



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN
MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18
Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

RAPOR NO:
MD-SP240

TARİH:
27.12.2019

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Raporun tarihi
- 1.2 Raporun numarası
- 1.3 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- 1.4 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- 1.5 Değerleme tarihi
- 1.6 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- 1.7 Raporun, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.8 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 2: KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Kuruluşun unvanı ve adresi
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar
- 2.4 İşin kapsamı

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
 - 3.1.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı,
 - 3.1.2 Gayrimenkulün tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- 3.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.3 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
- 3.4 Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler
- 3.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar
- 3.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler
- 3.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi
- 3.9 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

3.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

BÖLÜM 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- 4.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- 4.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri
- 4.3 Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri
- 4.5 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar
- 4.6 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler
- 4.7 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi
- 4.8 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

BÖLÜM 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

- 5.1 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.1.a. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.1.b. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı
 - 5.1.c. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler
 - 5.1.d. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar
 - 5.1.e. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.2 Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.2.a. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.2.b. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
 - 5.2.c. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
 - 5.2.d. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.3 Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.3.a. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.3.b. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
 - 5.3.c. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler
 - 5.3.d. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.4 Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)
 - 5.4.a. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)
 - 5.4.b. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

- 5.4.c. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
- 5.4.d. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- 5.4.e. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi
- 5.4.f. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklaması
- 6.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
- 6.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- 6.4 Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş
- 6.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi
- 6.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

BÖLÜM 7. SONUÇ

- 7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi
- 7.2 Nihai değer takdiri
 - 7.2.1. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması
 - 7.2.2. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

Rapor eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler
- b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri
- c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 27.12.2019
- 1.2 Rapor Numarası** : MD-SP240
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Mehmet Ilgaz – Sul Khan Devadze
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 Değerleme Tarihi** : 23.12.2019
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2019/005SPK - 22.11.2019
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı** : Asya Software J.S.C. şirketinin bağlı ortaklığı olan Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırımları Şirketi'ne ait 54 adet rezidans dairenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) uyarınca Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin portföyüne dahil edilmesi kapsamında adil piyasa (pazar) ve kira değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

1.9 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Daha önceki tarihlerde Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerlendirilmesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 2

KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Kuruluşun Unvanı ve Adresi

1- Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.000.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz; Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18 Balmumcu Beşiktaş / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Tel: 0212 327 43 43 Faks: 0212 227 48 48. www.makrogd.com

e-mail: info@makrogd.com

2- APPRAISAL GROUP-WEST LLC.

Georgia, Batumi, Alexander (Shoshia) Ckhaidze st. N30,

appraisalgroup.west@gmail.com

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi A Blok, No: 171, Kat:17 1.Levent - Şişli / İstanbul

www.avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Asya Software J.S.C. şirketinin bağlı ortaklığı olan Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırımları Şirketi'ne ait Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehri sınırları içinde 05.32.12.222 kadastro kodlu ana taşınmaz kapsamında bulunan ve kadastro kodları rapor kapsamında ayrı ayrı belirtilen 54 adet rezidans dairenin güncel değerine ilişkin adil piyasa (Pazar) ve kira değeri çalışmasıdır.

2.4 İşin Kapsamı

Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehri sınırları içinde 05.32.12.222 kadastro kodlu ana taşınmaz kapsamında bulunan ve kadastro kodları rapor kapsamında ayrı ayrı belirtilen 54 adet taşınmazın adil piyasa (pazar) değeri ve kira değeri tespit edilecektir. Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporunda görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.

- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.

- Raporunda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporunda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Gürcistan'a bağlı Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City Batum projesi A2 Blok C ve D girişleri kapsamında yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4 km kuzeybatı, şehir merkezinin ise 4 km güneybatısında yer alan taşınmazlar, Karadeniz Sahil boyunca uzanan yeni bulvar boyunda bulunmaktadır. Şehir merkezi dışında konumlanan mülklerin yakın çevresinde yeni bulvar ve yakın çevresinde yüksek katlı rezidans tipi yapılaşmalar yoğunluk kazanırken; şehir merkezine ve iç kesimlere doğru Sovyetler döneminden kalma eski apartman tipi ve müstakil yapılar boy göstermektedir. Havaalanı çevresi olan güney-doğu istikametinde ise yapılaşma yerini ağırlıkta boş yapısız parsellere bırakmaktadır. Metro City projesi karşısında Lech ve Maria Kaczynski Parkı ve Karadeniz yer alırken; rezidans bloklarının güney-batı komşu parsel üzerinde aynı inşaat firmasına ait Metro City Forum AVM, Euphoria Otel ve Eclipse Casino bulunmaktadır. Karadeniz ve kıyı şeridinde mesafe 250 m'dir. Tüm alt yapı hizmetlerinin tam olduğu bölgede konu mülkler şehir merkezi dışında yer aldığı için yakın çevre sosyal ve kültürel donatı alanları açısından merkezi lokasyonlara oranla yeterli seviyeye sahip değildir. Gürcistan'a ulaşım karayolu üzerinden Türkiye, Azerbaycan, Rusya ve Ermenistan olmak üzere 13 sınır kontrol noktasından sağlanmaktadır. Batum şehrine ise Türkiye'den Artvin Hopa ilçesi üzerinden Sarp Sınır kapısı kullanılarak ve Batum Uluslararası Havaalanı kullanılarak ulaşım mümkündür. Ayrıca Batum Limanı deniz yolu ile ulaşım açısından hem Acara Özerk Cumhuriyeti hem de Gürcistan için önem arz etmektedir. Çünkü Gürcistan'ın Karadeniz üzerinde Poti ve Batum olmak üzere 2 adet büyük limanı bulunmaktadır. Batum denizi limanı jeostratejik ve doğal avantajlarıyla öne çıkmaktadır. Derin bir su koyunda bulunan liman yüksek tonajlı gemileri kabul etme kapasitesine sahiptir. Batum deniz limanı Kafkasya ve Merkez Asya bölgelerinin yanı sıra karayolu ve demiryolu ağı ile Türkiye ve Ukrayna'ya bağlanmaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir merkezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer alan taşınmazlar Karadeniz Sahil boyunca uzanan yeni bulvar boyunda bulunmaktadır ve ulaşım imkanları karayolu üzerinden araç vasıtasıyla iyi durumdadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araç ile ulaşım imkanı mevcut iken şehir merkezi dışında yer aldığı için yaya olarak ulaşım zordur. Tesisin havaalanına 4 km. mesafede yer alması Batum şehrine ulaşım açısından önem arz etmektedir. Ayrıca konu mülklerin yer aldığı yeni bulvar Türkiye sınırı olan Sarp kapısı güzergahıdır.

3.1.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

26.11.2019 tarihinde Batum Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıtlarına göre ana gayrimenkul bilgileri ve gayrimenkullerin tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Plan, proje ve ruhsat bilgileri ise 3.7 başlığı altında ve Ekler'de verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Arsa Kadastro Kodu	: 05.32.12.222
Bölge	: Batum
Bölge Kod No	: 05
Mevkii Kod No	: 32
Mahalle Kod No	: 12
Arsa Kod No:	: 222
Adres	: Lech ve Maria Kachinsky Cad. No:1A Batum
Arsa Sahiplik Şekli	: Ortak Mülkiyet
Gayrimenkulün Vasfı	: (Tarım Dışı)
Yüzölçümü	: 10.223,00 m ²
Arazinin Önceki Kadastro Kod No	: 05.32.12.124; 05.32.12.205
Mevcut Yapılar	: NN01/19, N02/14, Bina No:3 (İnşaat Halinde), Bina No:4(İnşaat Halinde),Bina No:5 (İnşaat Halinde)

Gürcistan Tapu kayıtlarında arsalar bölge ismi (Batum) ve bölge numarası (05), sektör numarası (32), mahalle numarası (12) ve parsel numarasının (222) bir araya gelmesi sonucunda arsa kadastro koduna sahip olmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar da belirtilen koda ilave kod numaraları ile devam edilerek belirtilmektedir. Örneğin konu mülkler arsa kodu devamında 01/01/101 veya 01/02/101 şeklinde kodlara sahiptir. İlk kod binayı (bloğu), ikinci kod girişi, üçüncü kod ise bağımsız bölüm numarasını göstermektedir. Yapılan mimari proje incelemesinde ilk sırada yer alan 01 kodu A2 bloğu, ikinci sırada yer alan 01 ise C girişi, ikinci sırada yer alan 02 ise D girişi ifade etmektedir. Parsel üzerindeki, mevcut bina numaraları ise 01/19 ve 02/14 olarak gösterilirken; 01 yani A2 bloğun 19 katlı, 02 yani A1 bloğun 14 katlı olduğunu ifade etmektedir. Tapu sicil kaydında parsel üzerinde "Mevcut Yapılar" başlığı altında 5 adet bina ifade edilirken; bunlardan 3 adeti "inşaat halinde" şeklinde belirtilmiştir. Diğer 1 ve 2 no.lu binalar tamamlanan ve işletmeye alınan (iskan verilen) konu mülklerin yer aldığı rezidans bloklarını ifade ederken; inşaat halinde diye belirtilen yapılar halihazırda tadilat ruhsatı alınan henüz işletmeye kabul edilmemiş (iskan verilmemiş) basit(avm ile rezidans blokları arası kapatılan tek katlı alan ve, rezidans blokları arkasında (garaj/depo nitelikli tek katlı yapılar) yapıları belirtmektedir. Tapu kayıtlarında bağımsız bölümlerin mimari proje ile uyumlu şekilde balkon alanları dahil net alanları yazmaktadır ve ülkede satış işlemleri belirtilen net alanlar üzerinden gerçekleşmektedir. Konu mülklerin tapu kayıt bilgilerine tablo şeklinde

3.6. madde başlığı altında belirtilirken; orijinal Gürcüce tapu kayıt belgeleri ile Türkçe tercüme edilmiş tapu kayıt belgelerine ise rapor sonu eklerinde yer verilmiştir.

Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Değerlemeye konu 54 adet bağımsız bölümün tapu sicil kaydı 26.11.2019 tarihinde alınmıştır. Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup konu mülklerin tapu sicil kayıt bilgileri aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

NOT: Tapu Sicil Servisi'nden alınan tapu sicil suretleri üzerinde sehven yazım hataları bulunmaktadır:

Tapu Sicil Sureti üzerinde sayfanın sağ üst köşesinde kadastro kodu 05.32.12.222.01.01.104 olarak yazılmış gayrimenkulün bağımsız bölüm numarası C104 olması lazımken sayfanın ortasındaki latin harfleri ile yazılan giriş ve bağımsız bölüm numarası kısmına C102 yazılmıştır.

Tapu Sicil Sureti üzerinde sayfanın sağ üst köşesinde kadastro kodu 05.32.12.222.01.02.304 olarak yazılmış gayrimenkulün bağımsız bölüm numarası D304 olması lazımken sayfanın ortasındaki latin harfleri ile yazılan giriş ve bağımsız bölüm numarası kısmına D307 yazılmıştır.

Tapu Sicil Sureti üzerindeki kadastro kodlarından bölge numarası (05), sektör numarası (32), mahalle numarası (12), parsel numarasının (222), bina numarası (01), giriş numarası ve daire numarası olarak kodlanmıştır. Konu parseldeki 01 bina numarası konu mülklerin de buldukları binayı, bina kodundan sonraki 01 C bloğu, 02 D bloğu ifade etmektedir. Buna göre 05.32.12.222.01.01.104 kadastro kodlu gayrimenkulün 01 numaralı bina, 01 nolu giriş(C giriş) ve 104 bağımsız bölüm numaralı daire olduğu, 05.32.12.222.01.02.304 kadastro kodlu gayrimenkulün 01 numaralı bina, 02 nolu giriş(D giriş) ve 304 bağımsız bölüm numaralı daire olduğu bilinmektedir. Tapu Servisi'nden konu ile ilgili alınan bilgiye göre tapu sicil suretleri üzerindeki kadastro kodları gayrimenkulün kimlik kartı niteliğinde olup kadastro kodu baz alınmalıdır. Yapılan sehven hatalar göz önünde bulundurulmamalıdır.

Ayrıca C105, C106, C107 ve C108 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların mimari projesine göre buldukları katları 2 iken, tapu kaydına 3. kat olarak geçilmiştir. Bu gayrimenkullerde de sehven yazım hatası yapılmıştır.

D 305 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın alanı tapu sicil suretine yazılmamıştır.

NO	GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KADASTRO KODU	MÜLK SAHİBİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (m ²)	HAK TESCİL TARİHİ	TAKYİDATLAR
1	C	2	C101	05.32.12.222.01.01.101	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	50,65	14.03.2018	-
2	C	2	C102	05.32.12.222.01.01.102	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	38,40	05.04.2018	-
3	C	2	C103	05.32.12.222.01.01.103	ATLAS SOFTWARE A.Ş..	34,00	10.04.2018	-
4	C	2	C104	05.32.12.222.01.01.104	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	47,65	05.04.2018	-
5	C	2	C105	05.32.12.222.01.01.105	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	49,35	05.04.2018	-
6	C	2	C106	05.32.12.222.01.01.106	ATLAS SOFTWARE A.Ş..	46,05	10.04.2018	-
7	C	2	C107	05.32.12.222.01.01.107	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	42,55	05.04.2018	-
8	C	2	C108	05.32.12.222.01.01.108	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	48,90	10.04.2018	-
9	C	2	C109	05.32.12.222.01.01.109	ATLAS SOFTWARE A.Ş..	57,65	05.04.2018	-
10	C	3	C201	05.32.12.222.01.01.201	ATLAS SOFTWARE A.Ş..	50,65	10.04.2018	-
11	C	3	C202	05.32.12.222.01.01.202	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	38,40	10.04.2018	-
12	C	3	C203	05.32.12.222.01.01.203	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	34,00	05.04.2018	-
13	C	3	C204	05.32.12.222.01.01.204	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	47,65	10.04.2018	-
14	C	3	C205	05.32.12.222.01.01.205	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	49,35	10.04.2018	-
15	C	3	C206	05.32.12.222.01.01.206	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	46,05	07.04.2018	-

16	C	3	C207	05.32.12. 222.01.01.207	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	42,55	05.04.2018	-
17	C	3	C208	05.32.12. 222.01.01.208	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	49,90	10.04.2018	-
18	C	3	C209	05.32.12. 222.01.01.209	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	57,65	10.04.2018	-
19	C	4	C301	05.32.12. 222.01.01.301	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	50,65	05.04.2018	-
20	C	4	C302	05.32.12. 222.01.01.302	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	38,40	14.03.2018	-
21	C	4	C303	05.32.12. 222.01.01.303	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	34,00	10.04.2018	-
22	C	4	C304	05.32.12. 222.01.01.304	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	47,65	05.04.2018	-
23	C	4	C305	05.32.12. 222.02.01.305	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	49,35	10.04.2018	-
24	C	4	C306	05.32.12. 222.01.01.306	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	46,05	10.04.2018	-
25	C	4	C307	05.32.12. 222.01.01.307	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	42,55	10.04.2018	-
26	C	4	C308	05.32.12. 222.01.01.308	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	48,90	04.04.2018	-
27	C	4	C309	05.32.12. 222.01.01.309	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	57,65	05.04.2018	-
28	D	2	D101	05.32.12. 222.01.02.101	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	47,65	14.03.2018	-
29	D	2	D102	05.32.12. 222.01.02.102	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	34,00	05.04.2018	-
30	D	2	D103	05.32.12. 222.01.02.103	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	38,40	10.04.2018	-
31	D	2	D104	05.32.12. 222.01.02.104	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	50,65	10.04.2018	-

32	D	2	D105	05.32.12. 222.01.02.105	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	57,65	07.04.2018	-
33	D	2	D106	05.32.12. 222.01.02.106	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	48,90	10.04.2018	-
34	D	2	D107	05.32.12. 222.01.02.107	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	42,55	10.04.2018	-
35	D	2	D108	05.32.12. 222.01.02.108	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	46,05	06.04.2018	-
36	D	2	D109	05.32.12. 222.01.02.109	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	49,35	23.03.2018	-
37	D	3	D201	05.32.12. 222.01.02.201	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	47,65	05.04.2018	-
38	D	3	D202	05.32.12. 222.01.02.202	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	34,00	10.04.2018	-
39	D	3	D203	05.32.12. 222.01.02.2023	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	38,40	10.04.2018	-
40	D	3	D204	05.32.12. 222.01.02.204	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	50,65	14.03.2018	-
41	D	3	D205	05.32.12. 222.01.02.205	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	57,65	10.04.2018	-
42	D	3	D206	05.32.12. 222.01.02.206	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	48,90	10.04.2018	-
43	D	3	D207	05.32.12. 222.01.02.207	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	42,55	10.04.2018	-
44	D	3	D208	05.32.12. 222.01.02.208	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	46,05	10.04.2018	-
45	D	3	D209	05.32.12. 222.01.02.209	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	49,35	10.04.2018	-
46	D	4	D301	05.32.12. 222.01.02.301	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	47,65	10.04.2018	-
47	D	4	D302	05.32.12. 222.01.02.302	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	34,00	05.04.2018	-
48	D	4	D303	05.32.12. 222.01.02.303	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	38,40	07.04.2018	-

49	D	4	D304	05.32.12. 222.01.02.304	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	42,55	10.04.2018	-
50	D	4	D305	05.32.12. 222.01.02.305	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	-	05.04.2018	-
51	D	4	D306	05.32.12. 222.01.02.306	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	48,90	26.03.2018	-
52	D	4	D307	05.32.12. 222.01.02.307	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	42,55	04.04.2018	-
53	D	4	D308	05.32.12. 222.01.02.308	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	46,05	19.03.2018	-
54	D	4	B309	05.32.12. 222.01.02.309	ATLAS SOFTWARE A.Ş.	49,35	14.03.2018	-

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

26.11.2019 tarihinde Batum Tapu Servisi'nden alınan tapu sicil sureti örneklerine göre gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin tamamı 2018 yılı içerisinde "ATLAS SOFTWARE A.Ş." adına tescil edilmiştir. Edinilen şifahi bilgi ve Batum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Projeleri Dairesi tarafından ana gayrimenkulün imar durumunu ifade eden belge doğrultusunda, konu taşınmaz son 3 yıl içerisinde diğer hukuki değişikliklere (imar durumu, kamulaştırma işlemleri, vb) konu olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Batum Belediyesi Şehir Geliştirme ve Kentsel Planlama Müdürlüğü tarafından, konu mülkün imar durumuna ilişkin tarafımıza resmi bir evrak verilemeyeceği beyan edilmiş olup imar durumu tarafımıza şifahi bildirilmiştir. Tarafımıza şifahi olarak verilmiş imar durum bilgisi, şirketimiz tarafından hazırlanan MD-SP213 referans numaralı değerlendirme raporunda da yer alan, 04.10.2018 tarih, N/25/18131 nolu dilekçe ile tarafımıza verilmiş imar durum bilgisi ile aynıdır. Batum Belediyesi Şehir Geliştirme ve Kentsel Planlama Müdürlüğü tarafından ana gayrimenkulün imar durumunu ifade eden belge doğrultusunda; 05.32.12.222 kadastro kodunda kayıtlı arsa Toplumsal İş Bölgesi – 1- (TİB1)'ndedir. Şöyle ki:

- Arsa azami geliştirme katsayısı (K-1) =0,6
- Arsa geliştirme yoğunluğu maksimum katsayısı (K-2)=3,0-e kadar
- Arsaların yeşillendirme katsayısı (K-3)=0,1

Bu bölge için izin verilen gayrimenkul (binalar/ünite) türleri:

Parklar, Bahçeler, Meydanlar, Bulvarlar, Çocuk oyun alanları, Çok dairesli ve müstakil binalar, çok fonksiyonlu binalar (konut, ofisler v.s), Ana okullar ve okul öncesi eğitim kurumları, İlkokul binaları, Orta okul binaları, Meslek-teknik okulları, Yüksek öğretim kurumları, Poliklinikler, Dispanserler, Eczaneler, Spor salonları, Yüzme havuzları, Kulüpler, Sinemalar, Tiyatrolar, Şehir Kütüphaneleri, Arşivler, Bilgi merkezleri, Müzeler, Sergi salonları, Dans salonları – diskotekler, Endüstriyel ürünleri satış yerleri, Bakkallar, Evrensel mağazalar, Barlar, Kafeler, Restoranlar, Hazır yemek (fast food) satış yerleri, Ev hizmetleri, Posta ve haberleşme müdürlükleri, Banka şubeleri, bölümleri, Bankalar, yönetim daireleri ve kurumları, Ofisler ve bürolar, Bilim ve proje kurumları, mahkemeler Hukuki danışmanlık müesseseleri, Oteller, Müstakil çok katlı otoparklar, Genel kullanım amaçlı açık yer üstü ve/veya yer altı otoparklar, Benzin istasyonları ve/veya araç servis yerleri, Belediye hizmetleri ve mühendislik-teknik yerleri, Çok fonksiyonlu binalar (konutlar, ofisler v.s.), Alış-veriş merkezleri, Gazete büfesi, perakende satış ve hizmetler için geçici pavyonlar, Polis merkezleri/ karakollar.

B) Bölge alanında bulunan çok dairesli konuta yasaya uygun olarak tahsis edilen arsalarda, bunlar arasında: çok dairesli konuta tahsis edilen, fakat ayırt edilip bağımsız bir kadastro birimi olarak kayıt olunan arsalarda, izin verilen gayrimenkul (binalar) türleri:

Bahçeler, Meydanlar, Parklar, Çocuk oyun alanları, Spor salonları, Çok daireli konut işletilmesi için gerekli diğer üniteler.

C) Bölge alanındaki çok daireli konuta yandan ve/veya üstten ekleme yapı inşaat gerçekleştirmek, ancak toplu bir projeye dayanarak mümkündür.

D) Bölge alanında bulunan çok daireli konuta yasaya göre tahsis edilen arsalar, bunlar arasında: çok daireli konuta tahsis edilmiş olup sonradan ayırt edilerek, bağımsız bir kadastro birimi olarak kayıt olunan arsalar hariç olmak üzere, bölge alanı için, özel (bölgesel) onay gerektiren, izin verilen gayrimenkul (binalar) türleri:

Hastaneler, Acil tıbbi yardım kurumları, Açık yüzme havuzları, Spor Sahaları, Konser salonları, Universal spor ve seyirci salonları, Kiliseler/kilise üniteleri, Yangın söndürme/İtfaiye rezervuarları/depoları, Kamu tuvaletler, Demiryolu istasyonları ve otoparklar.

Parsel üzerindeki yapılar için 09.02.2015 tarih, 000140 no.lu, 17.08.2015 tarih, 000727 no.lu ve 16.09.2016 tarih, 001972 no.lu inşaat izni karnesi (inşaat ruhsatı) ve inşaatı tamamlanmış binanın işletmeye alınması hakkında 09.11.2016 tarih, 02/147 no.lu kararname bulunmaktadır. (2015 yılında düzenlenen ruhsatlar ifraz öncesi kompleksin bütünü için düzenlenmiştir), İşletmeye alınması kararnamesinden sonra parsel üzerinde A2 rezidans bloğu ile komşu parsel üzerinde yer alan Metro City Forum AVM arasında kalan açık alan üzerinde A1 bloğa da cepheli olacak şekilde izinsiz ilave yapı yapılması sonucunda 21.12.2017 tarih, 707 no.lu karar verilmiştir. Kararda Metro Atlas Georgia A.Ş. ye 3.000 GEL para cezası, izinsiz gerçekleştirilen inşaatın durdurulması, ilave yapının (çelik/demir konstrüksiyon yapı) demonte edilmesi, eski haline getirilmesi ve 30 günlük süre belirlenmesi hükmü verilmiştir. Batum Belediyesi Şehir Geliştirme ve Kentsel Planlama Müdürlüğü tarafından; halihazırda yasa ihlalinin giderildiği, uygulanan para cezasının ödendiği çok fonksiyonlu kompleksin tadilatı için Batum Belediye Başkanlığı tarafından 24.05.2018 tarihinde Metro Atlas Georgia A.Ş. ne 003772 no.lu inşaat ruhsatı verilmiş olduğu; ilaveten Batum Belediye Başkanlığına yukarıda belirtilen ruhsat şartlarıyla gerçekleştirilen çok fonksiyonlu kompleksin tadilatının işletmeye kabul edilmesi (iskan verilmesi) ile ilgili dilekçe verildiği ve idari incelemenin devam ettiği belirtilmiştir. Yukarıdaki ruhsatlara ilaveten Metro City Forum AVM'nin tadilatına ilişkin olarak düzenlenmiş 15.11.2019 tarih, 1239 belge numaralı inşaat izni karnesi (inşaat ruhsatı) ve 1192 nolu kararla onaylanan 30.09.2019 tarihli mimari proje bulunmaktadır. Ruhsat geçerlilik tarihi 20.03.2020'dir. 15.11.2019 tarihli yapı ruhsatı ekspertiz konusu mülklerin buldukları yapı ile ilgili değildir.

NOT 1: Konu mülklerin buldukları A2 bloğun mimari projesinde 3. kat ve 4. katlarda bağımsız bölüm numaralı yazmamakta olup diğer tüm katlarda bağımsız bölüm numaraları yazmaktadır. Her katta mimari projenin alt kısmında bağımsız bölüm numaraları ve karşısında alanlarını gösteren tablo bulunmaktadır. Raporu konu bağımsız bölümlerin buldukları katlar ile diğer katlar aynı tip olup diğer katlardaki bağımsız bölümlerin konumu ve projenin alt kısmında bağımsız bölüm numaraları ve karşısında alanlarını gösteren tablo karşılaştırılarak 3. ve 4. kattaki bağımsız bölüm numaralı taşınmazların konumlarının diğer kattaki bağımsız bölümler gibi numaralandırıldığı varsayılmıştır.

NOT 2: Batum Belediyesi'nde arşiv dosyası incelemesi yapılmasına müsaade edilmemektedir. Dilekçe ile başvurularak yapılan talep neticesinde arşiv dosyasında yer alan resmi belgeler ve mimari proje aslı gibidir onaylı kopya belgeler şeklinde verilmektedir. İncelenen belgeler tarafımıza verilen kopya belgeler ile sınırlıdır.

3.5 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Gayrimenkulün için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. herhangi bir tespit bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkuller için yapılmış satış vaadi, kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. sözleşme bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerindeki yapılar için 09.02.2015 tarih, 000140 no.lu, 17.08.2015 tarih, 000727 no.lu ve 16.09.2016 tarih, 001972 no.lu inşaat izni karnesi (inşaat ruhsatı) ve inşaatı tamamlanmış binanın işletmeye alınması hakkında 09.11.2016 tarih, 02/147 no.lu kararname bulunmaktadır. (2015 yılında düzenlenen ruhsatlar ifraz öncesi kompleksin bütünü için düzenlenmiştir), İşletmeye alınması kararnamesinden sonra parsel üzerinde A2 rezidans bloğu ile komşu parsel üzerinde yer alan Metro City Forum AVM arasında kalan açık alan üzerinde A1 bloğa da cepheli olacak şekilde izinsiz ilave yapı yapılması sonucunda 21.12.2017 tarih, 707 no.lu karar verilmiştir. Karar da Metro Atlas Georgia A.Ş. ye 3.000 GEL para cezası, izinsiz gerçekleştirilen inşaatın durdurulması, ilave yapının (çelik/demir konstrüksiyon yapı) demonte edilmesi, eski haline getirilmesi ve 30 günlük süre belirlenmesi hükmü verilmiştir. Batum Belediyesi Şehir Geliştirme ve Kentsel Planlama Müdürlüğü tarafından; halihazırda yasa ihlalinin giderildiği, uygulanan para cezasının ödendiği çok fonksiyonlu kompleksin tadilatı için Batum Belediye Başkanlığı tarafından 24.05.2018 tarihinde Metro Atlas Georgia A.Ş. ne 003772 no.lu inşaat ruhsatı verilmiş olduğu; ilaveten Batum Belediye Başkanlığına yukarıda belirtilen ruhsat şartlarıyla gerçekleştirilen çok fonksiyonlu kompleksin tadilatının işletmeye kabul edilmesi (iskan verilmesi) ile ilgili dilekçe verildiği ve idari incelemenin devam ettiği belirtilmiştir. Yukarıdaki ruhsatlara ilaveten Metro City Forum AVM'nin tadilatına ilişkin olarak düzenlenmiş 15.11.2019 tarih, 1239 belge numaralı inşaat izni karnesi (inşaat ruhsatı) ve 1192 nolu kararla onaylanan 30.09.2019 tarihli mimari proje bulunmaktadır. Ruhsat geçerlilik tarihi 20.03.2020'dir. 15.11.2019 tarihli yapı ruhsatı ekspertiz konusu mülklerin buldukları yapı ile ilgili değildir.

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

Konu mülkler, Türkiye Cumhuriyetinde yer almaması sebebiyle ilgili kanuna tabi olmayıp, incelenen ilgili evraklardan yapı denetimi ile ilgili çalışmanın ruhsatları veren Batum Belediyesi Denetim tarafından yapıldığı sonucuna varılmıştır.

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi Binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Acara Özerk Cumhuriyeti Gürcistan'ın güneybatı kesiminde, Türkiye'nin hemen kuzeydoğusunda Artvin ve Ardahan illeri sınırında yer almaktadır. Acara Özerk Cumhuriyeti Batum, Kobuleti, Khelvachauri, Keda, Shuakhevi ve Khulo olmak üzere 6 şehirden oluşmaktadır. 2900 km² yüz ölçümüne sahip Acara Özerk Cumhuriyeti son nüfus bilgilerine göre 337.000 kişi nüfusa sahiptir. Yönetim merkezi Batum'dur. Artvin'in Hopa ilçesinde bulunan Sarp Sınır Kapısı Batum'a açılır. Bir süre Osmanlı İmparatorluğu yönetiminde kalmış olan Acara Özerk Cumhuriyeti, 1921'de Acara Özerk Sovyet Sosyalist Cumhuriyeti adıyla kurulmuş, Sovyetler Birliği'nin dağılıp Gürcistan'ın bağımsız olmasından sonra bugünkü adını almıştır. Gürcistan'ın merkezi yönetimine tabi olan Acara Özerk Cumhuriyeti, Türkiye ile tarihi, dini ve kültürel yakınlığa sahiptir. 1921 Kars Antlaşması metninde "Garantör" terimi geçmemekle birlikte 6. maddesine dayandırılarak, özerkliğinde Türkiye'nin garantörlüğünden bahsedilmektedir.

2004 yılında Aslan Abaşidze'nin döneminden sonra Acara Özerk Cumhuriyeti'nin statüsü Gürcistan anayasasında yapılan değişikliklerle kısıtlanmıştır. Yeni statüye göre bölgesel yasama organı olan Yüksek Konsey (parlamento) 30 üyeden oluşur ve 5 yılda bir yenilenir. Bölgesel hükümet olan Acara Özerk Cumhuriyeti Bakanlar Konseyi'nin başkanı, Gürcistan devlet başkanı tarafından belirlenmektedir. Devlet Başkanına bölgesel hükümeti ve parlamentoyu feshetme yetkisi de verilerek Acara Özerk Cumhuriyeti'nde yasama ve yönetim şekli oluşturulmuştur.

Coğrafya ve İklim açısından Karadeniz'in güneydoğu kıyısında yer alan Acara topraklarının büyük bölümü Küçük Kafkas Dağlarına yayılır. Kuzeyde Guria, doğuda Samtshe-Cavaheti, güneyde Türkiye yer alır. Acara büyük ölçüde dağlık bir bölgedir ve % 60'ı dağlarla kaplıdır. Bu dağların en yüksek noktası 3.000 m'yi aşar. Bölgedeki dağların önemli kısmı Mesheti Dağlarının bir parçasıdır. Acara'da astropikal iklim egemendir. Yönetim merkezi Batum'da ortalama sıcaklık 14 °C'dir. En soğuk ay olan ocak ortalaması 6 °C olarak ölçülür. En sıcak aylar olan temmuz ve ağustos ortalaması ise 22 °C olarak gerçekleşir. Batum'da en düşük sıcaklık olarak -7 °C ve en yüksek sıcaklık olarak da 40 °C kaydedilmiştir.

Acara Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti Batum; Gürcistan, Azerbaycan ve kara ile çevrili Ermenistan'ın mal nakliyesini yöneten önemli bir kapıdır. Batum limanı, Kazakistan ve Türkmenistan'dan gelen petrolün taşınması için kullanılmaktadır. Petrol rafinerisi, Supsa limanına boru yolu ile ulaşan ve oradan Batum'a demiryolu ile taşınan Azerbaycan'dan gelen Hazar petrolünü işler. Acara'nın başkenti gemi yapımı ve üretimi konusunda önemlidir. Acara'nın çay, fındık, narenciye ve tütün yetiştirmek için elverişli imkânları vardır. Dağlık ve ormanlık bölgenin astropikal bir iklimi ve birçok kaplıcası mevcuttur. Bölgede çiftlik hayvanlarının besiciliği de ayrıca önemlidir. Önemli sanayi dalları çay ambalajlama, tütün işlemeciliği, meyve ve balık konserveciligi, petrol rafineri ve gemi yapımı üzerine yoğunlaşmıştır.

Acara, Gürcistan'ın turizm açısından başta gelen gelişmiş bölgelerinden biridir. Bölge kumar turizmi haricinde deniz, ekolojik, kırsal, şarap, kayak, kültür, gastronomi, kurvaziyer turizmi açısından da tercih edilmektedir.

Mevsimplere göre bölge turizmi irdelendiği zaman;

Bahar Döneminde;

Acara'da bahar sıcak ve keyifli olup, manolya ve kamelya kokusu ile doludur. Acara'nın korunan alanlarında kuş gözlemciliği sezonunun açılışı ile bölge birçok sayıda kırsal turizm ile ilgilenen turist ağırlamaktadır. Bu gezginler yürüyüş yapmak, kamp yapmak, tırmanmak, şarap tatmak ve yapımının ustalıklarını öğrenmek, yerel yemeklerin tadına bakmak ve kırsalda yaşayanlar ile vakit geçirmek için bölgeye gelmektedir.

Yaz Döneminde;

Sıcak havasıyla ve farklı tatil beldeleriyle Acara, tatile nereye gideceğine karar veremeyen pek çok turiste ev sahipliği yapmaktadır. Batum kıyı şeridinin yanı sıra tatil beldeleri olan Kvariati, Sarpi, Chakvi ve Kobuleti de çeşitli eğlenceler ve turistik aktiviteler sunmaktadır.

Sonbahar Döneminde;

Sonbahar Acara'yı ziyaret etmek için tercih edilebilecek başta gelen mevsimlerdenidir. Güneşli havalalar sonbahar mevsimi boyunca devam eder. Bu sadece sahil tatili için değil, kırsal turizm ve şarap tadımı için de isabetli bir mevsimdir. Sonbaharda Acara'nın dağlarında hasat yapıldığı zaman, üzüm seçmek ve sonrasında şarap üretmek gibi faaliyetlerde yer almak bölge turizmi açısından önem taşımaktadır.

Kış Döneminde;

Acara'nın 2015 yılında açılan yeni kayak merkezi Goderzi bölgede dikkat çekerken el değmemiş doğasıyla, temiz havasıyla, mükemmel manzarasıyla ve iyi hazırlanmış kayak pistleriyle ziyaretçilerini etkisi altına almaya çalışmaktadır. Batum'dan Goderdzi'ye iki saatlik araba yolculuğu ile ulaşım mümkündür. Tesisin en yüksek noktası deniz seviyesinden 2.390 metre yüksekliktedir. En yüksek ve en düşük noktalar arasında ki fark 690 metredir. Kayak pistlerinin toplam uzunluğu ise 8 km dir. Goderdzi kayak merkezi alanında birçok otel ve köy evi bulunmaktadır. Bölgede yerel insanların evlerinde konaklama imkanı da bulunmaktadır.

Kültür Turizmi;

Festivaller Acara Bölgesi tatillerinin önemli bir parçasıdır. Geleneksel olarak temmuz ayında düzenlenen Batumi Black Sea Jazz Festivali birçok jazz sanatçısını bir araya getirmektedir. Kobuleti'nin yakınlarında yer alan Black Sea Arena Konser Salonu da her türlü müzik zevkine uygun dünya yıldızlarını (Christina Aguilera, Aerosmith, Scorpions, Goran Bregovic, Maroon 5 vs.) ağırlamaya devam etmektedir. Festivaller BIAFF (Batum Uluslararası Film Festivali), Klasik Müzik Festivali " Night Serenades", Animasyon Film Festivali "Tofuzi" şeklinde çeşitlenmektedir. Kuş gözlem ve Gandagana köy festivali ile Acara'daki köylerin geleneklerini ve doğasını yakından tanıma şansı sunulmaktadır.

Etkinlikler:

- Karadeniz Uluslararası Caz Festivali - Temmuz
- Batum Uluslararası Sanat Evi Film Festivali, "BIAFF" - Eylül
- Uluslararası Animasyon Festivali, "Tofuzi" - Ekim
- Batum Uluslararası Klasik Müzik Festivali "Night Serenades" (sanat yönetmeni: Liana Isakadze - Ağustos)
- Batum Uluslararası Klasik Müzik Festivali, "Batum Müzik Festivali" (sanatsal direktör: Eliso Bolkvadze) - Temmuz

- Batumi Arka Bahçe Öyküleri
- Batum Caddesi Sanat Festivali
- Festival "Batumboba" - Eylül
Halka Açık Şenlikler:
- Shuamtoba (Ağustos)
- Machakhloba (Eylül)
- Kedeloba (Ekim)
- Chakvistaoba (Eylül)
- Selimboba (Haziran)
- Kolkhoba (Ağustos)
- Keda Sonbaharında (Ekim)

Ekoturizm ve Korunan Alanlar:

Ekoturizm, Acara'nın önde gelen turizm tiplerinden biridir. Bölgenin çeşitli bitki örtüsü ve faunası, hem de tarihi ve kültürel anıtların bolluğu ekoturizm gelişiminde ideal koşullar yaratmaktadır. Acara topraklarında 4 adet korunan alan vardır ve bunlar Mıtırala Milli Parkı, Kobuleti Koruma Alanları, Kintrishi Koruma Alanı ve Machakhela Milli Parkı'dır. Acara'nın korunan bölgelerinde aktif eğlenceler kapsamında zeplin, rafting, tekne turları gibi aktiviteler sunulmaktadır.

Botanik Bahçe:

Bölgenin en büyük zenginliklerinden olan Batum Botanik Bahçesi, 1912 yılında kurulmuştur. Bahçede Avustralya, Yeni Zelanda, Himalayalar, Doğu Asya, Kuzey Amerika, Meksika ve Akdeniz bölgesinden gelen bitkileri, Kolkheti ormanının çeşitli bölgelerini ve dünya bitki örtüsünün pek çok türünü görebilme şansı sunulmaktadır. Botanik Bahçesi, doğa sever turistler için önem taşımaktadır.

Yeşil Göl ve Şelale:

Acara bölgesi, muazzam miktardaki doğal göl ve şelalesi ile övünmektedir. Bu doğal alanlardan başlıcaları Batum'dan 28 km uzaklıkta bulunan Makhuntseti Şelalesi ve doğa ile daha uzun süre vakit geçirmek isteyen ziyaretçiler için yüksek dağların ve kayın ormanlarının arasında yer alan Yeşil Göl'dür.

Şarap Turizmi:

Şarap sektörü bölge turizminin önemli unsurları arasında bulunmaktadır. Gürcistan arkeolojik kazılara ve tarihi bilgilere dayalı 8000 yıllık kesintisiz şarap yapma geleneğine sahiptir. Günümüzün modern dünyası da Gürcistan'ı şarabın doğum yeri olarak kabul etmektedir. Bir versiyona göre İngilizce kelime "wine", Gürcüce kelime olan "ghvino" dan türemiştir. Qvevri şarap yapma metodunun UNESCO maddi olmayan kültürel miras listesine 2013 senesinde eklendiğini de ayrıca belirtmek gerekmektedir. Gürcistan'da en yüksek kalitede şarap üretimi yapılan 500 den fazla endemik üzüm çeşidi bulunmaktadır. Saperavi, Chkhaveri, Rkatsiteli, Kindzmarauli, Tsitska-Tsolikouri, Khvanchkara, Tvishi, Usakhelouri, Ojaleshi vb yöresel Gürcü şarap çeşitleri olarak gösterilmektedir.

Kırsal Turizm:

Doğal yapısı, çeşitli bitki örtüsü ve hayvan türleri ile Acara'nın misafirperver insanları köylerini, kırsal turizm için elverişli hale getirmektedir. Turistleri köyün çeşitli aktivitelerine dahil etmek mümkündür. Hayvan yetiştiriciliği ve kümes hayvancılığı deneyimleyebilir, bahçede çalışabilir, şarap yapımında veya arıcılıkta tecrübe kazanabilirler. Aynı zamanda yerel zanaatlarla tanışmak, ata binmek, avcılık yapmak, balık tutmak veya yürüyüş yapmak, organik ürünlerle hazırlanmış yerel yemekleri tatmak ve gezi yapmak da mümkündür. Elbette, tüm bu aktiviteleri yaparken sahil beldelerinin

yakınlarında yer alan köy konuk evlerinde yada dağlık Acara yerleşimlerinde konaklayabilirsiniz.

Kumar Turizmi:

Kumar, Acara'da en popüler turizm çeşididir. Bölgenin yabancı kumarbazlar için geniş bir yelpazesi vardır. Halihazırda, bölgede kumarhanelerin çoğunluğu lüks oteller kapsamında bulunmaktadır. Gürcistan'da kumarhanelerin serbest olması Türkiye gibi sınır ve yakın komşu ülkelerin bölgeyi tercih etmesine sebep olmuştur. Özellikle Acara Özerk Cumhuriyeti'ne Türkiye üzerinden kara ve hava yolu ile ulaşım kolaylığı, 90 güne kadar seyahatlerde vize muafiyeti ve nüfus cüzdanı ile pasaporta ihtiyaç olmadan seyahat edilebilmesi bölge ekonomisine Türkiye kaynaklı önemli bir katkı sağlamaktadır. Kumar turizminin bölgeye olan katkısı sebebiyle otel ve kumarhane yatırımları devlet teşvikleri ile desteklenmektedir.

Gece Hayatı:

Acara Bölgesinde kumarhaneler gece hayatının büyük bölümünü oluştururken, Acara'nın deniz tesisleri aktif yaşam tarzı için elverişli şartlar sunmaktadır. Sahil bölgesinde yer alan gece kulüpleri çeşitli etkinliklerle hizmet vermekte ve bu hizmetin karşılığını almaktadır. Üst düzey otellerde bulunan eğlence merkezleri elektronik veya canlı müzik severler için geniş repertuarlarıyla hizmet sunmaktadır. Bölgede gece hayatı kesintisiz olarak devam etmektedir.

Konu mülklerin yer aldığı Batum şehrinde merkez ve iç kesimlerde eski Sovyetler dönemine ait yapılar yoğunlukta olup; bu alanlarda yapılaşma daha düzensiz ve halkın gelir seviyesi daha düşüktür. Şehir merkezi sahil hattı ve yeni bulvar çevresinde ise yapımı tamamlanmış veya devam eden birçok rezidans projesi bulunmaktadır. Ayrıca dünya çapında marka olan otel zincirlerinin de bu bölgelerde tesisleri yer almaktadır. Hava alanı çevresi olan güney-doğu istikametinde ve Karadeniz'e paralel dağ eteklerine doğru ise yapılaşma yerini ağırlıkta boş yapısız parsellere bırakmaktadır. Bölgede yeni bulvar çevresinde tüm alt yapı hizmetlerinin tamdır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri
Acara Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti Batum; Gürcistan, Azerbaycan ve kara ile çevrili Ermenistan'ın mal nakliyesini yöneten önemli bir kapıdır. Batum limanı, Kazakistan ve Türkmenistan'dan gelen petrolün taşınması için kullanılmaktadır. Petrol rafinerisi, Supsa limanına boru yolu ile ulaşan ve oradan Batum'a demiryolu ile taşınan Azerbaycan'dan gelen Hazar petrolünü işler. Acara'nın başkenti gemi yapımı ve üretimi konusunda önemlidir. Acara'nın çay, fındık, narenciye ve tütün yetiştirmek için elverişli imkânları vardır. Dağlık ve ormanlık bölgenin astropikal bir iklimi ve birçok kaplıcası mevcuttur. Bölgede çiftlik hayvanlarının besiciliği de ayrıca önemlidir. Önemli sanayi dalları çay ambalajlama, tütün işlemeciliği, meyve ve balık konserveciligi, petrol rafineri ve gemi yapımı üzerine yoğunlaşmıştır. (kaynak:<https://tr.wikipedia.org>)

Acara Özerk Cumhuriyetinin ekonomisi son yıllarda yabancı yatırımcıların bölgeye ilgisi ve yapılan yatırımlar ile pozitif yönde gelişim grafiği seyretmektedir. 2019 yılında işsizlik oranı %9,1 seviyesinde iken 2019 yılı kişi başı milli gelir aylık 848,50 GEL dir. 2019 yılı verilerine göre kentsel nüfus 197.700kişi (%57), köy nüfusu 151.400 (%43) kişi olup; toplam nüfus 349.100 kişidir. 2018 yılı verilerine göre ekonomiye sektörlerin katkı dağılımı inşaat %15, alışveriş %14, ulaştırma ve haberleşme %8, devlet idaresi %8, sanayi %8, sağlık ve sosyal yardım %8, eğitim %7, tarım %6, hane halkı üretimi %3 ve farklı hizmet türleri %23 şeklindedir. İnşaat sektörünün pozitif yönde ivme kazandığı bölgede 2012-2018 yılları aralığında %40 büyüme kaydedilmiştir. 2016 yılında verilen inşaat

ruhsatı türlerinin %54 ü konut, %26 sı otel ve %20 si diğer şekilde karma yapı çeşitleridir. Özel sektör yatırımları 2012-2016 yılları aralığında 152 milyon USD den 428 milyon USD ye yükselmiştir. Özel sektör tarafından yapılan yatırımların sektörlere göre dağılımı %45,5 enerji, %31,6 turizm, %20,8 inşaat, %1,4 sanayi, %0,2 tarım ve %0,5 diğer şeklindedir. (kaynak:www.adjara.gov.ge ve Gürcistan Ulusal İstatistik Bürosu)

Gürcistan'da kumarhanelerin serbest olması Türkiye gibi sınır ve yakın komşu ülkelerin bölgeyi tercih etmesine sebep olmuştur. Özellikle Acara Özerk Cumhuriyeti'ne Türkiye üzerinden kara ve hava yolu ile ulaşım kolaylığı, 90 güne kadar seyahatlerde vize muafiyeti ve nüfus cüzdanı ile pasaporta ihtiyaç olmadan seyahat edilebilmesi bölge ekonomisine Türkiye kaynaklı önemli bir katkı sağlamaktadır. Kumar turizminin bölgeye olan katkısı sebebiyle otel ve kumarhane yatırımları devlet teşvikleri ile desteklenmektedir. Bölge kumar turizmi haricinde deniz, ekolojik, kırsal, şarap, kayak, kültür, gastronomi, kruvaziyer turizmi açısından da tercih edilmektedir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında turistler tarafından tercih edilen bölgede ciddi oranda nüfus artışı yaşamaktadır. Bu dönemlerde konaklama hizmeti sunan müesseseler tam doluluk oranı yaşamakta veya tam doluluk seviyesine yakın oranlarda seyretmektedir. Batum'da iç kesimlerde eski Sovyetler dönemine ait yapılar yoğunlukta olup; bu alanlarda yapılaşma daha düzensiz ve halkın gelir seviyesi daha düşüktür. Şehir merkezi sahil hattı ve yeni bulvar çevresinde ise yapımı tamamlanmış veya devam eden birçok rezidans projesi bulunmaktadır. Ayrıca dünya çapında marka olan otel zincirlerinin de bu bölgelerde tesisleri yer almaktadır. Rezidans tipi yapılarda ağırlıkta daire tipleri 1+1 ve 1+0 şeklinde stüdyo dairelerdir. Daireler net alanlar üzerinden genel olarak iç yapısı dekorasyonsuz natamam şekilde pazarlanmaktadır. Yaz sezonunda bölgeye olan ilgi bu duruma paralel nüfus artışı sebebiyle rezidans tipi daireler yatırımcılar tarafından apart daire şeklinde kiraya verilmektedir. Apart daire tipi kiralama yaz tatili sezonunda yoğun ilgi gördüğünden birçok yatırımcının bu tip mülklere yönelmesini sağlamış ve gayrimenkul sektöründe arz talep çarkları bu talebe göre hareketle pozitif yönde ivme kazanmıştır.

Batum'da merkez ve iç kesimlerde eski Sovyetler dönemine ait yapılar yoğunluktadır. İç kesimlerde yapılaşma kısmen daha düzensiz, alt ve üst yapı hizmetlerinin ulaşımı merkezi lokasyonlara oranla daha kısıtlı ve halkın gelir seviyesi daha düşüktür. Şehir merkezi sahil hattı ve yeni bulvar çevresinde ise yapımı tamamlanmış veya devam eden birçok rezidans projesi bulunmaktadır. Ayrıca dünya çapında marka olan otel zincirlerinin de bu bölgelerde tesisleri yer almaktadır. Rezidans tipi yapılarda ağırlıkta daire tipleri 1+1 ve 1+0 şeklinde stüdyo dairelerdir. Daireler net alanlar üzerinden genel olarak iç yapısı dekorasyonsuz natamam şekilde pazarlanmaktadır. Yaz sezonunda bölgeye olan ilgi bu duruma paralel nüfus artışı sebebiyle rezidans tipi daireler yatırımcılar tarafından apart daire şeklinde kiraya verilmektedir. Apart daire tipi kiralama yaz tatili sezonunda yoğun ilgi gördüğünden birçok yatırımcının bu tip mülklere yönelmesini sağlamış ve gayrimenkul sektöründe arz talep çarkları bu talebe göre hareketle pozitif yönde ivme kazanmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme İşlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

Konu mülklerin buldukları A2 bloğun mimari projesinde 3. kat ve 4. katlarda bağımsız bölüm numaralı yazmamakta olup diğer tüm katlarda bağımsız bölüm numaraları yazmaktadır. Her katta mimari projenin alt kısmında bağımsız bölüm numaraları ve karşısında alanlarını gösteren tablo bulunmaktadır. Rapora konu bağımsız bölümlerin buldukları katlar ile diğer katlar aynı tip olup diğer katlardaki bağımsız bölümlerin konumu ve projenin alt kısmında bağımsız bölüm numaraları ve karşısında alanlarını

gösteren tablo karşılaştırılarak 3. ve 4. kattaki bağımsız bölüm numaralı taşınmazların konumlarının diğer kattaki bağımsız bölümler gibi numaralandırıldığı varsayılmıştır. Taşınmazların bir kısmı mevcutta kiralık olduğu için bu gayrimenkullerin içleri görülememiştir. Tüm proje bitmiş durumda olduğundan, iç kısım özelliklerinin aynı standartlarda olduğu varsayılmıştır.

4.5 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ana gayrimenkul Gürcistan'a bağlı Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehrinde, 05.32.12.222 kadastro kodu (bölge, sektör, mahalle ve parsel numarası) ile Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City rezidans blokları kapsamında yer almaktadır. Metro City projesinde bahsi geçen kadastro kodlu arsa 10.223,00 m² yüz ölçümüne sahiptir ve parsel üzerinde 2 adet rezidans bloğu bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesinde A1 blok, güney cephesinde A2 blok konumlanmıştır. Her bloğun 2 adet girişi bulunmaktadır. A1 blok betonarme karkas yapı özelliklerinde 14 kattan oluşurken; A2 blok betonarme karkas yapı özelliklerinde 19 kattan oluşmaktadır. Blok girişleri batı cephede bulunmaktadır. Bölgede zemin kat algısı olmadığından zemin kat 0.00 kotu 1. Kat olarak adlandırılmaktadır. A2 bloğun C ve D girişinin 1. katlarında 5'er adet olmak üzere toplam 10 adet dükkan bulunmaktadır. C girişin 2. Kat ile 15. Katları arası her katta 9'ar mesken, 16. Katında 5 mesken bulunmaktadır. D girişin 2. Kat ile 17. Katları arası her katta 9'ar mesken, 18. Katında 7 mesken, 19. Katında 2 mesken bulunmaktadır. Rezidans bloklarında her girişte resepsiyon ve güvenlik mevcuttur. Girişlerde 2 şer adet asansör bulunmaktadır. Blok içi ortak kullanım alanları zeminleri seramik kaplama, duvarlar su bazlı plastik boyadır. Blok kapıları alüminyum profildir.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Değerlemeye konu taşınmazlar, mahalde farklı numarataja sahiptir. Mahalde tüm bağımsız bölümler projesine uygun konum, mülkiyet sınırları ve net alana sahiptir. Tüm bağımsız bölümler yekpare tek oda hacmi, amerikan tipi açık mutfak, banyo-wc, giriş ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazların bir kısmı mevcutta kiralık olduğu için bu gayrimenkullerin içleri görülememiştir.

Konu mülklerde ıslak hacim ve balkon zeminleri seramik kaplama, diğer zeminler laminat parke döşemedir. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer hacimlerde alçı sıva üzeri su bazlı plastik boyadır. Dış daire kapısı ve iç banyo-wc kapısı ahşap panel kapıdır. Dairelere giriş dijital kartlı sistemle sağlanmaktadır. Dış balkon kapısı ve pencere doğramaları alüminyum profil olup; çift camlıdır. Mutfak dolapları mdf laminasyon, mutfak tezgahı granit mermerdir. Banyo bölümlerinde hilton lavabo, duvara gömme rezervuarlı klozet ve duşakabin mevcuttur. Aydınlatma spot aydınlatma şeklindedir. Apart otel odası olarak dekore edilen bağımsız bölümlerde elektronik açıdan tezgah altı mini buzdolabı, iki bölümlü elektrikli ocak, aspiratör, çamaşır makinesi, lcd televizyon, klima ve duvara monte saç kurutma makinesi standart olarak bulunmaktadır. Standart olarak bulunan diğer ürünler çift komidine sahip yatak başlıklı ve bazalı 2 kişilik yatak, gömme dolap, tv ünitesi, portmanto, 2 berjerden ve bir adet puftan oluşan oturma grubu, sehpa, tül ve perdeler şeklindedir.

Gayrimenkullerin buldukları binanın yanındaki Metro City AVM Forum'un A2 bloğa doğru uzatılması sonucu 2., 3., ve 4. katlarda yer alan deniz yönüne bakan dairelerin deniz manzarası kapanmıştır. Değerlemesi yapılan gayrimenkullerden C girişte yer alan C209 ve C309 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin deniz manzarası bulunmakta olup diğer gayrimenkullerin deniz manzarası bulunmamaktadır.

4.6 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

İşletmeye alınması kararnamesinden sonra parsel üzerinde A2 rezidans bloğu ile komşu parsel üzerinde yer alan Metro City Forum AVM arasında kalan açık alan üzerinde A1 bloğa da cepheli olacak şekilde izinsiz ilave yapı yapılması sonucunda 21.12.2017 tarih, 707 no.lu karar verilmiştir. Karar da Metro Atlas Georgia A.Ş. ye 3.000 GEL para cezası, izinsiz gerçekleştirilen inşaatın durdurulması, ilave yapının (çelik/demir konstrüksiyon yapı) demonte edilmesi, eski haline getirilmesi ve 30 günlük süre belirlenmesi hükmü verilmiştir. Batum Belediyesi Şehir Geliştirme ve Kentsel Planlama Müdürlüğü tarafından; halihazırda yasa ihlalinin giderildiği, uygulanan para cezasının ödendiği çok fonksiyonlu kompleksin tadilatı için Batum Belediye Başkanlığı tarafından 24.05.2018 tarihinde Metro Atlas Georgia A.Ş. ne 003772 no.lu inşaat ruhsatı verilmiş olduğu; ilaveten Batum Belediye Başkanlığına yukarıda belirtilen ruhsat şartlarıyla gerçekleştirilen çok fonksiyonlu kompleksin tadilatının işletmeye kabul edilmesi (iskan verilmesi) ile ilgili dilekçe verildiği ve idari inceleme devam ettiği belirtilmiştir. Yukarıdaki ruhsatlara ilaveten Metro City Forum AVM'nin tadilatına ilişkin olarak düzenlenmiş 15.11.2019 tarih, 1239 belge numaralı inşaat izni karnesi (inşaat ruhsatı) ve 1192 nolu kararla onaylanan 30.09.2019 tarihli mimari proje bulunmaktadır. Ruhsat geçerlilik tarihi 20.03.2020'dir.

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

Konu mülkler Türkiye Cumhuriyeti sınırları dışarısında yer almakta olup bu sebeple 3194 sayılı imar kanunun kapsamı dışında kalmaktadırlar. Buldukları parseldeki AVM yapısının tadilatı ile ilgili olarak 15.11.2019 tarih, 1239 karar nolu yapı ruhsatı almıştır.

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

Değerlemeye konu rezidans daireler kiralık apart olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.a. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Konu gayrimenkulün değerlemesinde sağlıklı veri elde edilebilecek emsaller pazarda yer aldığı ve konu mülk bu yöntemin kullanılmasına uygun olduğu için emsal yöntemi değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

5.1.b. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1: Metrocity Rezidans'taki bloğun 3. katında yer alan, kara manzaralı, içi karkas vaziyette bulunan, 51 m² alanlı rezidans 85.000 Dolardan satılmıştır. (Batumi Kamu Hizmetleri Tescil Dairesi) Satış fiyatına %18 kdv dahildir. (1.667 usd/m²)

Emsal 2: Metrocity Rezidans'taki bloğun 5. katında yer alan, kara ve deniz manzaralı, içi karkas vaziyette bulunan, 50 m² alanlı rezidans 95.000 Dolardan satılmıştır. (Batumi Kamu Hizmetleri Tescil Dairesi) Satış fiyatına %18 kdv dahildir. (1.900 usd/m²)

Emsal 3: Metrocity Rezidans'taki bloğun 4. katında yer alan, kara manzaralı, içi yapılı vaziyette bulunan, 45 m² alanlı rezidans 87.000 Dolardan satılıktır. (Satış Ofisi +995 577 141714) Satış fiyatına %18 kdv dahildir. (1.933 usd/m²)

Emsal 4: Metrocity Rezidans'taki bloğun 3. katında yer alan, kara manzaralı, içi yapılı vaziyette bulunan, 48 m² alanlı rezidans 91.000 Dolardan satılıktır. (Satış Ofisi +995 577 141714) Satış fiyatına %18 kdv dahildir. (1.896 usd/m²)

Emsal 5: Metrocity Rezidans'taki bloğun 2. katında yer alan, kara manzaralı, içi yapılı vaziyette bulunan, 45 m² alanlı rezidans 84.000 Dolardan satılıktır. (Satış Ofisi +995 577 141714) Satış fiyatına %18 kdv dahildir. (1.867 usd/m²)

Emsal 6: Gayrimenkullere 750 m mesafede yer alan Batumi View projesindeki bloğun 4. katında yer alan, kara manzaralı, içi yapılı vaziyette bulunan, 42 m² alanlı rezidans 80.000 dolardan satılıktır. (Satış Ofisi +995 555 098098) Satış fiyatına %18 kdv dahildir. (1.905 usd/m²). Batumi View projesi 3 adet rezidans bloğu ve 1 adet otel bloğundan oluşmaktadır. Rezidans bloklarının zemin katları ticari ünitelere yer verilmiştir. Batumi View projesi her türlü donatı alanına sahip, tam donanımlı ve 1. Sınıf kompleks olarak projelendirilmiştir Batumi View projesi kompleks yapı olarak Metro City projesine benzer niteliklere sahip iken, plaja sıfır konumda ve şehir parkı yanında yer alması konum şerefiyesi açısından emsal projeyi öne çıkarmaktadır.

Emsal 7: Gayrimenkullere 450 m mesafede yer alan White Sails projesindeki bloğun 5. katında yer alan, kara manzaralı, içi yapılı vaziyette bulunan, 50 m² alanlı rezidans 94.000 dolardan satılıktır. (Satış Ofisi +995 574 131393) Satış fiyatına %18 kdv dahildir. (1.880 usd/m²). Projede 5 adet yüksek katlı rezidans bloğu ve bulvar cephesinde 3 ve 4 yıldız

standartlarında 2 adet otel bloğu yer alacaktır. White Sails projesi her türlü donatı alanına sahip, tam donanımlı ve 1. Sınıf kompleks olarak projelendirilmiştir. Proje arazisi dikdörtgen bir forma ve denize dikey konuma sahiptir. Projede otel blokları bulvar cephede orta konumlu 1 adet rezidans bloğu hariç diğer rezidans bloklarının önünü kapatacak şekilde projelendirilmiştir. Parselin yan cephelerinde yer alan rezidans blokları orta konumda sosyal tesis manzaralı iken deniz manzarası uzak yan cephe manzarası şeklindedir. Bu durum konu mülklere oranla negatif durum teşkil etmektedir. Projede orta konumda yer alan rezidans bloğu halihazırda satışa konu olmayıp; diğer bloklardaki konutlar içi yapılı ve dekorasyonlu (eşyalı) şekilde pazarlanmaktadır.

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



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

Yapılan çevre araştırmasında bölgede emsal teşkil edebilecek şekilde satışa sunulan gayrimenkuller belirtilmiştir. Bölgede benzer tip projelerde daireler genel olarak beyaz ve siyah karkas olacak şekilde natamam olarak pazarlanmaktadır. İçi yapılı şekilde pazarlanan projeler yok denecek kadar azdır. Ayrıca bölgede içi yapılı anahtar teslim olarak pazarlanan dairelerin de iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Çünkü yapı kalitesi düşük şekilde içi yapılan dairelerin büyük oranda natamam daireler gibi elden geçirilerek tadilat yapılması gerekmektedir. Beyaz karkas ile siyah karkas arasında alçı sıva ve oda duvar bölmeleri gibi kısmi farklılıklar bulunmaktadır. Bölgede daireler balkon alanları dahil net alan üzerinden pazarlanmaktadır ve Gürcistan'da KDV oranı %18 olup; fiyatlara KDV dahildir. Emsal mülkler incelenip; konu mülkler ile benzer ve ayrılan nitelikleri analiz edilerek aşağıda yer alan değer tablosu oluşturulmuştur. (1 USD=5,81 TL)

Aşağıdaki "Emsal Karşılaştırma Analizi" tablosunda konum, kara manzaralı-deniz manzaralı, içinin karkas halde yapılı olması-tam yapılı olması ve alan özellikleri karşılaştırılarak ve gerekli düzeltmeler yapılarak nihai değer takdiri yapılmıştır. Raporu

konu mülklerden C blok 3. Kat 209 bağımsız bölüm numaralı rezidans ve C blok 4. Kat 309 bağımsız bölüm numaralı rezidans deniz manzaralıdır. Diğer taşınmazların deniz manzarası bulunmamaktadır. C ve D blokların deniz yönüne bakan rezidansların önü Metrocity AVM'nin tadilatı sebebi ile kapanmış vaziyettedir. Bu blokların deniz yönüne bakan cephesindeki rezidanslar AVM'ye bakmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Analizi								
	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Bilgi Kaynağı		Batumi Kamu Hizmetleri Tescil Dairesi	Batumi Kamu Hizmetleri Tescil Dairesi	Metrocity Satış Ofisi +995577141714	Metrocity Satış Ofisi +995577141714	Metrocity Satış Ofisi +995577141714	Batumi View Satış Ofisi +995 555098098	White Sails Satış Ofisi +995 574131393
Toplam Alan (m²)	34,00-57,65	51	50	45	48	45	42	50
Toplam Değeri USD		85.000	95.000	87.000	91.000	84.000	80.000	94.000
m ² birim değeri		1.666	1.900	1.933	1.895	1.866	1.904	1.880
Satılık/Satılmış		Satılmış	Satılmış	Satılık	Satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
Düzeltilme		0%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Konum		Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Benzer	Benzer
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Manzara	Kara	Kara	Kara ve Deniz	Kara	Kara	Kara	Kara	Kara
Düzeltilme		0%	-15%	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikler	İyi	Orta	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Düzeltilme		10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Proje		Aynı	Benzer	Aynı	Aynı	Aynı	Benzer	Benzer
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat	2-3-4	3	5	4	3	2	4	5
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltilme		%10	-%5	-%5	-%5	-%5	-%5	-%5
Düzeltilmiş m ² değerleri		1.833	1.805	1.836	1.800	1.773	1.809	1.786
Ortalama m² birim değeri (TL/m²)		1.806 USD/m ²						

5.1.e. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

GİRİŞ	BLOK	B.B.NO	KAT	Balkon Dahil Net Alan	KDV HARİÇ BİRİM DEĞER (USD/m²)	KDV ORANI	KDV HARİÇ DEĞER (USD)	KDV DAHİL DEĞER (USD)	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
C	A2	C101	2	50,65	1.530,00	0,18	77.494,50	91.443,51	450.243,05	531.286,79
C	A2	C102	2	38,40	1.530,00	0,18	58.752,00	69.327,36	341.349,12	402.791,96
C	A2	C103	2	34,00	1.530,00	0,18	52.020,00	61.383,60	302.236,20	356.638,72
C	A2	C104	2	47,65	1.530,00	0,18	72.904,50	86.027,31	423.575,15	499.818,67
C	A2	C105	2	49,35	1.530,00	0,18	75.505,50	89.096,49	438.686,96	517.650,61
C	A2	C106	2	46,05	1.530,00	0,18	70.456,50	83.138,67	409.352,27	483.035,67
C	A2	C107	2	42,55	1.530,00	0,18	65.101,50	76.819,77	378.239,72	446.322,86
C	A2	C108	2	48,90	1.530,00	0,18	74.817,00	88.284,06	434.686,77	512.930,39
C	A2	C109	2	57,65	1.530,00	0,18	88.204,50	10.4081,31	512.468,15	604.712,41
C	A2	C201	3	50,65	1.530,00	0,18	77.494,50	91.443,51	450.243,05	531.286,79
C	A2	C202	3	38,40	1.530,00	0,18	58.752,00	69.327,36	341.349,12	402.791,96
C	A2	C203	3	34,00	1.530,00	0,18	52.020,00	61.383,60	302.236,20	356.638,72
C	A2	C204	3	47,65	1.530,00	0,18	72.904,50	86.027,31	423.575,15	499.818,67
C	A2	C205	3	49,35	1.530,00	0,18	75.505,50	89.096,49	438.686,96	517.650,61
C	A2	C206	3	46,05	1.530,00	0,18	70.456,50	83.138,67	409.352,27	483.035,67
C	A2	C207	3	42,55	1.530,00	0,18	65.101,50	76.819,77	378.239,72	446.322,86
C	A2	C208	3	48,90	1.530,00	0,18	74.817,00	88.284,06	434.686,77	512.930,39
C	A2	C209	3	57,65	1.700,00	0,18	98.005,00	115.645,90	569.409,05	671.902,68
C	A2	C301	4	50,65	1.530,00	0,18	77.494,50	91.443,51	450.243,05	531.286,79
C	A2	C302	4	38,40	1.530,00	0,18	58.752,00	69.327,36	341.349,12	402.791,96
C	A2	C303	4	34,00	1.530,00	0,18	52.020,00	61.383,60	302.236,20	356.638,72
C	A2	C304	3	47,65	1.530,00	0,18	72.904,50	86.027,31	423.575,15	499.818,67
C	A2	C305	4	49,35	1.530,00	0,18	75.505,50	89.096,49	438.686,96	517.650,61
C	A2	C306	4	46,05	1.530,00	0,18	70.456,50	83.138,67	409.352,27	483.035,67
C	A2	C307	4	42,55	1.530,00	0,18	65.101,50	76.819,77	378.239,72	446.322,86

C	A2	C308	4	48,90	1.530,00	0,18	74.817,00	88.284,06	434.686,77	512.930,39
C	A2	C309	4	57,65	1.700,00	0,18	98.005,00	11.5645,90	569.409,05	671.902,68
D	A2	D101	2	47,65	1.530,00	0,18	72.904,50	86.027,31	423.575,15	499.818,67
D	A2	D102	2	34,00	1.530,00	0,18	52.020,00	61.383,60	302.236,20	356.638,72
D	A2	D103	2	38,40	1.530,00	0,18	58.752,00	69.327,36	341.349,12	402.791,96
D	A2	D104	2	50,65	1.530,00	0,18	77.494,50	91.443,51	450.243,05	531.286,79
D	A2	D105	2	57,65	1.530,00	0,18	88.204,50	104.081,31	512.468,15	604.712,41
D	A2	D106	2	48,90	1.530,00	0,18	74.817,00	88.284,06	434.686,77	512.930,39
D	A2	D107	2	42,55	1.530,00	0,18	65.101,50	76.819,77	378.239,72	446.322,86
D	A2	D108	2	46,05	1.530,00	0,18	70.456,50	83.138,67	409.352,27	483.035,67
D	A2	D109	2	49,35	1.530,00	0,18	75.505,50	89.096,49	438.686,96	517.650,61
D	A2	D201	3	47,65	1.530,00	0,18	72.904,50	86.027,31	423.575,15	499.818,67
D	A2	D202	3	34,00	1.530,00	0,18	52.020,00	61.383,60	302.236,20	356.638,72
D	A2	D203	3	38,40	1.530,00	0,18	58.752,00	69.327,36	341.349,12	402.791,96
D	A2	D204	3	50,65	1.530,00	0,18	77.494,50	91.443,51	450.243,05	531.286,79
D	A2	D205	3	57,65	1.530,00	0,18	88.204,50	104.081,31	512.468,15	604.712,41
D	A2	D206	3	48,90	1.530,00	0,18	74.817,00	88.284,06	434.686,77	512.930,39
D	A2	D207	3	42,55	1.530,00	0,18	65.101,50	76.819,77	378.239,72	446.322,86
D	A2	D208	3	46,05	1.530,00	0,18	70.456,50	83.138,67	409.352,27	483.035,67
D	A2	D209	3	49,35	1.530,00	0,18	75.505,50	89.096,49	438.686,96	517.650,61
D	A2	D301	4	47,65	1.530,00	0,18	72.904,50	86.027,31	423.575,15	499.818,67
D	A2	D302	4	34,00	1.530,00	0,18	52.020,00	61.383,60	302.236,20	356.638,72
D	A2	D303	4	38,40	1.530,00	0,18	58.752,00	69.327,36	341.349,12	402.791,96
D	A2	D304	4	50,65	1.530,00	0,18	77.494,50	91.443,51	450.243,05	531.286,79
D	A2	D305	4	57,65	1.530,00	0,18	88.204,50	104.081,31	512.468,15	604.712,41
D	A2	D306	4	48,90	1.530,00	0,18	74.817,00	88.284,06	434.686,77	512.930,39
D	A2	D307	4	42,55	1.530,00	0,18	65.101,50	76.819,77	378.239,72	446.322,86
D	A2	D308	4	46,05	1.530,00	0,18	70.456,50	83.138,67	409.352,27	483.035,67
D	A2	D309	4	49,35	1.530,00	0,18	75.505,50	89.096,49	438.686,96	517.650,61
									22.598.905,97	26.265.509,04

5.2 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Bölgede benzer imarda arsa bulmanın zorluğu ve rapora konu gayrimenkullerin kat irtifaklı olmasından dolayı ve değerlemede ‘‘Maliyet Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.2.a. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, ‘‘Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır’’ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

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

Değerlemede ‘‘Maliyet Yaklaşımı’’ uygulanmadığı için ayrıca arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

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

Değerlemede ‘‘Maliyet Yaklaşımı’’ uygulanmadığı için ayrıca yapı maliyetleri kalemi hesaplanmamıştır.

5.2.d. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemede ‘‘Maliyet Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.3.a. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü

bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanla saklı kalır.

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğu ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden ‘‘ Gelir Yöntemi’’ uygulanmıştır. Direkt Kapitalizasyon metodu kullanılmıştır.

5.3.b. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Uygulamada Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Direkt Kapitalizasyonda; yıllık net gelirin (vergi öncesi), gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır.

$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Yıllık Net Gelir}}{\text{Gayrimenkulün Değeri}}$

Aşağıdaki örnek mülklerde satış değeri ile yıllık net geliri (yıllık kira değeri) arasındaki oran hesaplanarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Emsal bilgilerinin tamamı (Satış Ofisi +995 577 141714) nden alınmıştır.

Emsal 1: Metrocity Rezidans’larındaki bloğun 2. Katında yer alan, kara manzaralı, 58 m² alanlı daire yıllık KDV hariç aylık 300 USD bedelle kiralanmıştır.

Emsal 2: Metrocity Rezidans’larındaki bloğun 5. Katında yer alan, kara manzaralı, 50 m² alanlı günlüğü yıllık KDV dahil 25 USD bedelle kiralıktır.

Emsal 3: Metrocity Rezidans’larındaki bloğun 4. Katında yer alan, kara manzaralı, 48 m² alanlı daire yıllık KDV hariç aylık 350 USD bedelle kiralanmıştır.

Emsal 4: Metrocity Rezidans’larındaki bloğun 2. Katında yer alan, kara manzaralı, 69 m² alanlı daire yıllık KDV hariç aylık 300 USD bedelle kiralanmıştır.

Emsal 5: Metrocity Rezidans’larındaki bloğun 3. Katında yer alan, kara manzaralı, 69,50 m² alanlı daire yıllık KDV hariç aylık 350 USD bedelle kiralanmıştır.

Emsal 6: 4 Metrocity Rezidans’larındaki bloğun 2. Katında yer alan, kara manzaralı, 43 m² alanlı daire aylık KDV hariç 500 USD bedelle kiralanmıştır.

Değerlemeye konu mülkler apart otel niteliğinde günlük, haftalık, aylık ve yıllık olarak kiraya verilmektedir. Yönetimden alınan bilgiler ve elde edilen kira sözleşmelerine göre dairelerin ortalama aylık KDV hariç 350-400 USD ye kiraya verildiği bilgisine ulaşılmıştır. Günlük kiralamalarda ise aylara göre değişiklik gösteren KDV dahil fiyatlar söz konusu olup; analiz edilen fiyatlar aşağıda tabloda yer almaktadır. Doluluk oranları analizinde ise Metro City projesinin durumu ve benzer tipte projelerde apart otellerin doluluk oranları kıyaslanarak analiz edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı Analizi:

Apart Daireler İçin Yıllık Ortalama Gelir Tablosu (Kara Manzaralı)					
Ay	Gün	Doluluk(Ort.)	Günlük Doluluk	Ort. Fiyat	Gelir
Ocak	31	24%	7	\$22	\$154
Şubat	28	12%	3	\$22	\$66
Mart	31	12%	4	\$22	\$88
Nisan	30	12%	4	\$32	\$128
Mayıs	31	36%	11	\$32	\$352
Haziran	30	80%	24	\$75	\$1.800
Temmuz	31	80%	25	\$85	\$2.125
Ağustos	31	80%	25	\$85	\$2.125
Eylül	30	50%	15	\$44	\$660
Ekim	31	36%	11	\$22	\$242
Kasım	30	24%	7	\$22	\$154
Aralık	31	24%	7	\$22	\$154
Toplam	365		143		\$8.048
Ortalama		39%		\$40,41	
Ortalama Giderler*	25%				
Yıllık Kar	\$6.036				

Ağırlıklı Alan Ortalaması (Tüm Apart Daireler İçin)	Daire Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)
6 adet	50,65	303,9
6 adet	38,4	230,4
6 adet	34	204
6 adet	47,65	285,9
6 adet	49,35	296,1
6 adet	46,05	276,3
6 adet	42,55	255,3
6 adet	48,9	293,4
6 adet	57,65	345,9
Toplam 54		2491,2
Ortalama alan		46,13

Ağırlıklı alan ortalaması		46,13
Ortalama Birim Değer		\$1.805
Toplam		\$83.264
Tahmin edilen ortalama aylık kira geliri (KDV dahil)		\$390
Hesaplanan aylık kira geliri (KDV dahil)		\$503
İki Değerin Ortalaması		\$446,50
Ortalama Net Gelir		\$5.358
Kapitalizasyon Oranı		0,064
Ortalama Yıllık Kira Birim Değeri - KDV dahil - (USD/M²)		\$112

*Yönetimsel ve hizmet giderleri, vergi vs.

5.3.c. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Emsal veriler doğrultusunda gayrimenkuller için kapitalizasyon oranı 0.064 olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu mülklerin aylık ve yıllık kira gelirleri ‘‘5.4.a Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)’’ başlığında ve Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi’ne’’ göre belirlenmiş değerler aşağıdaki tablodadır.

5.3.d. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

B.B NO	Kat	Net Alan	Kdv Dahil Ortalama Yıllık Kira Birim Değeri (Usd/m ²)	Aylık Kira Geliri/Değeri Kdv Dahil (Usd/Ay)	Yıllık Kira Geliri/Değeri Kdv Hariç (Usd)	Yıllık Kira Geliri/Değeri Kdv Dahil (Usd)	Aylık Kira Geliri/Değeri Kdv Hariç (Usd/Ay)	Kap. Oranı	Kdv Hariç Değer (Usd)	Kdv Hariç Değer (Tl)	Kdv Dahil Değer (Usd)	Kdv Dahil Değer (Tl)
C101	2	50,65	112	472,73	4807,46	5.672,80	400,62	0,064	75.116,53	436.427,01	88.637,5	514.983,875
C102	2	38,40	112	358,40	3644,75	4.300,80	303,73	0,064	56.949,15	330.874,58	67.200	39.0432
C103	2	34,00	112	317,33	3227,12	3.808,00	268,93	0,064	50.423,73	292.961,86	59.500	34.5695
C104	2	47,65	112	444,73	4522,71	5.336,80	376,89	0,064	70.667,37	410.577,44	83.387,5	484.481,375
C105	2	49,35	112	460,60	4684,07	5.527,20	390,34	0,064	73.188,56	425.225,53	86.362,5	501.766,125
C106	2	46,05	112	429,80	4370,85	5.157,60	364,24	0,064	68.294,49	396.791,00	80.587,5	468.213,375
C107	2	42,55	112	397,13	4038,64	4.765,60	336,55	0,064	63.103,81	366.633,16	74.462,5	432.627,125
C108	2	48,90	112	456,40	4641,36	5.476,80	386,78	0,064	72.521,19	421.348,09	85.575	497.190,75
C109	2	57,65	112	538,07	5471,86	6.456,80	455,99	0,064	85.497,88	496.742,69	10.0887,5	586.156,375
C201	3	50,65	112	472,73	4807,46	5.672,80	400,62	0,064	75.116,53	436.427,01	88.637,5	514.983,875
C202	3	38,40	112	358,40	3644,75	4.300,80	303,73	0,064	56.949,15	330.874,58	67.200	390.432
C203	3	34,00	112	317,33	3227,12	3.808,00	268,93	0,064	50.423,73	292.961,86	59.500	345.695
C204	3	47,65	112	444,73	4522,71	5.336,80	376,89	0,064	70.667,37	410.577,44	83.387,5	484.481,375
C205	3	49,35	112	460,60	4684,07	5.527,20	390,34	0,064	73.188,56	425.225,53	86.362,5	501.766,125
C206	3	46,05	112	429,80	4370,85	5.157,60	364,24	0,064	68.294,49	396.791,00	80.587,5	468.213,375
C207	3	42,55	112	397,13	4038,64	4.765,60	336,55	0,064	63.103,81	366.633,16	74.462,5	432.627,125
C208	3	48,90	112	456,40	4641,36	5.476,80	386,78	0,064	72.521,19	421.348,09	85.575	497.190,75
C209	3	57,65	125	600,52	6106,99	7.206,25	508,92	0,064	95.421,74	554.400,32	112.597,65	654.192,3828
C301	4	50,65	112	472,73	4807,46	5.672,80	400,62	0,064	75.116,53	436.427,01	88.637,5	514.983,875

C302	4	38,40	112	358,40	3644,75	4.300,80	303,73	0,064	56.949,15	330.874,58	67.200	390.432
C303	4	34,00	112	317,33	3227,12	3.808,00	268,93	0,064	50.423,73	292.961,86	59.500	345.695
C304	3	47,65	112	444,73	4522,71	5.336,80	376,89	0,064	70.667,37	410.577,44	83.387,5	484.481,375
C305	4	49,35	112	460,60	4684,07	5.527,20	390,34	0,064	73.188,56	425.225,53	86.362,5	501.766,125
C306	4	46,05	112	429,80	4370,85	5.157,60	364,24	0,064	68.294,49	396.791,00	80.587,5	468.213,375
C307	4	42,55	112	397,13	4038,64	4.765,60	336,55	0,064	63.103,81	366.633,16	74.462,5	432.627,125
C308	4	48,90	112	456,40	4641,36	5.476,80	386,78	0,064	72.521,19	421.348,09	85.575	497.190,75
C309	4	57,65	125	600,52	6106,99	7.206,25	508,92	0,064	95.421,74	554.400,32	112.597,65	654.192,3828
D101	2	47,65	112	444,73	4522,71	5.336,80	376,89	0,064	70.667,37	410.577,44	83.387,5	484.481,375
D102	2	34,00	112	317,33	3227,12	3.808,00	268,93	0,064	50.423,73	292.961,86	59.500	345.695
D103	2	38,40	112	358,40	3644,75	4.300,80	303,73	0,064	56.949,15	330.874,58	67.200	390.432
D104	2	50,65	112	472,73	4807,46	5.672,80	400,62	0,064	75.116,53	436.427,01	88.637,5	514.983,875
D105	2	57,65	112	538,07	5471,86	6.456,80	455,99	0,064	85.497,88	496.742,69	100.887,5	586.156,375
D106	2	48,90	112	456,40	4641,36	5.476,80	386,78	0,064	72.521,19	421.348,09	85.575	497.190,75
D107	2	42,55	112	397,13	4038,64	4.765,60	336,55	0,064	63.103,81	366.633,16	74.462,5	432.627,125
D108	2	46,05	112	429,80	4370,85	5.157,60	364,24	0,064	68.294,49	396.791,00	80.587,5	468.213,375
D109	2	49,35	112	460,60	4684,07	5.527,20	390,34	0,064	73.188,56	425.225,53	86.362,5	501.766,125
D201	3	47,65	112	444,73	4522,71	5.336,80	376,89	0,064	70.667,37	410.577,44	83.387,5	484.481,375
D202	3	34,00	112	317,33	3227,12	3.808,00	268,93	0,064	50.423,73	292.961,86	59.500	345.695
D203	3	38,40	112	358,40	3644,75	4.300,80	303,73	0,064	56.949,15	330.874,58	67.200	390.432
D204	3	50,65	112	472,73	4807,46	5.672,80	400,62	0,064	75.116,53	436.427,01	88.637,5	514.983,875
D205	3	57,65	112	538,07	5471,86	6.456,80	455,99	0,064	85.497,88	496.742,69	100.887,5	586.156,375
D206	3	48,90	112	456,40	4641,36	5.476,80	386,78	0,064	72.521,19	421.348,09	85.575	497.190,75
D207	3	42,55	112	397,13	4038,64	4.765,60	336,55	0,064	63.103,81	366.633,16	74.462,5	432.627,125
D208	3	46,05	112	429,80	4370,85	5.157,60	364,24	0,064	68.294,49	396.791,00	80.587,5	468.213,375
D209	3	49,35	112	460,60	4684,07	5.527,20	390,34	0,064	73.188,56	425.225,53	86.362,5	501.766,125
D301	4	47,65	112	444,73	4522,71	5.336,80	376,89	0,064	70.667,37	410.577,44	83.387,5	484.481,375

D302	4	34,00	112	317,33	3227,12	3.808,00	268,93	0,064	50.423,73	292.961,86	59.500	345.695
D303	4	38,40	112	358,40	3644,75	4.300,80	303,73	0,064	56.949,15	330.874,58	67.200	390.432
D304	4	50,65	112	472,73	4807,46	5.672,80	400,62	0,064	75.116,53	436.427,01	88.637,5	514.983,875
D305	4	57,65	112	538,07	5471,86	6.456,80	455,99	0,064	85.497,88	496.742,69	100.887,5	586.156,375
D306	4	48,90	112	456,40	4641,36	5.476,80	386,78	0,064	72.521,19	421.348,09	85.575	497.190,75
D307	4	42,55	112	397,13	4038,64	4.765,60	336,55	0,064	63.103,81	366.633,16	74.462,5	432.627,125
D308	4	46,05	112	429,80	4370,85	5.157,60	364,24	0,064	68.294,49	396.791,00	80.587,5	468.213,375
D309	4	49,35	112	460,60	4684,07	5.527,20	390,34	0,064	73.188,56	425.225,53	86.362,5	501.766,125
										21.580.803 TL	4.383.020,313 USD	25.465.348,02 TL

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

5.4.a. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Giriş	Blok	B.B.N0	Kat	Balkon Dahil Net Alan	Kdv Dahil Ortalama Yıllık Kira Birim Değeri (Usd/M ²)	Aylık Kira Geliri/Değeri Kdv Dahil (Usd/Ay)	Yıllık Kira Geliri/Değeri Kdv Dahil (Usd)	Aylık Kira Geliri/Değeri Kdv Hariç (Usd/Ay)	Aylık Kira Geliri/Değeri Kdv Hariç (Tl/Ay)	Aylık Kira Geliri/Değeri Kdv Dahil (Tl/Ay)
C	A2	C101	2	50,65	112	472,73	5.672,80	400,62	2.327,61	2.746,58
C	A2	C102	2	38,40	112	358,40	4.300,80	303,73	1.764,66	2.082,30
C	A2	C103	2	34,00	112	317,33	3.808,00	268,93	1.562,46	1.843,71
C	A2	C104	2	47,65	112	444,73	5.336,80	376,89	2.189,75	2.583,90
C	A2	C105	2	49,35	112	460,60	5.527,20	390,34	2.267,87	2.676,09
C	A2	C106	2	46,05	112	429,80	5.157,60	364,24	2.116,22	2.497,14
C	A2	C107	2	42,55	112	397,13	4.765,60	336,55	1.955,38	2.307,34
C	A2	C108	2	48,90	112	456,40	5.476,80	386,78	2.247,19	2.651,68
C	A2	C109	2	57,65	112	538,07	6.456,80	455,99	2.649,29	3.126,17
C	A2	C201	3	50,65	112	472,73	5.672,80	400,62	2.327,61	2.746,58
C	A2	C202	3	38,40	112	358,40	4.300,80	303,73	1.764,66	2.082,30
C	A2	C203	3	34,00	112	317,33	3.808,00	268,93	1.562,46	1.843,71
C	A2	C204	3	47,65	112	444,73	5.336,80	376,89	2.189,75	2.583,90
C	A2	C205	3	49,35	112	460,60	5.527,20	390,34	2.267,87	2.676,09
C	A2	C206	3	46,05	112	429,80	5.157,60	364,24	2.116,22	2.497,14
C	A2	C207	3	42,55	112	397,13	4.765,60	336,55	1.955,38	2.307,34
C	A2	C208	3	48,90	112	456,40	5.476,80	386,78	2.247,19	2.651,68
C	A2	C209	3	57,65	125	600,52	7.206,25	508,92	2.956,80	3.489,03
C	A2	C301	4	50,65	112	472,73	5.672,80	400,62	2.327,61	2.746,58
C	A2	C302	4	38,40	112	358,40	4.300,80	303,73	1.764,66	2.082,30
C	A2	C303	4	34,00	112	317,33	3.808,00	268,93	1.562,46	1.843,71
C	A2	C304	3	47,65	112	444,73	5.336,80	376,89	2.189,75	2.583,90
C	A2	C305	4	49,35	112	460,60	5.527,20	390,34	2.267,87	2.676,09
C	A2	C306	4	46,05	112	429,80	5.157,60	364,24	2.116,22	2.497,14

C	A2	C307	4	42,55	112	397,13	4.765,60	336,55	1.955,38	2.307,34
C	A2	C308	4	48,90	112	456,40	5.476,80	386,78	2.247,19	2.651,68
C	A2	C309	4	57,65	125	600,52	7.206,25	508,92	2.956,80	3.489,03
D	A2	D101	2	47,65	112	444,73	5.336,80	376,89	2.189,75	2.583,90
D	A2	D102	2	34,00	112	317,33	3.808,00	268,93	1.562,46	1.843,71
D	A2	D103	2	38,40	112	358,40	4.300,80	303,73	1.764,66	2.082,30
D	A2	D104	2	50,65	112	472,73	5.672,80	400,62	2.327,61	2.746,58
D	A2	D105	2	57,65	112	538,07	6.456,80	455,99	2.649,29	3.126,17
D	A2	D106	2	48,90	112	456,40	5.476,80	386,78	2.247,19	2.651,68
D	A2	D107	2	42,55	112	397,13	4.765,60	336,55	1.955,38	2.307,34
D	A2	D108	2	46,05	112	429,80	5.157,60	364,24	2.116,22	2.497,14
D	A2	D109	2	49,35	112	460,60	5.527,20	390,34	2.267,87	2.676,09
D	A2	D201	3	47,65	112	444,73	5.336,80	376,89	2.189,75	2.583,90
D	A2	D202	3	34,00	112	317,33	3.808,00	268,93	1.562,46	1.843,71
D	A2	D203	3	38,40	112	358,40	4.300,80	303,73	1.764,66	2.082,30
D	A2	D204	3	50,65	112	472,73	5.672,80	400,62	2.327,61	2.746,58
D	A2	D205	3	57,65	112	538,07	6.456,80	455,99	2.649,29	3.126,17
D	A2	D206	3	48,90	112	456,40	5.476,80	386,78	2.247,19	2.651,68
D	A2	D207	3	42,55	112	397,13	4.765,60	336,55	1.955,38	2.307,34
D	A2	D208	3	46,05	112	429,80	5.157,60	364,24	2.116,22	2.497,14
D	A2	D209	3	49,35	112	460,60	5.527,20	390,34	2.267,87	2.676,09
D	A2	D301	4	47,65	112	444,73	5.336,80	376,89	2.189,75	2.583,90
D	A2	D302	4	34,00	112	317,33	3.808,00	268,93	1.562,46	1.843,71
D	A2	D303	4	38,40	112	358,40	4.300,80	303,73	1.764,66	2.082,30
D	A2	D304	4	50,65	112	472,73	5.672,80	400,62	2.327,61	2.746,58
D	A2	D305	4	57,65	112	538,07	6.456,80	455,99	2.649,29	3.126,17
D	A2	D306	4	48,90	112	456,40	5.476,80	386,78	2.247,19	2.651,68
D	A2	D307	4	42,55	112	397,13	4.765,60	336,55	1.955,38	2.307,34
D	A2	D308	4	46,05	112	429,80	5.157,60	364,24	2.116,22	2.497,14
D	A2	D309	4	49,35	112	460,60	5.527,20	390,34	2.267,87	2.676,09

5.4.b. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

5.4.c. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.d. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.e. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Konu mülklerin mevcut yapılaşma şartları altında kullanım şekli en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu değerlendirilmektedir.

5.4.f. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek alanların değere olan etkisi mülkün değeri takdir edilirken, nihai değere şerefiye olarak dahil edilmiştir.

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan ‘‘Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi’’ ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden ‘‘ Gelir Yaklaşımı Yöntemi’’ uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır. Nihai değer raporun 7.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması bölümündeki tabloda gösterilmiştir.

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

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak imar izni, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve ana gayrimenkul kapsamında yer alan inşaatı tamamlanmış binaların işletmeye alınması hakkında kararname belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Rapora konu gayrimenkuller daire niteliğindedir.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin,

“MADDE 22 – (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar bu bentte yer alan işlemleri gerçekleştiremezler.

b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin gerekli imar izinleri doğrultusunda parsel üzerindeki mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve inşaatı tamamlanmış binaların işletmeye alınmasına dair kararname belgeleri mevcuttur.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat olmaması sebebiyle konu mülklerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konut olarak alınması açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Uyumlaştırma ve nihai değer takdiri 7.2.1. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması başlığı altındaki tabloda detaylı bir şekilde gösterilmiştir.

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

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Giriş	Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kdv Hariç Değer (Usd)	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kdv Hariç Değer (TL)	Gelir Kap.Yöntemi Kdv Hariç Değer (Usd)	Gelir Kap.Yöntemi Kdv Hariç Değer (TL)	Uyumlaştırma Sonucu Değer Kdv Hariç (TL)	Uyumlaştırma Sonucu Değer Kdv Hariç (Usd)	Uyumlaştırma Sonucu Değer Kdv Dahil (TL)	Uyumlaştırma Sonucu Değer Kdv Dahil(Usd)
C	C101	2	C	50,65	77.494,50	450.243,05	75.116,53	436.427,01	443.335,03	76.305,52	523.135,3354	90.040,5077
C	C102	2	C	38,4	58.752,00	341.349,12	56.949,15	330.874,58	336.111,85	57.850,58	396.611,983	68.263,6785
C	C103	2	C	34	52.020,00	302.236,20	50.423,73	292.961,86	297.599,03	51.221,87	351.166,8554	60.441,8007
C	C104	2	C	47,65	72.904,50	423.575,15	70.667,37	410.577,44	417.076,30	71.785,94	492.150,0281	84.707,4033
C	C105	2	C	49,35	75.505,50	438.686,96	73.188,56	425.225,53	431.956,25	74.347,03	509.708,3691	87.729,4954
C	C106	2	C	46,05	70.456,50	409.352,27	68.294,49	396.791,00	403.071,64	69.375,50	475.624,5293	81.863,0841
C	C107	2	C	42,55	65.101,50	378.239,72	63.103,81	366.633,16	372.436,44	64.102,66	439.474,9992	75.641,1329
C	C108	2	C	48,9	74.817,00	434.686,77	72.521,19	421.348,09	428.017,43	73.669,10	505.060,5674	86.929,5321
C	C109	2	C	57,65	88.204,50	512.468,15	85.497,88	496.742,69	504.605,42	86.851,19	595.434,3956	102.484,4042
C	C201	3	C	50,65	77.494,50	450.243,05	75.116,53	436.427,01	443.335,03	76.305,52	523.135,3354	90.040,5077
C	C202	3	C	38,4	58.752,00	341.349,12	56.949,15	330.874,58	336.111,85	57.850,58	396.611,983	68.263,6785
C	C203	3	C	34	52.020,00	302.236,20	50.423,73	292.961,86	297.599,03	51.221,87	351.166,8554	60.441,8007
C	C204	3	C	47,65	72.904,50	423.575,15	70.667,37	410.577,44	417.076,30	71.785,94	492.150,0281	84.707,4033
C	C205	3	C	49,35	75.505,50	438.686,96	73.188,56	425.225,53	431.956,25	74.347,03	509.708,3691	87.729,4954
C	C206	3	C	46,05	70.456,50	409.352,27	68.294,49	396.791,00	403.071,64	69.375,50	475.624,5293	81.863,0841
C	C207	3	C	42,55	65.101,50	378.239,72	63.103,81	366.633,16	372.436,44	64.102,66	439.474,9992	75.641,1329
C	C208	3	C	48,9	74.817,00	434.686,77	72.521,19	421.348,09	428.017,43	73.669,10	505.060,5674	86.929,5321
C	C209	3	C	57,65	98.005,00	569.409,05	95.421,74	554.400,32	561.904,69	96.713,37	663.047,5283	11.4121,7766
C	C301	4	C	50,65	77.494,50	450.243,05	75.116,53	436.427,01	443.335,03	76.305,52	523.135,3354	90.040,5077
C	C302	4	C	38,4	58.752,00	341.349,12	56.949,15	330.874,58	336.111,85	57.850,58	396.611,983	68.263,6785

C	C303	4	C	34	52.020,00	302.236,20	50.423,73	292.961,86	297.599,03	51.221,87	351.166,8554	60.441,8007
C	C304	3	C	47,65	72.904,50	423.575,15	70.667,37	410.577,44	417.076,30	71.785,94	492.150,0281	84.707,4033
C	C305	4	C	49,35	75.505,50	438.686,96	73.188,56	425.225,53	431.956,25	74.347,03	509.708,3691	87.729,4954
C	C306	4	C	46,05	70.456,50	409.352,27	68.294,49	396.791,00	403.071,64	69.375,50	475.624,5293	81.863,0841
C	C307	4	C	42,55	65.101,50	378.239,72	63.103,81	366.633,16	372.436,44	64.102,66	439.474,9992	75.641,1329
C	C308	4	C	48,9	74.817,00	434.686,77	72.521,19	421.348,09	428.017,43	73.669,10	505.060,5674	86.929,5321
C	C309	4	C	57,65	98.005,00	569.409,05	95.421,74	554.400,32	561.904,69	96.713,37	663.047,5283	11.4121,7766
D	D101	2	D	47,65	72.904,50	423.575,15	70.667,37	410.577,44	417.076,30	71.785,94	492.150,0281	84.707,4033
D	D102	2	D	34	52.020,00	302.236,20	50.423,73	292.961,86	297.599,03	51.221,87	351.166,8554	60.441,8007
D	D103	2	D	38,4	58.752,00	341.349,12	56.949,15	330.874,58	336.111,85	57.850,58	396.611,983	68.263,6785
D	D104	2	D	50,65	77.494,50	450.243,05	75.116,53	436.427,01	443.335,03	76.305,52	523.135,3354	90.040,5077
D	D105	2	D	57,65	88.204,50	512.468,15	85.497,88	496.742,69	504.605,42	86.851,19	595.434,3956	102.484,4042
D	D106	2	D	48,9	74.817,00	434.686,77	72.521,19	421.348,09	428.017,43	73.669,10	505.060,5674	86.929,5321
D	D107	2	D	42,55	65.101,50	378.239,72	63.103,81	366.633,16	372.436,44	64.102,66	439.474,9992	75.641,1329
D	D108	2	D	46,05	70.456,50	409.352,27	68.294,49	396.791,00	403.071,64	69.375,50	475.624,5293	81.863,0841
D	D109	2	D	49,35	75.505,50	438.686,96	73.188,56	425.225,53	431.956,25	74.347,03	509.708,3691	87.729,4954
D	D201	3	D	47,65	72.904,50	423.575,15	70.667,37	410.577,44	417.076,30	71.785,94	492.150,0281	84.707,4033
D	D202	3	D	34	52.020,00	302.236,20	50.423,73	292.961,86	297.599,03	51.221,87	351.166,8554	60.441,8007
D	D203	3	D	38,4	58.752,00	341.349,12	56.949,15	330.874,58	336.111,85	57.850,58	396.611,983	68.263,6785
D	D204	3	D	50,65	77.494,50	450.243,05	75.116,53	436.427,01	443.335,03	76.305,52	523.135,3354	90.040,5077
D	D205	3	D	57,65	88.204,50	512.468,15	85.497,88	496.742,69	504.605,42	86.851,19	595.434,3956	102.484,4042
D	D206	3	D	48,9	74.817,00	434.686,77	72.521,19	421.348,09	428.017,43	73.669,10	505.060,5674	86.929,5321
D	D207	3	D	42,55	65.101,50	378.239,72	63.103,81	366.633,16	372.436,44	64.102,66	439.474,9992	75.641,1329
D	D208	3	D	46,05	70.456,50	409.352,27	68.294,49	396.791,00	403.071,64	69.375,50	475.624,5293	81.863,0841
D	D209	3	D	49,35	75.505,50	438.686,96	73.188,56	425.225,53	431.956,25	74.347,03	509.708,3691	87.729,4954
D	D301	4	D	47,65	72.904,50	423.575,15	70.667,37	410.577,44	417.076,30	71.785,94	492.150,0281	84.707,4033
D	D302	4	D	34	52.020,00	302.236,20	50.423,73	292.961,86	297.599,03	51.221,87	351.166,8554	60.441,8007
D	D303	4	D	38,4	58.752,00	341.349,12	56.949,15	330.874,58	336.111,85	57.850,58	396.611,983	68.263,6785
D	D304	4	D	50,65	77.494,50	450.243,05	75.116,53	436.427,01	443.335,03	76.305,52	523.135,3354	90.040,5077

D	D305	4	D	57,65	88.204,50	512.468,15	85.497,88	496.742,69	504.605,42	86.851,19	595.434,3956	102.484,4042
D	D306	4	D	48,9	74.817,00	434.686,77	72.521,19	421.348,09	428.017,43	73.669,10	505.060,5674	86.929,5321
D	D307	4	D	42,55	65.101,50	378.239,72	63.103,81	366.633,16	372.436,44	64.102,66	439.474,9992	75.641,1329
D	D308	4	D	46,05	70.456,50	409.352,27	68.294,49	396.791,00	403.071,64	69.375,50	475.624,5293	81.863,0841
D	D309	4	D	49,35	75.505,50	438.686,96	73.188,56	425.225,53	431.956,25	74.347,03	509.708,3691	87.729,4954
					3.831.137,00 USD	22.258.906,14 TL	3.714.423,98 USD	21.580.803,42 TL	21.919.854,78 TL	3.772.780,49 USD	25.865.428,64 TL	4.451.880,978 USD

KDV Hariç Değer:

21.919.855 TL

(Yirmibirmilyondokuzyüzondokuzbinsekizyüzellibeş Türk Lirası)

3.772.780 USD

(Üçmilyonyediyüzyetmişikibinyediyüzseksen Amerikan Doları)

KDV Dahil Değer:

25.865.428 TL

(Yirmibeşmilyonsekiyüzaltmışbeşbindörtüyüzirmisekiz Türk Lirası)

4.451.800 USD

(Dörtmilyondörtüyüzellibirbinsekizyüz Amerikan Doları)

7.2.2. Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Yapılacak Değer Takdirine İse Gerekirse Bilgi Amaçlı Olarak Ayrıca Yer Verilmesi

Gayrimenkul projesi değerlendirme bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebine istinaden 2 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mehmet ILGAZ

Değerleme Uzmanı

(SPK Lisans No:401184)



Sulkhan DEVADZE

Değerleme Uzmanı

(Lisans No:A-0411)



Ayşe EVCİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

(SPK Lisans No:400176)



MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Balmıscu Mah. Barbaros Bulv. Esen Apt. No: 78 K: 7 D: 15
Tic. Sic. No: 634036 Başkent/İSTANBUL
Başkent V.D. 811 848 5163 - info@makrogd.com
MERSİS No: 0611 0405 1000 1075

45

