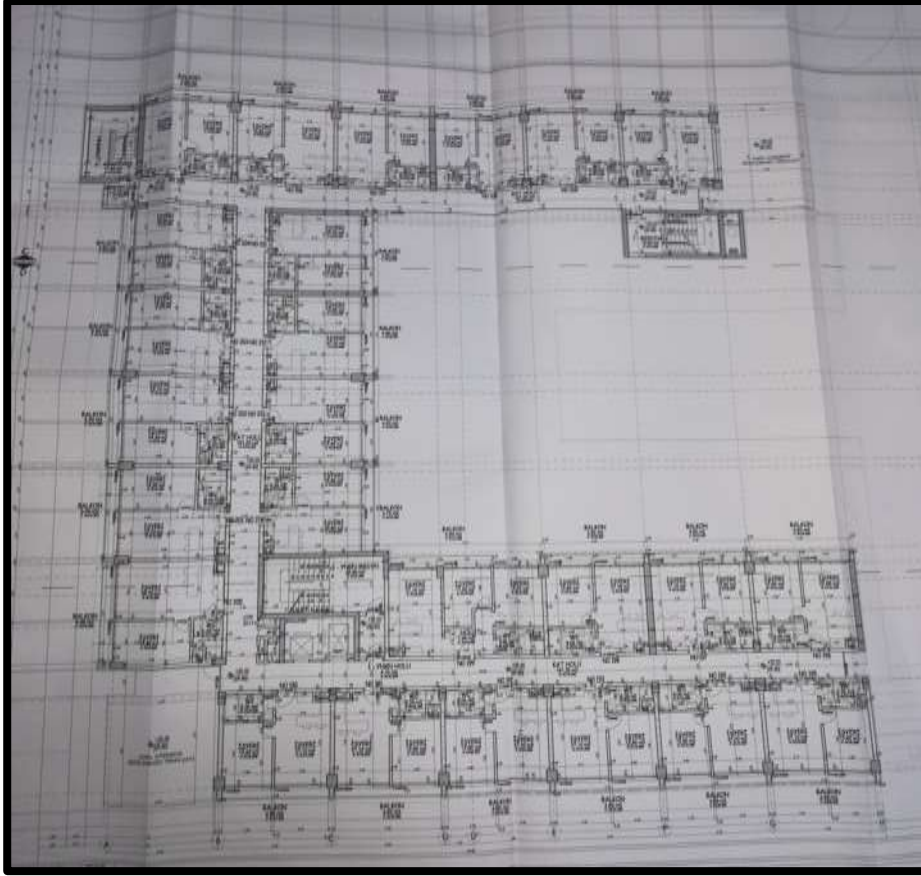
Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



A BLOK

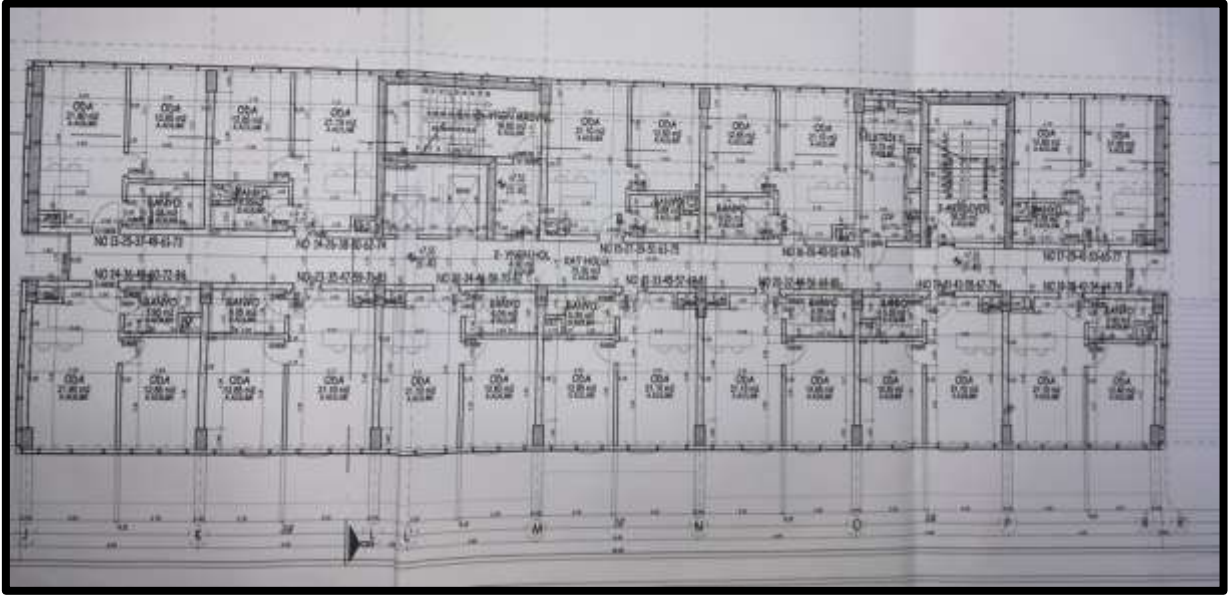
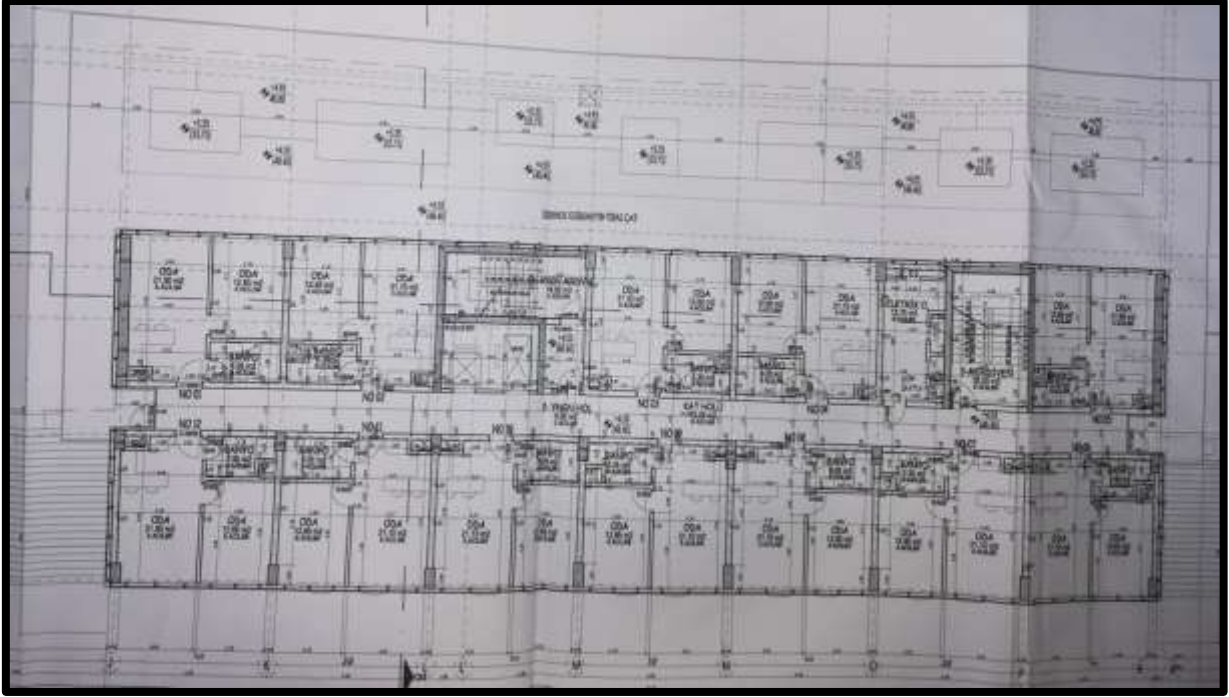


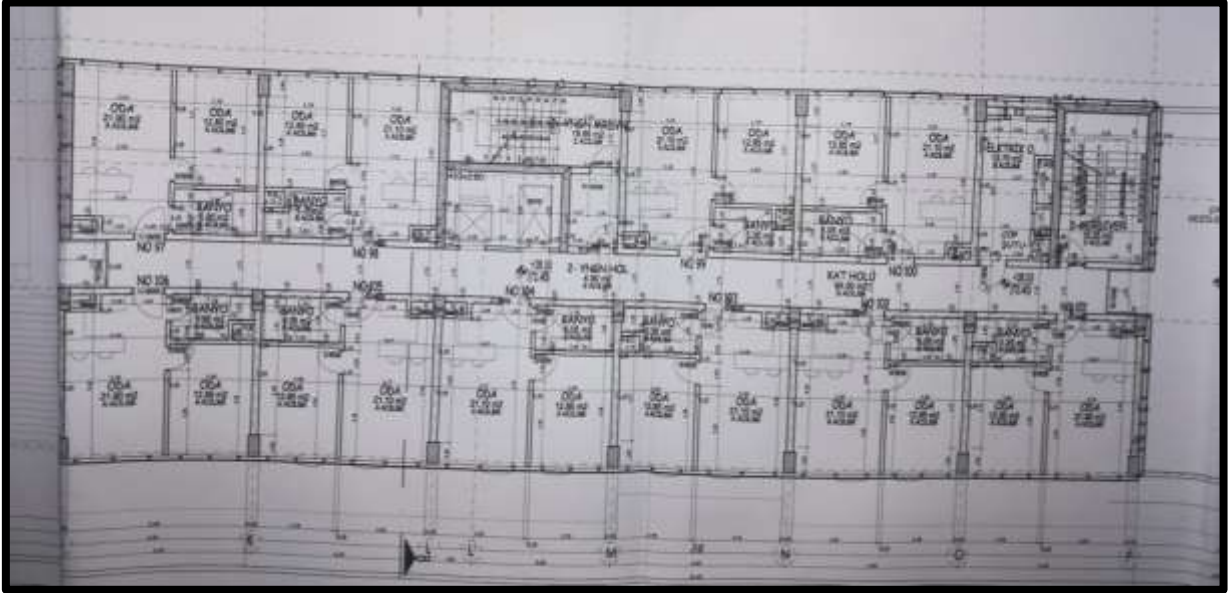
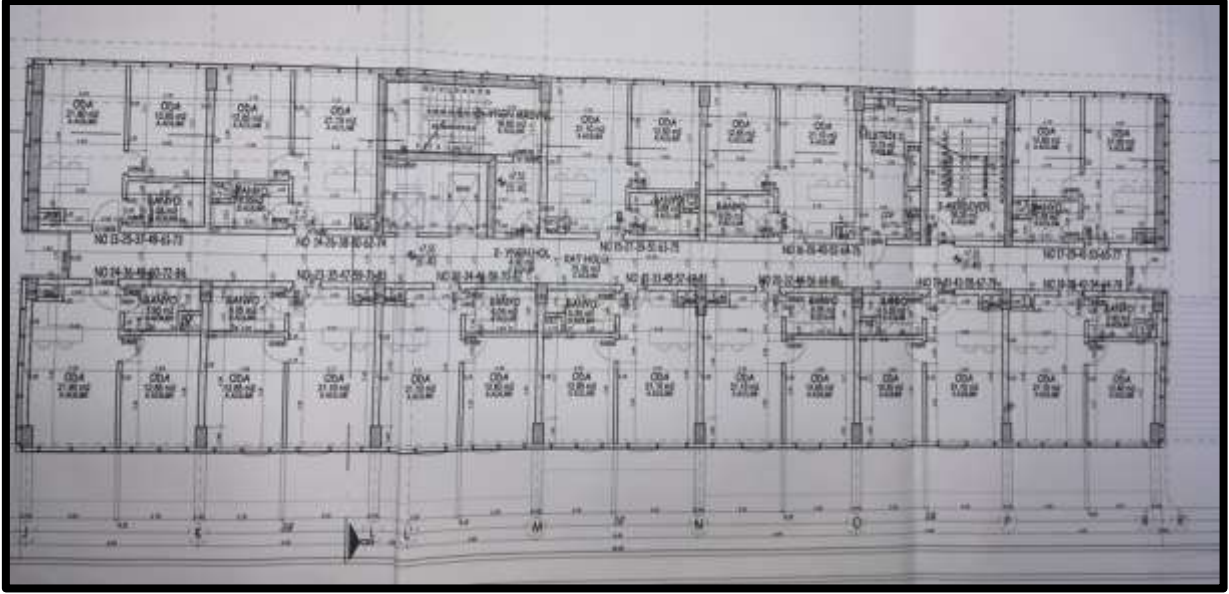
Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



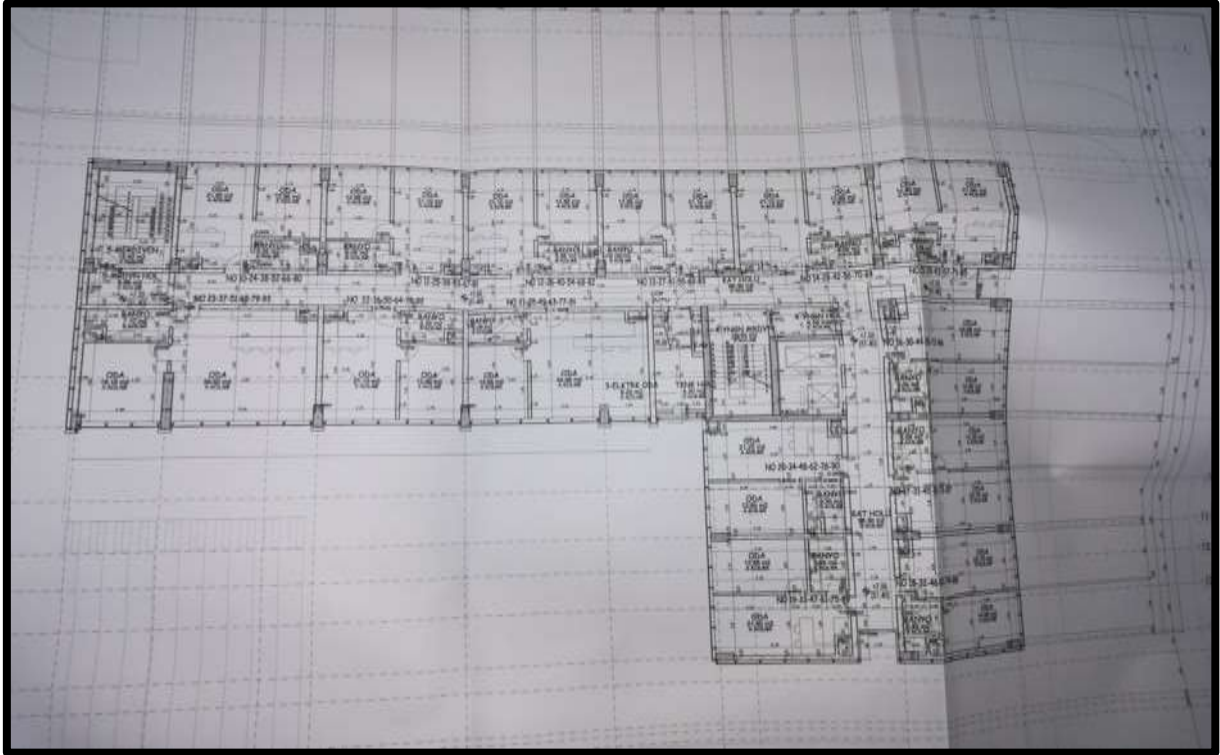
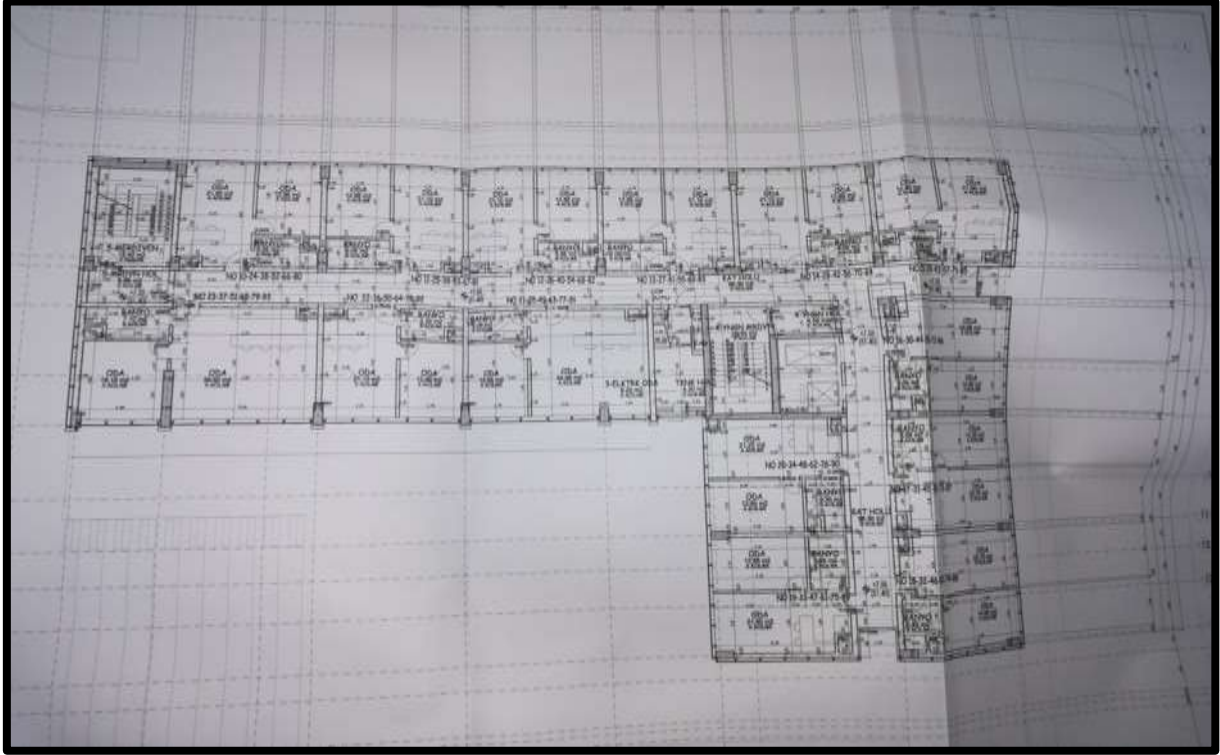
B1 BLOK

Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

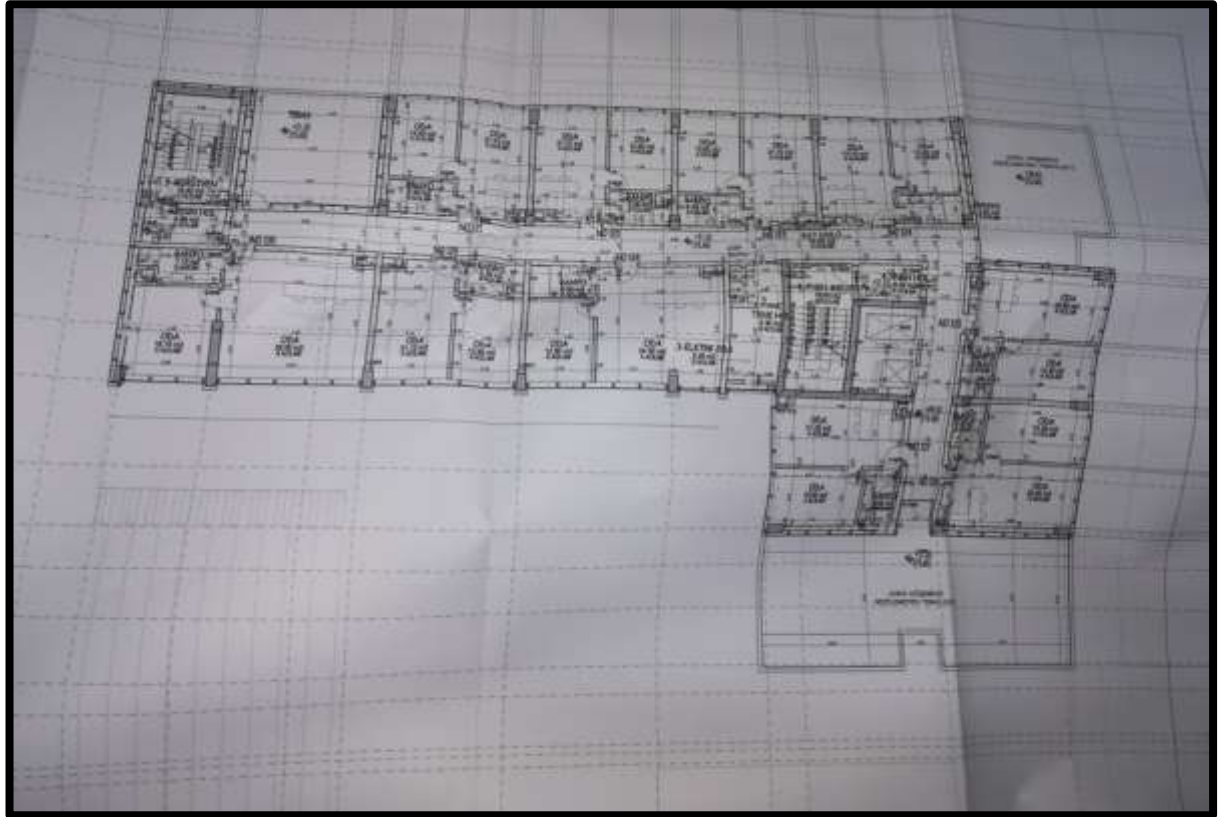
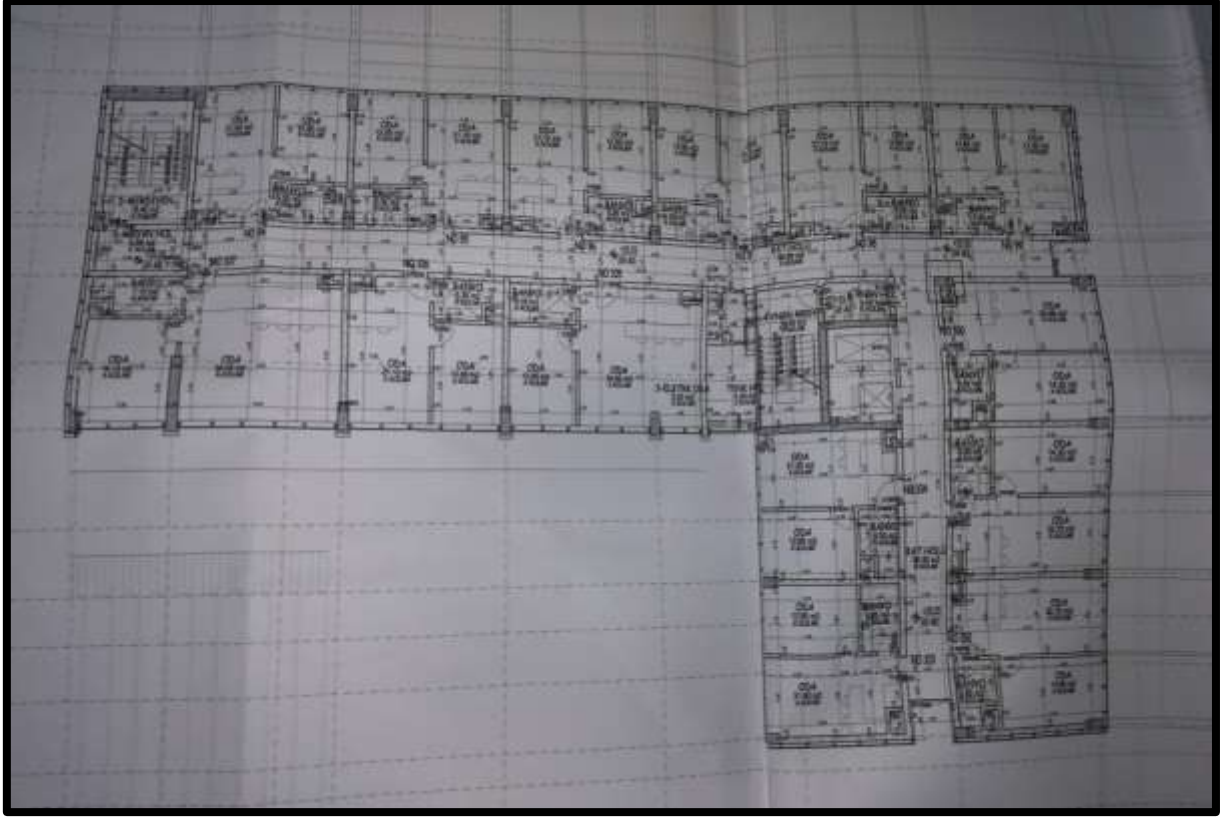




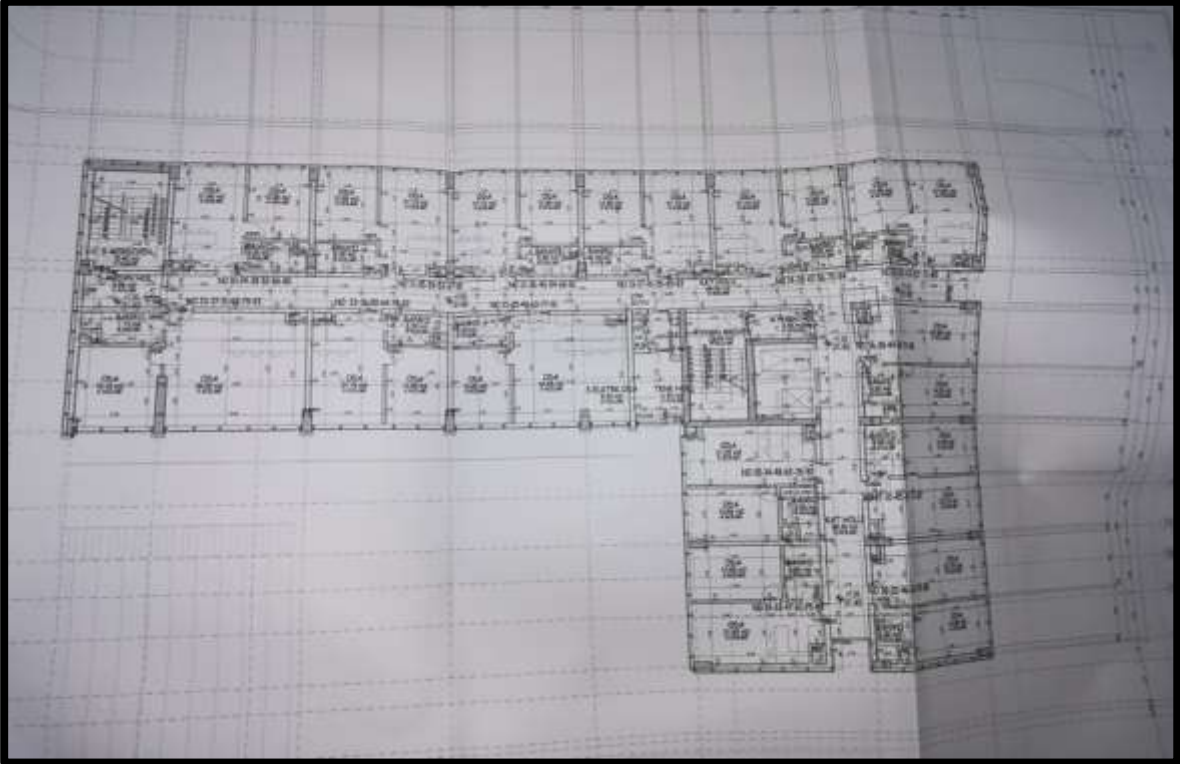
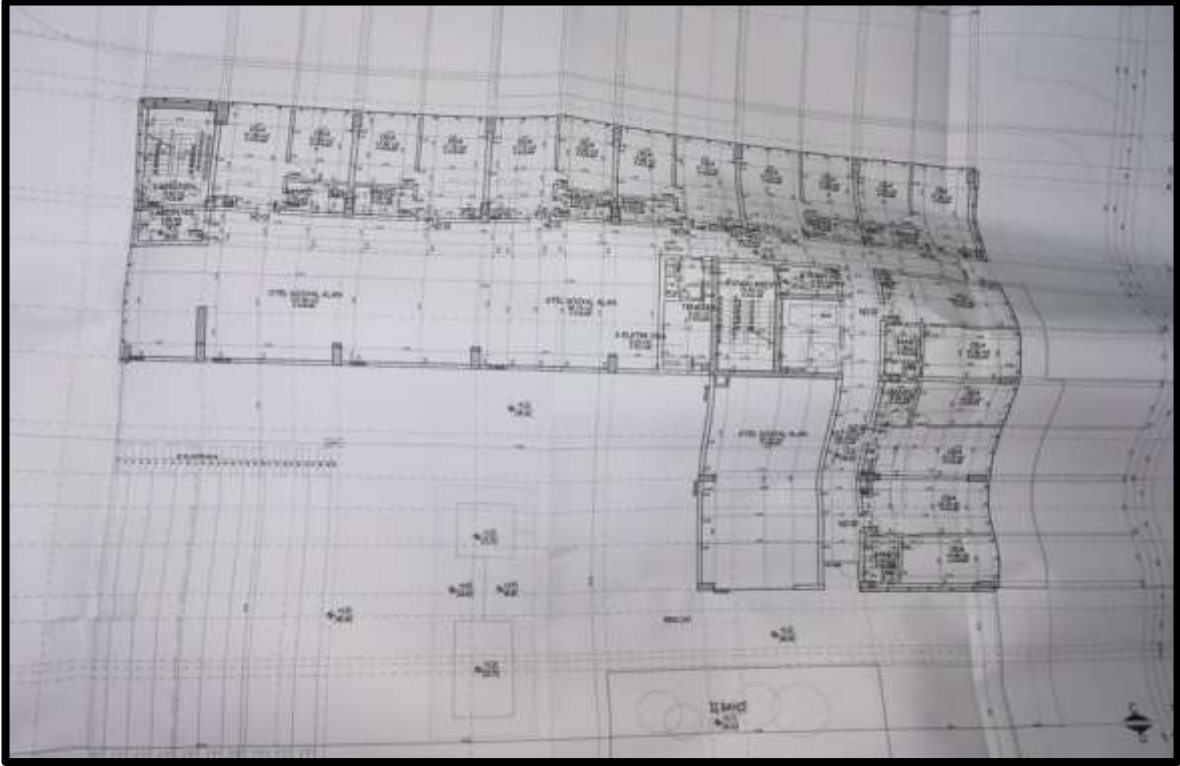
B2 BLOK



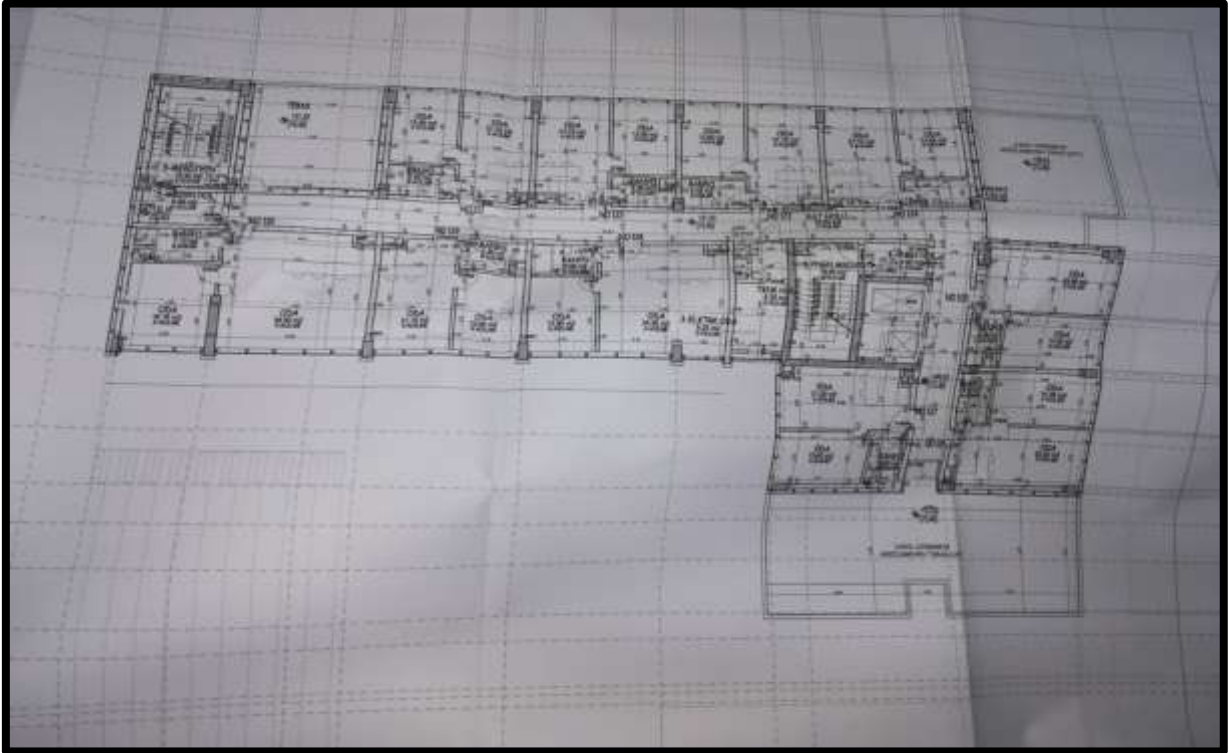
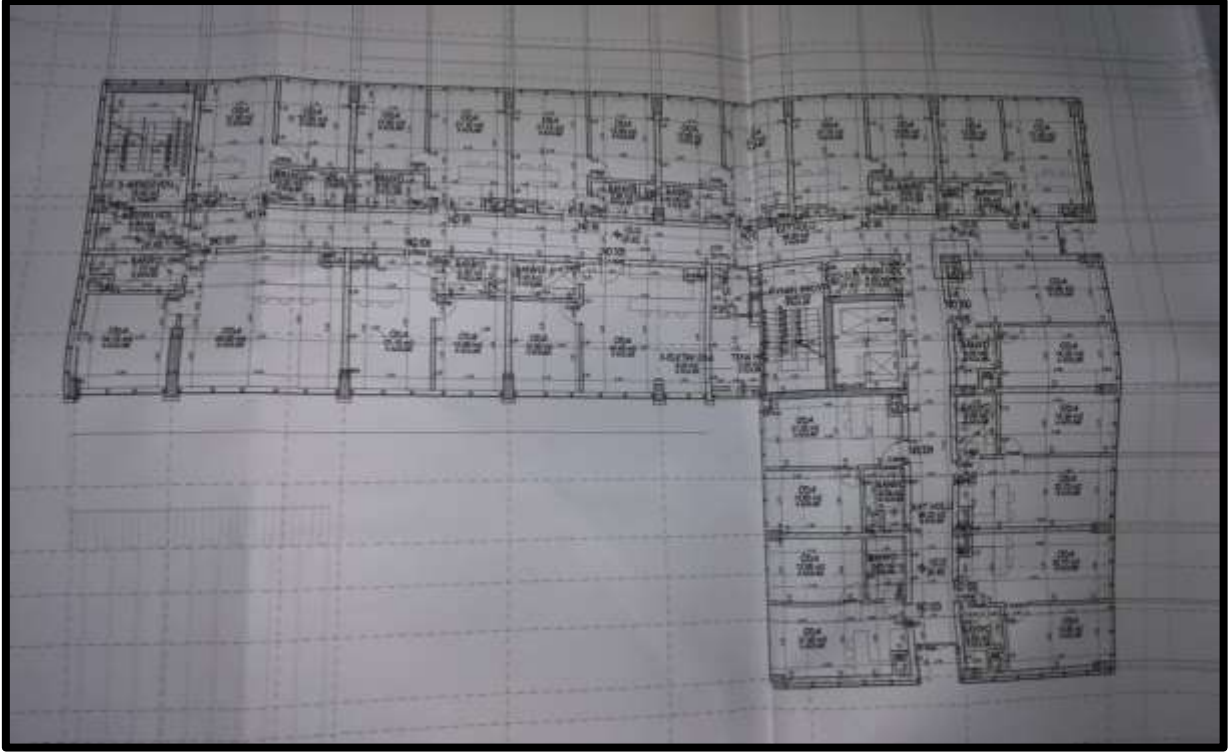
Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



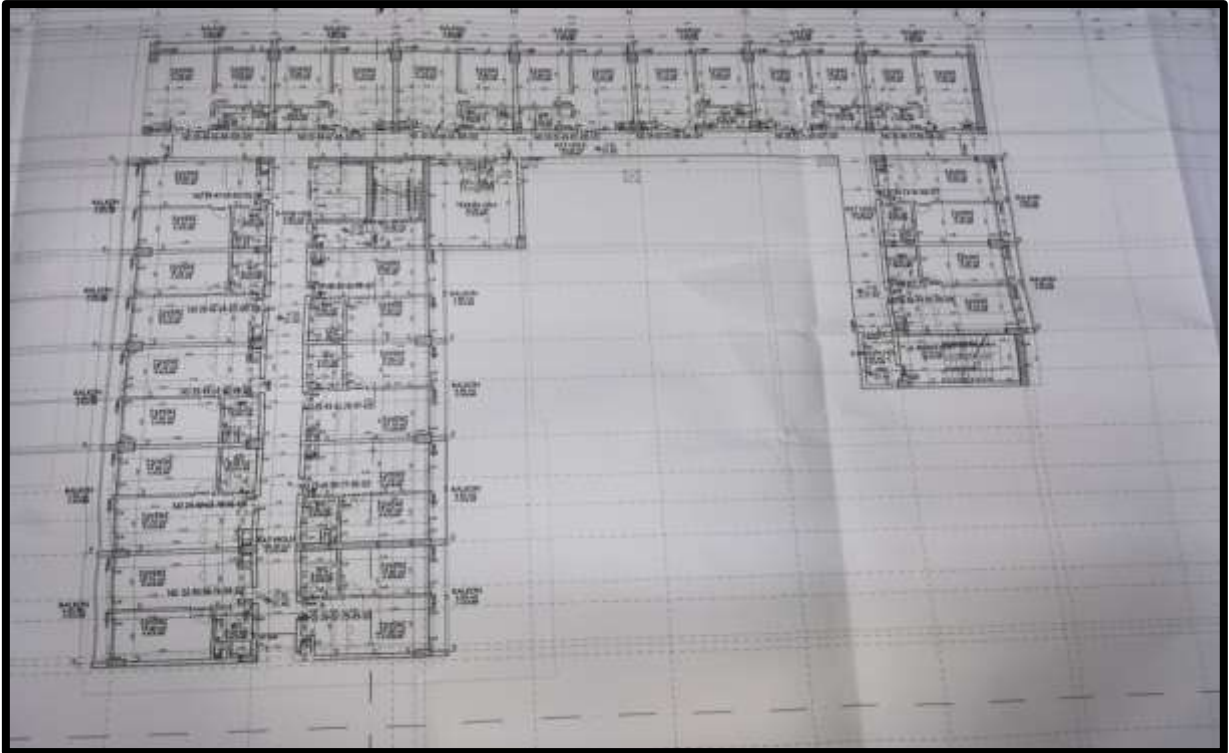
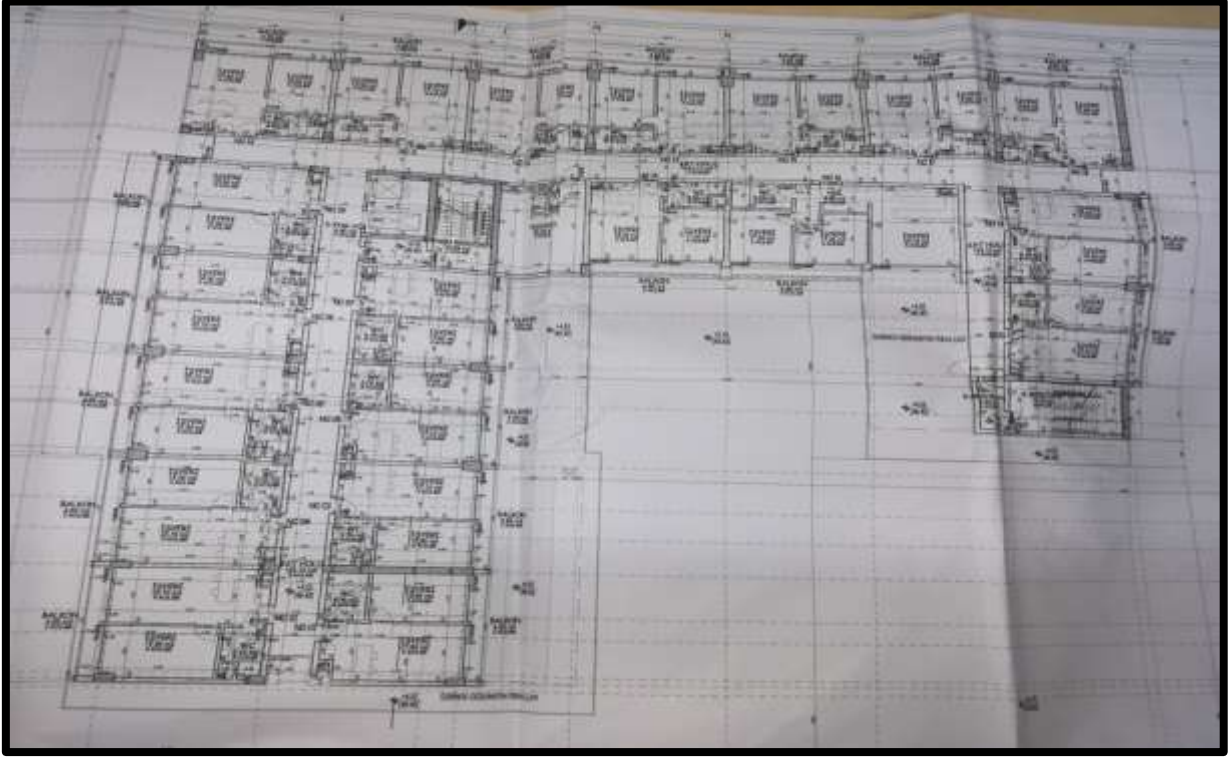
B3 BLOK

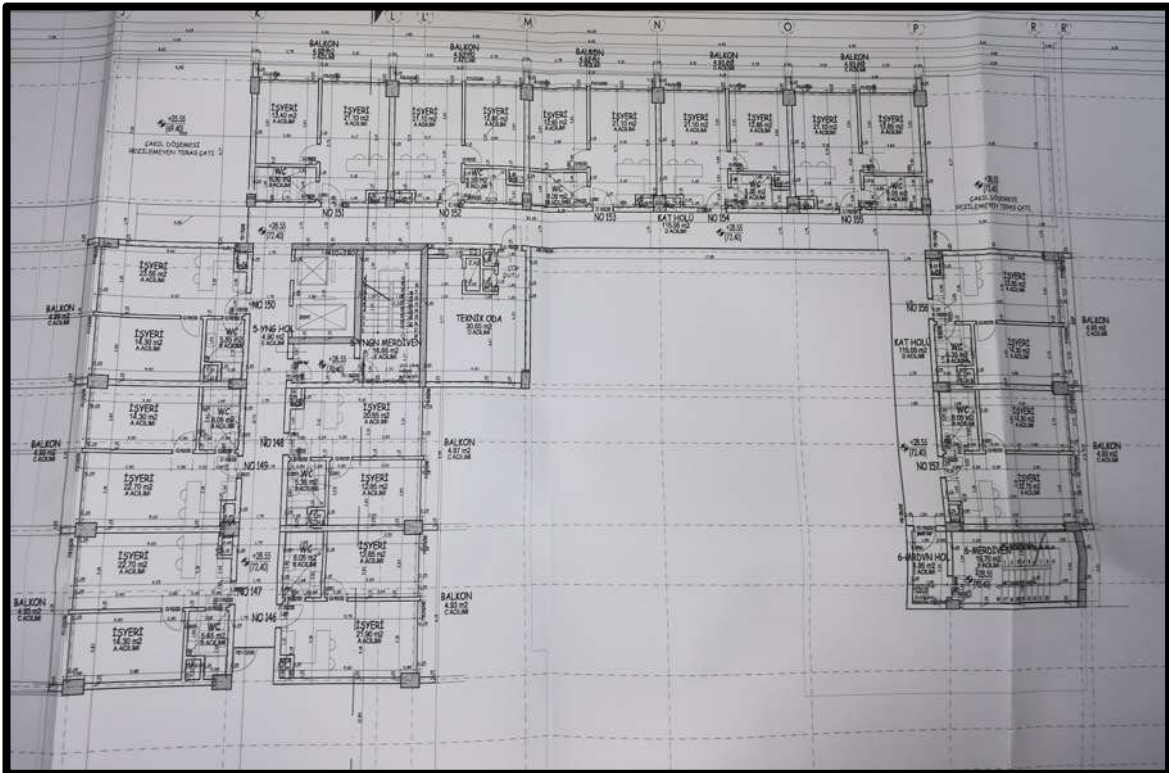
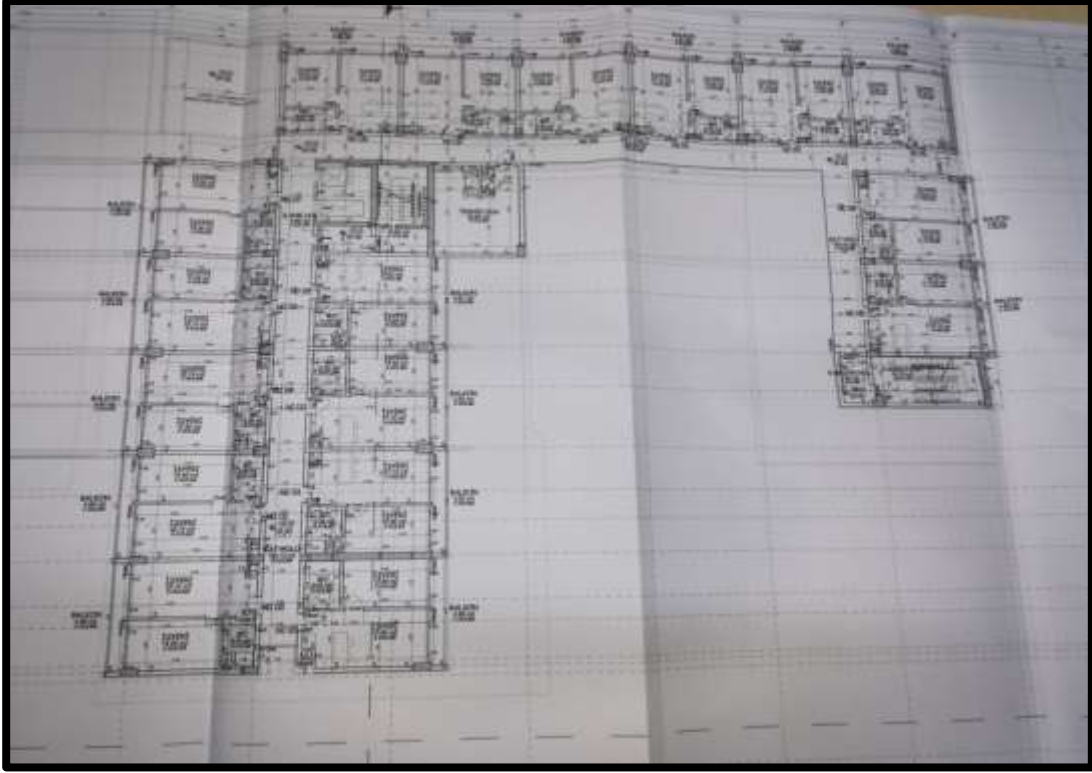


Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



C BLOK





Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

RESİMLER







Düzenlenme Tarihi: 10.08.2009 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Leyent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Devant HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan