

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ KIRAN
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	7.04.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	8.04.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	13.04.2026
RAPOR TARİHİ	14.04.2026
RAPOR NO	TRGYO-2604018
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	KIRAN MAHALLESİ, 1379.SOKAK, 6430 ADA 1 PARSEL, İLKADIM/SAMSUN
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Mehmet Esat KOÇAK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919985) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Tapu Senedi
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - İmar Durumu Belgesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsanın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmaşı No:4 34805 Beykoz / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TRGYO-2604018 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Mehmet Esat KOÇAK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6430 ADA 1 PARSEL	
İli	: SAMSUN
İlçesi	: İLKADIM
Bucağı	:
Mahallesi	: KIRAN
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 6430
Parsel No	: 1
Alanı	: 37.000,00
Vasfı	: KARGİR BİNA VE ARSASI
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 16050
Cilt No	: 9
Sayfa No	: 873
Tapu Tarihi	: 13.04.2026

2.2 - Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından 13.04.2026 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın 13.04.2026 tarihinde satış işleminden Samsun Büyükşehir Belediyesi Mülkiyetinden Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

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

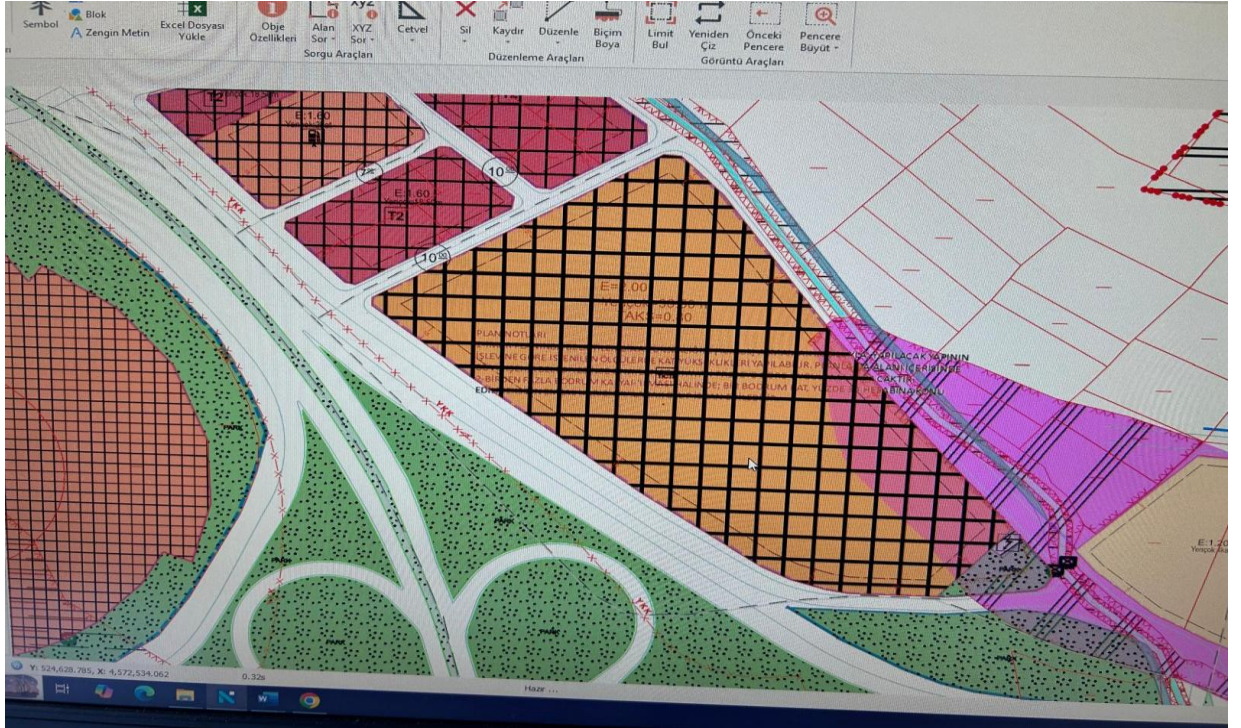
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

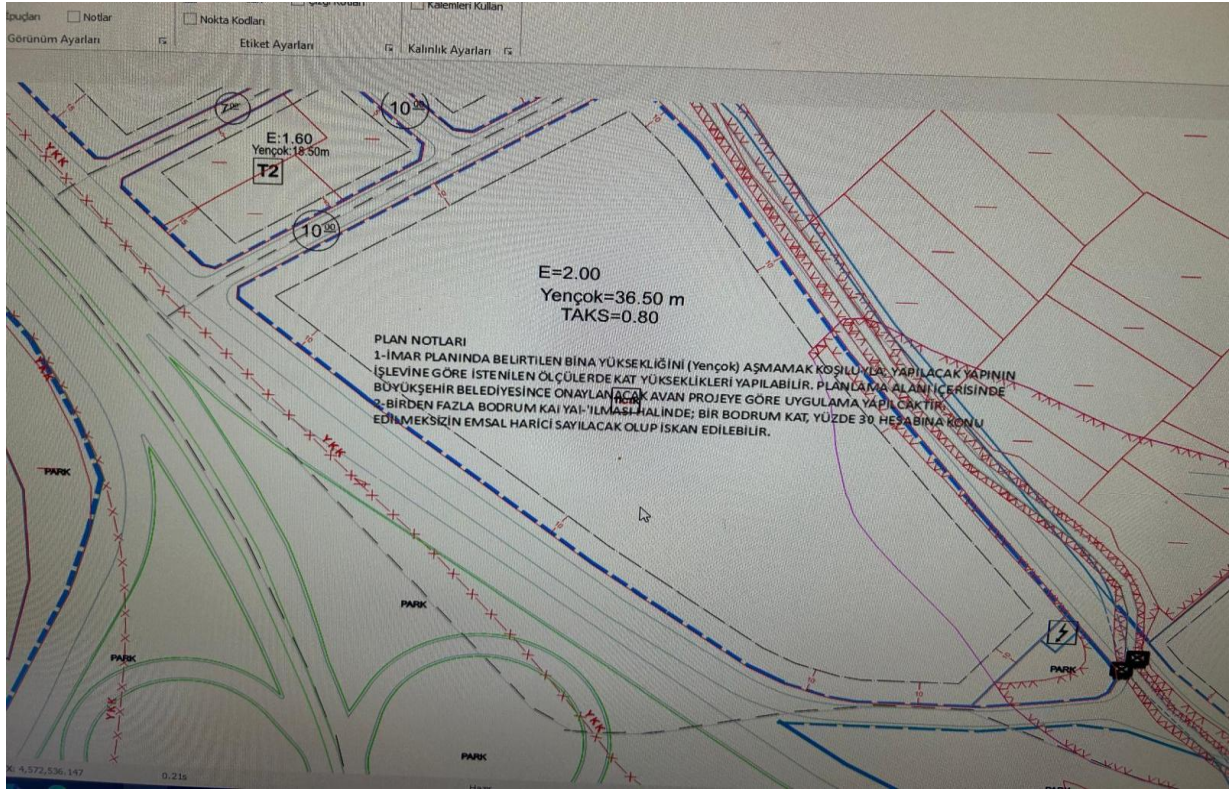
İlkadım Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre

Değerleme konusu parsel; 13.02.2026 tarih ve 74 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliğinde TAKS:0,80 E=2.00, olmak üzere Turizm+Ticaret+Konut alanı'nda kalmaktadır. Edinilen bilgiye göre parselin terki bulunmamaktadır.

Plan Notları;

- İmar planında belirtilen bina yüksekliğini (Yençok) aşmamak koşuluyla yapılacak yapının işlevine göre istenilen ölçülerde kat yükseklikleri yapılabilir. Planlama alanı içerisinde büyükşehir belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Birden fazla bodrum kat yapılması halinde; bir bodrum kat yüzde 30 hesabına konu edilmeksizin emsal harici sayılacak olup iskan edilebilir.





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

Taşınmazın son üç yıllık dönem içerisinde 13.02.2026 tarih ve 74 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği ile fonksiyonu Ticaret alanından Turizm+Ticaret+Konut alanı olarak değişiklik yapılmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parselin üzerinde 3 kattan oluşan, mevcutta kullanımda olmayan ve atıl vaziyette bir alışveriş merkezi bulunmaktadır. 29.914,00 m² alana sahip AVM binası, 25/11/1999 Tarih ve 5 Sayılı ilk ruhsata, ek depo ruhsatı 09/12/2016 Tarih ve 75 Sayılı Yenileme Ruhsatı, 14/02/2014 Tarih ve 71 Sayılı 1.555,00 m² alana sahip, ek depo ruhsatı 09/02/2016 Tarih ve 75 Sayılı Tadilat Ruhsatı bulunmaktadır. 22/02/2006 Tarih ve 06/12 sayılı AVM binası için biten kısım Yapı Kullanım İzin Belgesi, 04/12/2017 tarih 21 sayılı bina tamamı Yapı Kullanım İzin belgesi, 16/09/2014 Tarih ve 298 sayılı ilave Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 17/04/2017 Tarih ve 05 Sayılı Tadilat Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.

Müşteri tarafından ilgili parsel üzerindeki yapı yıkıldıktan sonra tapu niteliği "arsa" olarak düzenlenerek, parselin proje geliştirilmek amacıyla kullanılacağı beyan edilmiş olup, beyan yazısı eklerde sunulmuştur. Bu kapsamda yapı değerlendirilmediği dikkate alınmamıştır.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kiran Mahallesi, 6430 ada 1 parselde kain olan 37.000,00 m² alanlı "Kargir Bina Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu parsel Samsun ilinin gelişmekte olan konumlarından birinde, Samsun ilinin diğer şehirler ile bağlantıyı sağlayan sapağa oldukça yakın konumunda yer almaktadır. Parsel ayrıca Samsun Otogarı'nın karşısında yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde boş parseller ve konut nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Gelişmekte olan bir bölgedir. Taşınmaz bulunduğu konum sebebi ile avantajlı durumdadır. Samsun ilinin kuzey sahil kısmına D010 Karayolu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. E95 Otoyolu ise taşınmaza yaklaşık 300 metre mesafede yer almaktadır. Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza özel araçlarla ve yakın çevreden geçen toplu taşıma araçlarıyla kolay ve doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza ulaşım Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinden Ankara Bulvarı yanyoluna girilerek sağlanır. Ayrıca 1379. sokağa cephelidir. Değerleme konusu parsel D010 karayoluna ve E95 otoyoluna yakın mesafede konumlanmaktadır. Samsun Çarşamba Havalimanı'na 30 km, Samsun Limanı'na 6 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi sınırlarında yer alan, 6430 ada 1 parsel üzerinde 37.000,00 m² yüzölçümüne sahip "Kargir Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmazın geometrik formu yamuğa yakın biçimdedir ve parsel de topoğrafik olarak hafif eğimli bir zemin yapısına sahiptir. 6430 ada 1 parselin güneybatı cephesi Ankara Bulvarı Yanyolu'na cephelidir. Diğer cepheleri ise 1317.sokak ile cephelidir. parselin üzerinde 3 kattan oluşan, mevcutta kullanımda olmayan ve atıl vaziyette bir alışveriş merkezi bulunmaktadır. Müşteri tarafından ilgili parsel üzerindeki yapı yıkıldıktan sonra tapu niteliği "arsa" olarak düzenlenerek, parselin proje geliştirilmek amacıyla kullanılacağı beyan edilmiş olup, beyan yazısı eklerde sunulmuştur. Bu kapsamda yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yer alan yapıya ait ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır.

Tebliğ 22. maddesinin (r) fıkrasında "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Müşteri tarafından ilgili parsel üzerindeki yapı yıkıldıktan sonra tapu niteliği "arsa" olarak düzenlenerek, parselin proje geliştirilmek amacıyla kullanılacağı beyan edilmiş olup, beyan yazısı eklerde sunulmuştur. Bu kapsamda yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.1.2 - İlkadım İlçesi

İlkadım, Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km² olan merkez ilçesidir. Aynı zamanda 330.290 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur. İlçede toplamda 61 mahalle bulunmaktadır. İlçedeki en büyük beş mahalle sırasıyla; Fevzi Çakmak, Kazım Karabekir, Adalet, Bahçelievler ve Kadıköy'dür ve bu mahalleler 79.936 kişilik toplam nüfusu ile ilçe nüfusunun yaklaşık olarak dörtte birini oluşturmaktadır.

İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir Belediyesi kurulunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademe belediyelerini de içine alarak Samsun'un 4 merkez ilçelerinden biri olmuştur. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir.

İlçede hakim rüzgarlar genellikle mevsimlere göre farklılıklar gösterir. Yaz mevsiminde Karadeniz Bölgesinde mevzii yüksek basınç, Anadolu'da ise mevzii bir alçak basınç merkezi meydana gelir. Dolayısıyla Karadeniz'den antisiklon merkezine doğru akan rüzgarlar oluşur ve bunlar kuzey-doğu ve kuzey-batı rüzgarlarıdır. Kış mevsiminde ise geçici alçak basınç merkezlerini etkisi altındadır. İlçede güneybatı ve güney yönlerinden esen kuru ve sıcak rüzgarlar, ilçede bulunan nemi azaltır. İlçenin nisbi nem ortalaması %73'tür. Özellikle nisan ve mayıs aylarında bu rakam ortalama %77-79'a ulaşır. Aralık ayında ise %70'e düşer. İlçenin mutlak nemi ise yılda ortalama 5,0 gramdır. Mutlak nem sıcaklıkla doğru orantılı olduğundan yaz aylarında en yüksek değeri bulur. İlçeye en fazla yağış kasım ayında, en az yağış ise mayıs ayında düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm civarındadır. Yağmur gün sayısı yılda ortalama 100 gündür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde aktivitede 2025 yılının dördüncü çeyreğinde sınırlı bir yavaşlama görülse de, ekonomik aktivite genişleme bölgesinde kalmayı sürdürdü. Hizmet aktivitesinin imalata kıyasla görece dirençli görünümünü koruduğu görülüyor. Ekim sonunda ABD-Çin arasında tarife anlaşmazlıklarının bir sene süreyle ertelenmesini sağlayan bir mutabakat imzalandı. Böylece Ağustos ayı itibarıyla gerilemeye başlayan küresel ticaret politika belirsizlikleri düşüş eğilimini sürdürdü. Eylül ayında 2025 yılı içinde ilk faiz indirimine giden ABD Merkez Bankası (Fed), Ekim ve Aralık aylarında da 25 baz puanlık indirim serisini sürdürdü. Böylece azalan politika belirsizlikleri ve faiz indirimleri küresel risk iştahını destekledi. Öte yandan, yılın son çeyreğinde teknoloji şirketlerinin değerlemelerine yönelik artan endişeler nedeniyle finansal piyasalarda zaman zaman volatilitenin arttığı görüldü. 2025 yılı boyunca güçlü artış sergileyen değerli metal fiyatlarında son çeyrekte oynaklık yüksek olsa da, yukarı yönlü kuvvetli seyir sürdü.

Türkiye ekonomisinde 2025 üçüncü çeyrekte yavaşlama görüldü ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Üçüncü çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2025 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 46,7 seviyesini takiben yükseliş kaydederek Aralık'ta 48,9 seviyesinden kapansa da daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın son üç ayında sınırlı bir artış kaydederken, sektörel güven endekslerinin genelinde yukarı yönlü bir seyir vardı. Dördüncü çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta USD bazında artış görülürken, ithalatta yeniden bir miktar ivmelenme gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2025 yılında ihracat bir önceki yıla göre %4,5 artarken, ithalatta ise %6,3 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 yılında 82,2 milyar USD olan dış ticaret açığı 2025'te 92,1 milyar USD'ye genişledi. Hizmet gelirlerindeki sınırlı iyileşmeye rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Eylül 2025'te 20,3 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Kasım 2025'te 23,2 milyar USD'ye yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 dördüncü çeyrekte dezenflasyonun sürdüğüne işaret etse de, hizmet enflasyonundaki katılık dikkat çekiyor. 2025 Eylül ayında %33,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %30,9 seviyesine indi. Öte yandan, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %26,6'dan %27,7'ye yükseldi.

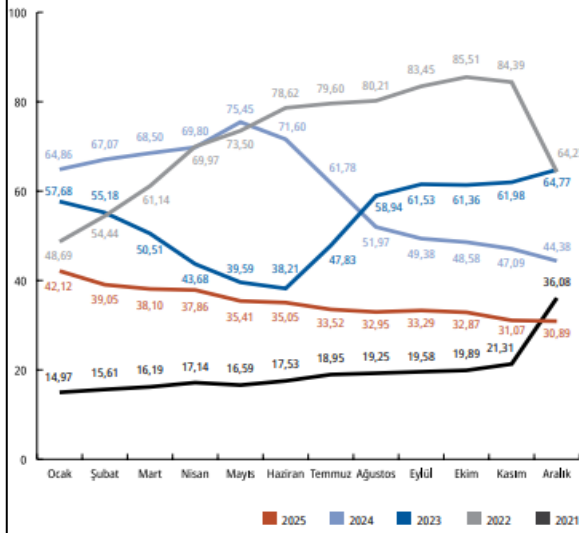
Kasım ve Aralık ayında aylık enflasyon, hem tahminler hem de %1 seviyesinin altında gerçekleşse de, bu verilerin beklenti kanalına yansımalarının sınırlı kaldığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden başlattığı faiz indirim sürecini, Ekim ayında 100 baz puan ve Aralık ayında da 150 baz puanlık indirimlerle sürdürdü. 2026 yılı Ocak ayında ise faiz indirim adımlarını küçülttü ve 100 baz puanlık indirimle politika faizini %37,0'a çekti. Yeni yılın ilk aylarında özellikle gıda fiyatları kaynaklı aylık enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve beklentilerdeki katılık nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.537.940	-	346.926	-	2,50	-
Ç2'25	14.605.817	-	378.308	-	4,90	-
Ç3'25	17.424.718	-	432.880	-	3,70	-

Kaynak: TÜİK

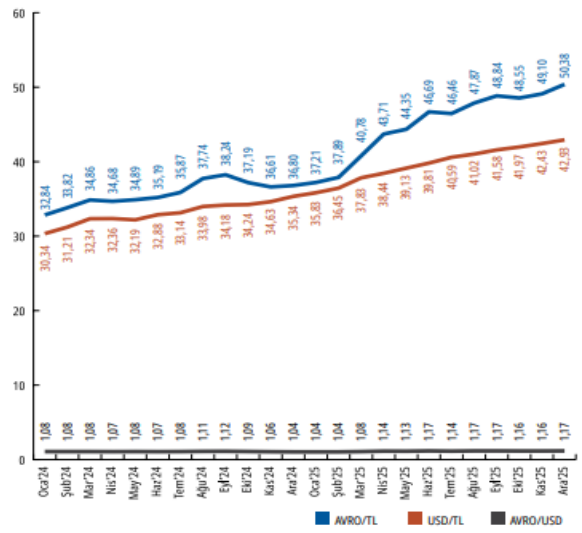
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

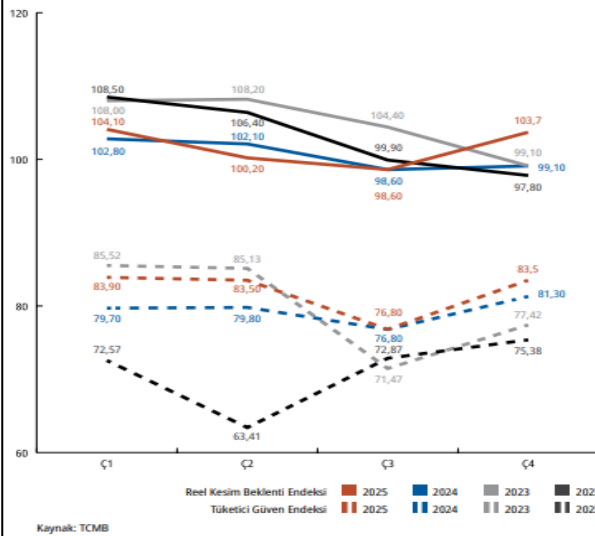
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

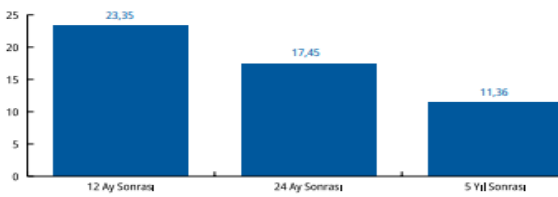
Beklenti ve Güven Endeksleri



Kaynak: TCMB

Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Aralık 2025)

Yıllık Enflasyon



Kaynak: TCMB

(Kaynak: Gyoder 42. Gösterge, 2025 4. Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı on bir aylık döneminde toplam satışlar 1.434.133 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %13,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 207.519 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5'lik bir artış işaret etmektedir. İlgili dönemde birinci el satışlar 444.096 adet, ikinci el satışlar ise 990.037 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

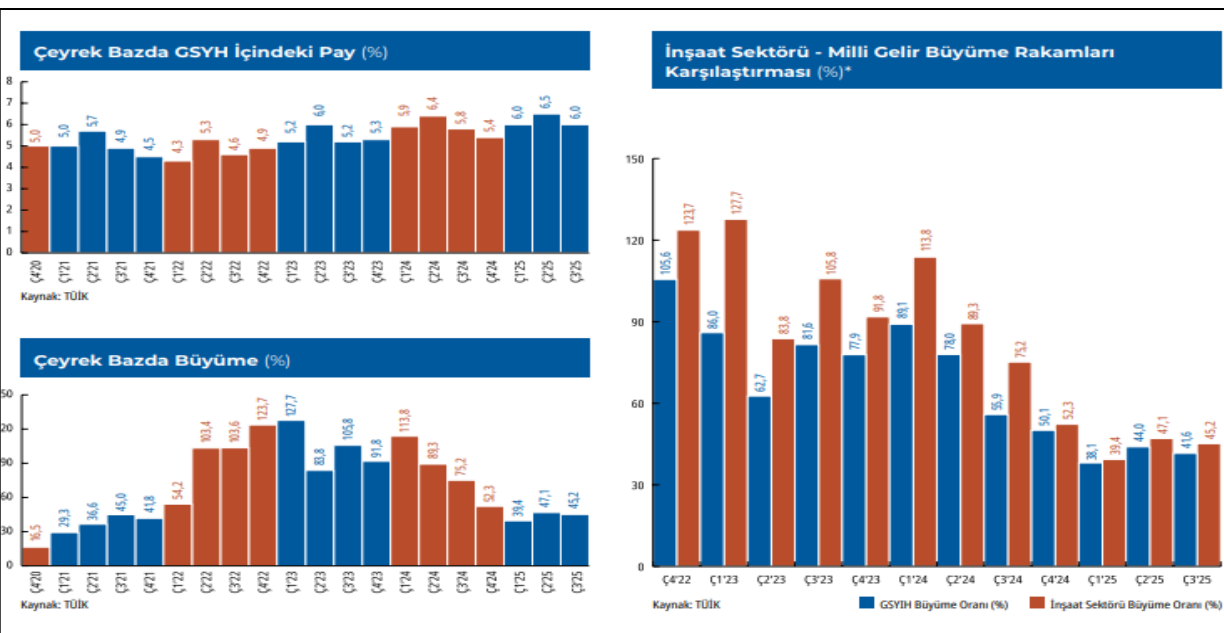
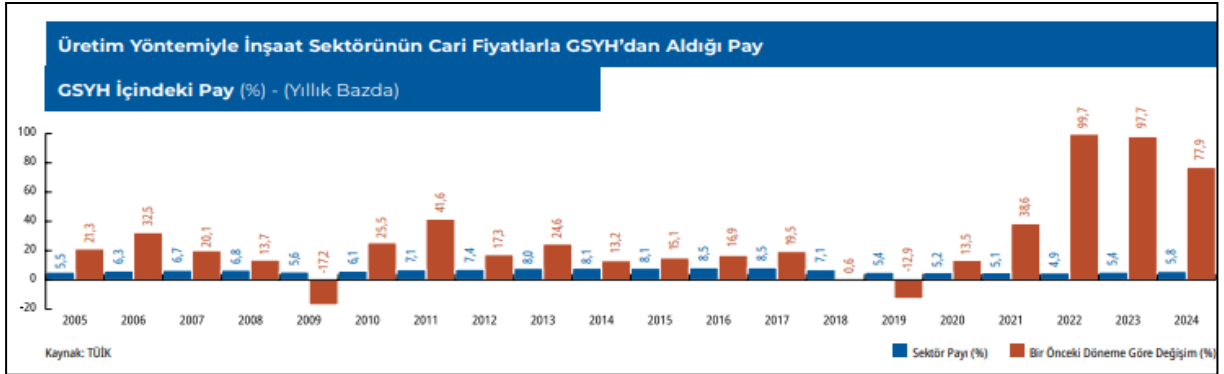
2025 yılı Kasım ayı itibarıyla gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen oldukça canlı bir görünüm sergilemiştir. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği, kentsel dönüşümün tekrar ivmelenmesi gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının on bir aylık döneminde aldığı konut adedi 18.993 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi oldu. Yabancı tabiiyetten gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması, konut fiyatlarının rekabet halinde olduğumuz ülkelere göre yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satma eğilimlerinin bulunmasıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'de yerleşiklerin yurtdışındaki gayrimenkul yatırımlarında son beş yılda oldukça hızlı bir artış yaşanmıştır. 2021 yılında 216 milyon dolar olan yıllık yatırım tutarı, Kasım 2025 itibarıyla 2 milyar 657 milyona yükselmiştir. Eğilim 2026 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz almalarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz almaları nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Uygulanan ekonomi politikalarının etkisiyle inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarında başlayan düşüş 2025 yılı boyunca oldukça yatay seyretmiştir. TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 artarken, işçilik endeksi %0,12 artmıştır. Aynı endeksler dönemsel olarak bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48, işçilik endeksi %30,98 yükselmiştir. Tüm hizmet gruplarında olduğu gibi inşaat işçiliğinde de belli bir oranda enflasyonist eğilim katı bir tutum sergilemektedir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan (III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısı %22,3, daire sayısı %54 ve yüz ölçüm %42,6 oranında artmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %5,6 daire sayısı %22,8 ve yüz ölçüm %22,8 oranında artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4Çeyrek)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İlkadım Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede, Turizm+Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.
- * İmarlı parseldir.
- * Merkezi konumda olup ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Cadde cephelidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parsel üzerinde atıl yapı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 T.C.SAMSUN SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU

İlkadım İlçesi, Toybelen Mahallesi, 9568 ada 4 parselde yer alan, çevresindeki imar yolları açılmamış durumdaki, T2 lejantlı, Emsal:1.20 Hmaks:18,50m yapılaşma şartlarında ticaret alanında yer alan 1.121,25 m² yüzölçümlü arsa 11.212.500 TL muhammen bedel ile icradan satılıktır.

SATILIK 1.121 .-M² 11.212.500 .-TL 10.000 .-TL/M²

2 T.C.SAMSUN SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU

İlkadım İlçesi, Çivril Mahallesi, 9568 ada 12 parselde yer alan, Samsun-Çorum yoluna cepheli, Emsal:1.00 Hmaks:18,50m yapılaşma şartlarında ticaret alanında yer alan 2.000 m² yüzölçümlü arsa 30.000.000 TL muhammen bedel ile satılıktır.

SATILIK 2.000 .-M² 30.000.000 .-TL 15.000 .-TL/M²

3 T.C.SAMSUN SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU

Samsun İli İlkadım İlçesi Tepecik Mahallesi 6304 Ada 28 Parsel, Emsal:1.80 Hmaks:10 kat yapılaşma şartlarında konut alanında yer alan 8.500,32 m² yüzölçümlü arsa 85.033.646 TL muhammen bedel ile icradan satılıktır. Taşınmaz tapu kaydında arsa vafındadır. Üzerinde ekonomik değeri olan herhangi bir yapı yer almamaktadır. Taşınmaz parsel üzerinde; 3 adet Ayva Ağacı, 3 adet Ceviz Ağacı, 1 adet Fındık Ağacı, 6 adet İncir Ağacı, 1 adet Kayısı Ağacı, 1 adet Nar Ağacı, 2 adet Söğüt Ağacı ve 1 adet Akasya Ağacı olduğu tespit edilmiş . Yakın çevresinde yapılaşma seyrek olup hali hazırda çevresinde yer alan imar yolları açılmamış ve halen kısmen tarım yapılan bir bölgede bulunmaktadır.

SATILIK 8500,3 .-M² 85.033.646 .-TL 10.004 .-TL/M²

4 Resital Open Gayrimenkul

Tel 0533 560 80 12

Taşınmaza yakın konumda Ankara yoluna cepheli, T2 lejantlı, Emsal:1.60 Hmaks:18,50m yapılaşma şartlarında ticaret alanında yer alan 3.185 m² yüzölçümlü arsa 100.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 3185 .-M² 100.000.000 .-TL 31.397 .-TL/M²

5 Bersu İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 (505) 055 55 00

Taşınmaza yakın konumda Ankara yoluna cepheli, T2 lejantlı, Emsal:1.50 yapılaşma şartlarında ticaret alanında yer alan 13.350 m² yüzölçümlü arsa 300.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 13350 .-M² 300.000.000 .-TL 22.472 .-TL/M²

6 Mentor Emlak İnşaat

Tel 0 (536) 379 01 31

Taşınmaza yakın konumda Ankara yoluna yakın mesafe, T2 lejantlı, Emsal:1.50 Hmaks:18,50m yapılaşma şartlarında ticaret alanında yer alan toplam 10.222 m² yüzölçümlü arsa 220.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 10222 .-M² 220.000.000 .-TL 21.522 .-TL/M²

7 Kuvvet Yapı Gayrimenkul

Tel 0 (542) 778 64 17

Taşınmaza yakın konumda Anadolu Bulvarına cepheli, T2 lejantlı, Emsal:1.60 Hmaks:18,50m yapılaşma şartlarında ticaret alanında yer alan toplam 3.553 m² yüzölçümlü 2 adet arsa toplam 106.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazlar için istenilen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 3553 .-M² 106.000.000 .-TL 29.834 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

1 Mavi Atlas

Tel 0 (541) 385 62 55

Konu taşınmaza yakın, yeni inşa edilmiş site içerisinde yer alan, 1.katta konumlu, 140 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire 6.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 140 .-M² 6.500.000 .-TL 46.429 .-TL/M²

2 Northmark Real Estate

Tel 0 (539) 386 96 86

Konu taşınmaza yakın, 1 yaşındaki Grand Atakule sitesi içerisinde yer alan, 23.katta konumlu, 190 m² alanlı beyan edilen 4+1 daire 8.240.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 190 .-M² 8.240.000 .-TL 43.368 .-TL/M²

3 Bulut Emlak

Tel 0 (549) 595 85 31

Konu taşınmaza yakın, Atakum ilçesi sınırları içerisinde, 4 yaşındaki site içerisinde yer alan, 3.katta konumlu, 180 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire 8.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 180 .-M² 8.250.000 .-TL 45.833 .-TL/M²

4 Revizyon Prime

Tel 0 (542) 834 84 53

Konu taşınmaza yakın, Atakum ilçesi sınırları içerisinde, yeni inşa edilmiş The North Tower sitesi içerisinde yer alan, 9.katta konumlu, 190 m² alanlı beyan edilen 3+1 daire 8.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 190 .-M² 8.750.000 .-TL 46.053 .-TL/M²

5 Çamlıca İnşaat ve Emlak

Tel 0 (533) 526 37 10

Konu taşınmaza yakın, Atakum ilçesi sınırları içerisinde, yaklaşık 3 yıllık Sky Tower sitesi içerisinde yer alan, 6.katta konumlu, 280 m² alanlı beyan edilen 4+1 daire 16.850.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 280 .-M² 16.850.000 .-TL 60.179 .-TL/M²

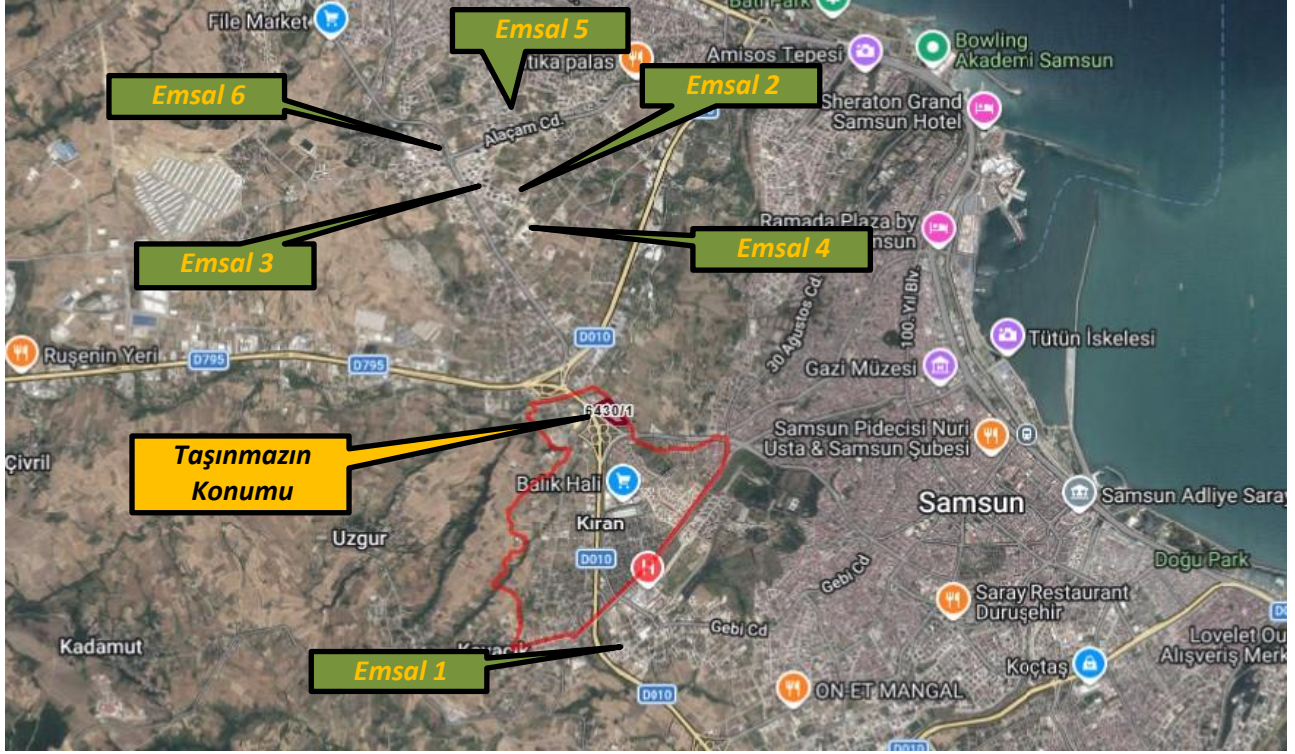
6 Coldwell Banker

Tel 0 (536) 719 10 51

Konu taşınmaza yakın, Atakum ilçesi sınırları içerisinde, yaklaşık 1 yıllık Nişantaşı Mavi sitesi içerisinde yer alan, 4.katta konumlu, 260 m² alanlı beyan edilen 4+1 daire 13.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 260 .-M² 13.000.000 .-TL 50.000 .-TL/M²

Konut Emsal Krokisi



Ofis Emsalleri

1 Yatırımburada Samsun 2

Tel 0 (546) 438 13 47

Taşınmaza yakın konumda ofis projesinde yer alan, 1. katta konumlu, 45 m² alanlı beyan edilen 1+0 ofis 5.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	45 .-M ²	5.250.000 .-TL	116.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

2 Garanti Gayrimenkul

Tel 0 (532) 252 15 75

Yakın bölgede, Borkonut Center sitesinde yer alan, 2.katta konumlu, 85 m² alanlı beyan edilen 2+1 ofis 6.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	7.000.000 .-TL	116.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

3 Eylül Emlak

Tel 0 (544) 494 55 33

Taşınmaza yakın konumda ofis projesinde sahile yakın konumda yer alan, 2. katta konumlu, 65 m² alanlı beyan edilen 1+1 ofis 5.300.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	65 .-M ²	5.300.000 .-TL	81.538 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 FT İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 (501) 106 04 46

Yakın bölgede, FT Plazada yer alan, 6.katta konumlu, 67 m² alanlı beyan edilen 1+0 ofis 6.530.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	67 .-M ²	6.530.000 .-TL	97.463 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 Sahibi

Tel 0 (532) 323 64 43

Yakın bölgede, Borkonut Center sitesinde yer alan, 7.katta konumlu, 158 m² alanlı beyan edilen 2+1 ofis 13.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	158 .-M ²	13.500.000 .-TL	85.443 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Ofis Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 Resital Open Gayrimenkul

Tel 0 (530) 969 61 01

Yakın bölgede Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinde yer alan yapının zemin ve bodrum katında konumlu, toplam 270 m² alanlı beyan edilen dükkan 32.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	270 .-M ²	32.000.000 .-TL	118.519 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Sahibi

Tel 0 (542) 636 42 81

Yakın bölgede Barış Bulvarı üzerinde yer alan yapının zemin katında konumlu, 62 m² alanlı beyan edilen dükkan 10.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	62 .-M ²	10.000.000 .-TL	161.290 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

3 HB Life Emlak

Tel 0 (501) 007 12 78

Yakın bölgede Ankara Bulvarı üzerinde yer alan yapının zemin katında konumlu, 73 m² alanlı beyan edilen dükkan 9.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	73 .-M ²	9.500.000 .-TL	130.137 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

4 HB Life Emlak

Tel 0 (501) 007 12 78

Yakın bölgede Barış Bulvarı üzerinde yer alan yapının zemin katında konumlu, 64 m² alanlı beyan edilen dükkan 9.700.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	64 .-M ²	9.700.000 .-TL	151.563 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

5 Truva Gayrimenkul

Tel 0 (536) 698 03 42

Yakın bölgede Ankara Bulvarı üzerinde yer alan yapının zemin katında konumlu, 175 m² alanlı beyan edilen dükkan 25.900.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	175 .-M ²	25.900.000 .-TL	148.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		30.000.000	100.000.000	300.000.000	220.000.000	106.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	37000	2.000	3.185	13.350	10.222	3.553
BİRİM M ² DEĞERİ		15.000	31.397	22.472	21.522	29.834
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK -8%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=2.00	E=1.00 ORTA KÖTÜ 8%	E=1.60 BENZER 0%	E=1.50 BENZER 0%	E=1.50 BENZER 0%	E=1.60 BENZER 0%
FONKSİYON	TURİZM+ TİCARET+ KONUT	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE GELİŞTİRME YE UYGUNLUK	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	-20%	-10%	-12%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		33%	-25%	-10%	8%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.900	19.950	23.548	20.225	23.244	22.375

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Turizm+Ticaret+Konut" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama brüt alan üzerinden 20.000-24.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA BRÜT GÖRE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
6430	1	37.000,00	21.900	810.000.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI		6.500.000	8.240.000	8.250.000	8.750.000	13.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	140	190	180	190	260
BİRİM M ² DEĞERİ		46.429	43.368	45.833	46.053	50.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
		10%	15%	15%	15%	20%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZAKAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	5%	10%	5%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	0 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	4 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	0 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	5%	10%	0%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	25%	25%	20%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	57.000	53.393	54.211	57.292	55.263	62.500

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 50.000-60.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri **57.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI		5.250.000	6.250.000	5.300.000	6.530.000	13.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	45	85	65	67	158
BİRİM M ² DEĞERİ		116.667	73.529	81.538	97.463	85.443
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA	PROJE KONSEPTİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	0%	-10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	5 YILLIK NİTELİKLİ SİTE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-5%	-15%	-35%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	68.000	75.833	69.853	69.308	63.351	64.082

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ofislerin birim m² satış değerlerinin ortalama 65.000-75.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki ofis birim metrekare değeri **68.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI		32.000.000	10.000.000	9.500.000	9.700.000	25.900.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	270	62	73	64	175
BİRİM M ² DEĞERİ		118.519	161.290	130.137	151.563	148.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK
		10%	-20%	-20%	-20%	5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		5%	0%	0%	0%	0%
KAT	B+Z+NK (PAÇAL)	ZEMİN+BODRUM	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		0%	-15%	-15%	-15%	-15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%	5%	5%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	5%	-10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	10 YIL	1 YIL	1 YIL	2 YIL	1 YIL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		10%	5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	-35%	-15%	-30%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	116.000	142.222	104.839	110.616	106.094	118.400

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkanların birim m² satış değerlerinin ortalama 130.000-150.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkanların farklı katlarda olacağı öngörülerek paçal birim metrekare değeri **116.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan atıl durumdaki yapıya ait ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır. Tebliği 22. maddesinin (r) fıkrasında "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Müşteri tarafından ilgili parsel üzerindeki yapı yıkıldıktan sonra tapu niteliği "arsa" olarak düzenlenerek, parselin proje geliştirilmek amacıyla kullanılacağı beyan edilmiş olup, beyan yazısı eklerde sunulmuştur. Bu kapsamda yapı değerlemede dikkate alınmamış, yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda mevcut imar koşullarına istinaden yaklaşık terk miktarları hesaplanarak kalan net alan üzerinden bilgi amaçlı nakit akışı düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%26,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlanmanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parselin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması, imar uygulamasına gönu olması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 26,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%6,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%32,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ina tablosunda %32,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır. Parselin mevcut imar paftasından yaklaşık olarak hesaplanan toplam net alanı 37.000,00 m² olup Emsal 2.00 ile toplam emsal inşaat alanı 74.000 m², satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin eğimli olması v.b.)fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat alanı 96.200,00 m² toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %40 fazlası olarak 134.680 m² hesaplanmıştır.

Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Öngörülen Net Parsel Alanı (m ²)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave Alan	Toplam Satılabilir Alan	Toplam İnşaat Alanı	Konut İnşaat Satılabilir Alanı	Ofis İnşaat Satılabilir Alanı	Dükkan İnşaat Satılabilir Alanı
6430/1	TURİZM+TİCARET+KONUT	37.000,00	2,00	74.000,00	22.200,00	96.200,00	139.490,00	38.480,00	19.240,00	38.480,00
		37.000,00		74.000,00		96.200,00	139.490,00	38.480,00	19.240,00	38.480,00

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları **%36,00** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde **57.000.-TL/M²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak % 30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde **68.000.-TL/M²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ticari birim satışının 1. dönemde **116.000.-TL/M²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşa maliyeti müteahhit karı dahil edilmiş olarak **42.000-TL/m²**, ortak alanlar için ortalama birim inşa maliyeti **32.000-TL/m²** olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%30,00** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 48 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 139.490 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	45,00%	10,00%
Maliyet (TL)	2.441.556.000 TL	2.441.556.000 TL	542.568.000 TL
TOPLAM (TL)	5.425.680.000 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	45,00%	10,00%
Maliyet (TL)	2.441.556.000 TL	3.174.022.800 TL	916.939.920 TL
TOPLAM (TL)	6.532.518.720 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **%10** oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %32,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 11.770.502.900.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~1.043.413.842.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-6430 ADA 1 PARSEL						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	38.480,00					
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	19.240,00					
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	38.480,00					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	96.200,00					
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	139.490,00					
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	42.000					
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	32.000					
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	5.425.680.000					
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%					
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		11.544 m ²	11.544 m ²	9.620 m ²	5.772 m ²	38.480
Ortalama Birim Satış Fiyatı		57.000 TL/m ²	74.100 TL/m ²	92.625 TL/m ²	111.150 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Konut)		658.008.000 TL/m ²	855.410.400 TL/m ²	891.052.500 TL/m ²	641.557.800 TL/m ²	3.046.028.700
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (OFİS)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan		5.772 m ²	5.772 m ²	4.810 m ²	2.886 m ²	19.240
Ortalama Birim Satış Fiyatı		68.000 TL/m ²	88.400 TL/m ²	110.500 TL/m ²	132.600 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Ofis)		392.496.000 TL/m ²	510.244.800 TL/m ²	531.505.000 TL/m ²	382.683.600 TL/m ²	1.816.929.400
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DÜKKAN)		15,00%	25,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan		5.772 m ²	9.620 m ²	11.544 m ²	11.544 m ²	38.480
Ortalama Birim Satış Fiyatı		116.000 TL/m ²	150.800 TL/m ²	188.500 TL/m ²	226.200 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			30%	25%	20%	
Satış Geliri (Dükkan)		669.552.000 TL/m ²	1.450.696.000 TL/m ²	2.176.044.000 TL/m ²	2.611.252.800 TL/m ²	6.907.544.800
GELİRLER (Toplam)		1.720.056.000 TL	2.816.351.200 TL	3.598.601.500 TL	3.635.494.200 TL	11.770.502.900
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		45,00%	45,00%	10,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	5.425.680.000,00 TL	2.441.556.000 TL	2.441.556.000 TL	542.568.000 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		2.441.556.000 TL	3.174.022.800 TL	916.939.920 TL		6.532.518.720
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %10'u)	10%	172.005.600 TL	281.635.120 TL	359.860.150 TL	363.549.420 TL	1.177.050.290
GİDERLER (Toplam)		2.613.561.600 TL	3.455.657.920 TL	1.276.800.070 TL	363.549.420 TL	7.709.569.010
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-893.505.600 TL	-639.306.720 TL	2.321.801.430 TL	3.271.944.780 TL	4.060.933.890 TL
	Alan / Yüzdölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			32,00%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	37.000,00	28.200,37 TL	1.043.413.842 TL			
Arsa Değeri (TL) %85			886.901.766 TL			
TOPLAM ARSA DEĞERİ	37.000,00	23.972,97 TL	887.000.000 TL			

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN TOPLAM DEĞERİ

887.000.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parseller üzerinde uygulama sonrası imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN DEĞERİ

810.000.000 TL

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TAŞINMAZIN DEĞERİ

887.000.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılmak üzere elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

6430 ada 1 parsel Kargir Bina Ve Arsası niteliğine sahiptir.

Değerleme konusu parselin üzerinde 3 kattan oluşan, mevcutta kullanımda olmayan ve atıl vaziyette bir alışveriş merkezi bulunmaktadır. Müşteri tarafından Tebliğ'in ilgili maddesi kapsamında parsel üzerindeki atıl yapının yıkılarak değerlendirilerek proje geliştirmeye konu edileceği beyan edilmiştir. Beyan yazısı eklelerde sunulmuştur. Bu kapsamda taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin c) bendinde " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde portföye alımını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiştir.

6430 ada 1 parsel Kargir Bina Ve Arsası niteliğine sahiptir.

Değerleme konusu parselin üzerinde 3 kattan oluşan, mevcutta kullanımda olmayan ve atıl vaziyette bir alışveriş merkezi bulunmaktadır. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından değerlendirme konusu parselin "arsa" olarak değerlendirilerek proje geliştirmeye konu edilmek amacıyla alım yapılacağını belirten beyan yazısına istinaden taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir. Bu kapsamda Tebliğin 22-1-r maddesi kapsamında söz konusu parsel için Kurul'a bildirilmesi halinde taşınmazın "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

14.04.2026 tarihli toplam değeri için ;

810.000.000 .-TL

(Sekiz Yüz On Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

891.000.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Mehmet Esat KOÇAK

Lisans No: 919985

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.