

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ' NDE
YER ALAN 16 ADET İŞYERİ
(ATA CORNER AVM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	20.12.2024
RAPOR TARİHİ	24.12.2024
RAPOR NO	AGY-2410104
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİNDE YER ALAN 16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	HÜRRİYET MAHALLESİ, MURAT HÜDAVENDİGAR CAD. MELİS SOK. NO: 6/1 , 145 ADA 52 PARSEL ATA CORNER AVM LÜLEBURGAZ / KIRKLARELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Melek CEYLAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:910279) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu suretleri (kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Yapıya ilişkin belgeler
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belg

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 16 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş, 34349 İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 16 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor AGY-2410104 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Melek CEYLAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış son 3 adet değerlendirme raporuna ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-2010078	AGY-2306041	AGY-2310054
Rapor Tarihi	31.12.2020	27.06.2023	28.12.2023
Rapor Konusu	16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Gizem GEREĞÜL EVLEK Eren KURT	Onur ÖZGÜR Gizem GEREĞÜL EVLEK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	36.040.000	127.734.000	176.455.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KIRKLARELİ
İlçesi	:	LÜLEBURGAZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HÜRRİYET
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1658
Parsel No	:	2
Alanı	:	4.388,37 m ²
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	ÜÇ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	:	
Sahibi	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	AŞAĞIDAKİ TABLODA SUNULMUŞTUR
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

MÜLKİYET LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI			MALİK	CİLT NO	SAYFA NO	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE NO	TAŞINMAZ ID
1	BODRUM	İŞYERİ	17	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2019	04.10.2022	30241	124189528
2	BODRUM	İŞYERİ	15	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2020	04.10.2022	30241	124189530
3	BODRUM	İŞYERİ	18	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2021	04.10.2022	30241	124189533
4	BODRUM	İŞYERİ	17	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2022	04.10.2022	30241	124189534
5	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	255	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2023	04.10.2022	30241	124189536
6	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	225	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2024	04.10.2022	30241	124189539
7	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	225	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2025	04.10.2022	30241	124189540
8	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	235	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2026	04.10.2022	30241	124189542
9	ZEMİN + 1. KAT	DEPOLU DUBLEKS İŞYERİ	395	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2027	04.10.2022	30241	124189544
10	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	235	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2028	04.10.2022	30241	124189546
11	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	215	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2029	04.10.2022	30241	124189548
12	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	235	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2030	04.10.2022	30241	124189549
13	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	250	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2031	04.10.2022	30241	124189551
14	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	308	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2032	04.10.2022	30241	124189553
15	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	312	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2033	04.10.2022	30241	124189554
16	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	512	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	21	2034	04.10.2022	30241	124189557

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.11.2024 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

Yönetim Planı : 23/12/2019 (24/12/2019 - 22412)

(Kat Mülkiyeti kanunun 28. maddesi gereğince konulan genel beyan kayıdır.)

"Md:28 Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler.Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.")

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Eklenti: Depo (5,6,7,8 bağımsız bölümlerin tamamının depo eklentileri bulunmaktadır. 1-4 arası ve 9-16 bağımsız bölümlerin eklentisi bulunmamaktadır.)

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde 24.12.2019 tarih 22412 yevmiye numarası ile cins değişikliği (kat mülkiyeti tesisi) yapılmış, öncesinde 22.07.2019 tarih ve 11316 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi yapılmış ve taşınmazların Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildikleri gözlemlenmiştir. 04.10.2022 tarih ve 30241 yevmiye ile 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm ve Cins Değişikliği işlemi görmüştür. Aynı zamanda taşınmazın tapu mahallesi Hürriyet olarak değiştirilmiştir. Mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 21.12.2017 Tasdik Tarihli Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Kocasinan Mahallesi F18-B-07-C-3-D, F18-B-07-C-3-C, F18-B-12-B-2-B Pafta 145 Ada 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 15, 20, 22, 28 İmar Planı içerisinde taşınmaz 'Ticaret Alanı'nda kalmakta olup yapılaşma koşulları;

145 ada 52 no.lu parsel için;

Ayrık nizam 2 katlı H: 10,50 m. Kaks: 0,60 olan " 2. ve 3. Derece İş Merkezi " alanında yer almaktadır. Çekme mesafeleri önden 5 m, yanlardan 5 m şeklindedir. Ada/Parsel numarası değişerek 1658 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.

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

Son üç yılda imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi belediyenin prosedürü gereği dijital ortamda tarafımıza verilen belgeler vasıtası ile yapılabilmektedir. Ruhsat belgeleri tarafımıza ilgili görevli tarafından iletilmiş olup mimari onaylı projeler tarafımıza imar müdürlüğü yetkilisi tarafından dijital ortamda sunulmuştur. Taşınmazların ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri 145 ada 52 parsel için alınmış olup, düzenleme sonrası 1658 ada 2 parsel olarak değiştirilmiştir. 26.05.2016 tarih ve 105 sayılı yeni yapı ruhsatı, 27.11.2017 tarih ve 414 sayılı tadilat ruhsatı, 16.07.2019 tarih ve 50 sayılı tadilat ruhsatı, 30.10.2019 tarih ve 87 sayılı tadilat ruhsatı (6.050 m² alanlı yapı için düzenlenmiştir), 02.06.2021 tarih ve 131 sayılı tadilat ruhsatı (6-7-8 nolu bağımsız bölümlerin toplam 685 m² alanı için düzenlenmiştir)

30.10.2019 tarihli kat irtifak mimari projesi bulunmaktadır.

Yapı için 05.11.2019 tarih ve 394 no'lu yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Bu belge 16 adet ofis - işyeri ve 6.050 m² toplam inşaat için verilmiştir.

27.06.2019 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
26.05.2016	105	Ofis ve İşyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	6.064,00 m ²	III B
27.11.2017	414	Ofis ve İşyeri	Tadilat Yapı Ruhsatı	6.050,00 m ²	III B
16.07.2019	50	Ofis ve İşyeri	Tadilat Yapı Ruhsatı	6.050,00 m ²	III B
30.10.2019	87	Ofis ve İşyeri	Tadilat Yapı Ruhsatı	6.050,00 m ²	III B
2.06.2021	131	Ofis ve İşyeri	Tadilat Yapı Ruhsatı	685,00 m ²	III B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
5.11.2019	394	Ofis ve İşyeri	Yapı Kullanma İzin Belgesi	6.050,00 m ²	III B

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçiş yapılarak yasal süreç tamamlanmıştır.

Mevcut durumda 15 ve 16 no'lu bağımsız bölümlerde yer alan teras alanlarının kapalı alan olarak kullanıldığı görülmüştür. Projenin bütün olarak benzer fonksiyonlarda inşa edilmesi, içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de projenin tamamı dikkate alınmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın başlangıç aşamasında yapı denetim faaliyeti Ergene Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmekte iken yapı denetim faaliyetinin Cemal Sormageç sorumluluğuna geçtiği görülmüştür. Ergene Yapı Denetim yetkilisi Sedat Demir olup adresi Yeni Mah. Sıla Sok. Yalçın Blok No: 1/5 Lüleburgaz / Kırklarelidir.

2.3.6 - 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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 27.06.2019 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 1658 ada 2 parsel üzerinde yer alan **Ata Corner** isimli projede yer alan 16 adet bağımsız bölümdür. 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümler işyeri nitelikli olup 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 no'lu bağımsız bölümler ise dubleks işyeri olarak tescillidir. Kat Mülkiyeti kurulmuş ve iskan alınmış durumdadır.

Taşınmazın yer aldığı bina 4.388,37 m² yüz ölçüme sahip ticari arsa üzerinde B.A.K sistemde ayrık nizam imar şartları ile 2016 yılında inşasına başlanılmış olup 2019 yılında iskan belgesi alınarak inşaatı tamamlanmıştır. Taşınmazların bir kısmı kullanılmaya başlamıştır. Bina, bodrum + zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında 4 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm (1,2,3,4 no'lu bb), bazı bağımsız bölümlere ait depo alanları ve yapının ortak alanlarından oluşmaktadır. Zemin katında 12 adet dubleks işyeri nitelikli 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 ve 16 no'lu bağımsız bölümler, kat holü ve ortak alanlar yer almaktadır. 1. normal katta ise zemin katta yer alan dükkanlara ait kullanım alanlarından oluşmaktadır. Bu katta da kat holü ve yapıya ait ortak mahaller bulunmaktadır. Projede toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 6.050,00 m² dir. Asansörlü olan binada bağımsız bölüm merdivenleri granit, dış cephesi cam bölmeli alüminyum giydirme cephe + akrilik boyalı olup açık otopark alanı bulunmaktadır. Ana taşınmaz alışveriş merkezi konsepti ile projelendirilmiş ve inşaat faaliyeti tamamlanmıştır.

1 NOLU DÜKKAN: Bodrum katta **17 m²** kullanım alanına sahip olan taşınmaz tek kat ve tek hacimden oluşmaktadır.

2 NOLU DÜKKAN: Bodrum katta **15 m²** kullanım alanına sahip olan taşınmaz tek kat ve tek hacimden oluşmaktadır.

3 NOLU DÜKKAN: Bodrum katta **18 m²** kullanım alanına sahip olan taşınmaz tek kat ve tek hacimden oluşmaktadır.

4 NOLU DÜKKAN: Bodrum katta **17 m²** kullanım alanına sahip olan taşınmaz tek kat ve tek hacimden oluşmaktadır.

5 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **255 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 167 m² eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli olup her iki cepheden de görünürlüğü bulunmaktadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz Kahve Dünyası tarafından kullanılmaktadır.

6 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **225 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan Popeyes tarafından kullanılmaktadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 40 m² eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

7 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **225 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan Usta Döner tarafından kullanılmaktadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 122 m² eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

8 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **235 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan Arbys tarafından kullanılmaktadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 112 m² eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

9 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **395 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 67 m² eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Halihazırda faal olarak zincir restoran işletmesi olarak kullanılmaktadır. Bodrum kata da merdivenle erişim sağlanmış olup halihazırda 3 katlı olarak hizmet vermektedir. Yerler ve duvarlar seramik kaplı olup taşınmaz bakımlı durumdadır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

10 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **235 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

11 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **215 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna ve parselin cephe olduğu yan sokağa cephelidir. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

12 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **235 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

13 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **250 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

14 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **308 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Dükkan Play Park Çocuk Eğlence merkezi olarak kullanılmaktadır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

15 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **312 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Koçtaş yapı market firması tarafından kullanılmaktadır.

16 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz brüt olarak **512 m²** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Koçtaş yapı market firması tarafından kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz şehrin merkez noktasında olmamakla birlikte işlek bir cadde üzerinde yer almaktadır. Murat Hüdavendigar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu gelişmiştir. Konut yerleşimlerinin azaldığı bir noktada yer almaktadır. Ana cadde üzeri zemin katlar ticaret, normal katlar ise konut fonksiyonludur. Değerleme konusu taşınmazın karşısında Lüleburgaz Otogarı ve aynı sırada Kipa Market yer almaktadır. Taşınmazın cephe olduğu cadde çevreyolu niteliğinde olup yaya trafiğinin üst düzeyde olmadığı gözlemlenmiştir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza kent merkezinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişim sağlanabilmektedir. Kent merkezinden Edirne Caddesi, İstiklal Caddesi, İstanbul Caddesi ve Murat Hüdavendigar Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmazın karşısında yer alan Lüleburgaz Otogarı ve aynı sırada bulunan 3 M Migros Market nirengi noktaları olarak gösterilebilir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Hürriyet Mahallesi'nde (Tapuda Kocasinan Mahallesi) yer alan ve 145 ada, 52 parsel numarasında kayıtlı, 4.388,47 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış ana gayrimenkulde yer almaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuş olup iskan belgesi alınmıştır.

Bina, bodrum + zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında 4 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm (1,2,3,4 no'lu bb), bazı bağımsız bölümlere ait depo alanları ve yapının ortak alanlarından oluşmaktadır. Zemin katında 12 adet dubleks işyeri nitelikli 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 ve 16 no'lu bağımsız bölümler, kat holü ve ortak alanlar yer almaktadır. 1. normal katta ise zemin katta yer alan dükkanlara ait kullanım alanlarından oluşmaktadır. Bu katta da kat holü ve yapıya ait ortak mahaller bulunmaktadır. Binada toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina'nın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 6.050,00 m² dir. Asansörlü olan binada bağımsız bölüm merdivenleri granit, dış cephesi cam bölmeli alüminyum giydirme cephe + akrilik boyalı olup açık otopark alanı bulunmaktadır. Ana taşınmaz alışveriş merkezi konsepti ile projelendirilmiştir.

03.07.2017 tarih, 30113 sayı ile Resmi Gazete' de yayınlanan Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği' ne göre;

Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ile yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)
1	Bodrum kat	İşyeri	17,00
2	Bodrum kat	İşyeri	15,00
3	Bodrum kat	İşyeri	18,00
4	Bodrum kat	İşyeri	17,00
5	Zemin kat	Dubleks İşyeri	255,00
6	Zemin kat	Dubleks İşyeri	225,00
7	Zemin kat	Dubleks İşyeri	225,00
8	Zemin kat	Dubleks İşyeri	235,00
9	Zemin kat	Dubleks İşyeri	395,00
10	Zemin kat	Dubleks İşyeri	235,00
11	Zemin kat	Dubleks İşyeri	215,00
12	Zemin kat	Dubleks İşyeri	235,00
13	Zemin kat	Dubleks İşyeri	250,00
14	Zemin kat	Dubleks İşyeri	308,00
15	Zemin kat	Dubleks İşyeri	312,00
16	Zemin kat	Dubleks İşyeri	512,00
TOPLAM			3.469,00

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3 B
Kullanım Amacı	:	4 adet işyeri, 12 adet dubleks işyeri
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz yakıtlı kombi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	-
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme cephe + Akrilik boya
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Murat Hüdavendigâr Caddesi, Eski İstasyon Caddesi, Melis Sokak
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☒ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bir kısmı sheel&core sistemi ile (bu kalıptaki anlamıyla "shell"; yapıyı çevreleyen giydirme cephe, alüminyum panel ya da manto+sıva+boya gibi dış görünüş anlamında tamamlanmış ve hazır yapı dış yüzeylerini; core ise yapının taşıyıcı sistemi, merdivenler, yangın merdivenleri ve asansör holleri gibi çekirdekleri ile sözleşmeye göre değişmekle birlikte hvac sistemlerini ifade eder.) teslim edilmekte olup, kullanıcı tarafından dekore edilmektedir. Boş dükkanlar için zemin döşemeler şap beton halinde duvarlar sıvalı durumdadır. Dış cephesi ve kapısı alüminyum doğramadır. Kullanımda olan dükkanların kiracıların isteğine göre dizayn edildiği görülmüştür.

Taşınmazlar genel olarak mimari projesi ile uyumlu olup, projesinden farklı olarak bina bodrum katında ortak depo alanının yaklaşık 415 m²'lik kısmı A101 tarafından, yaklaşık 630 m²'lik kısmı ise Play Park markaları tarafından kullanılmaktadır. Vaziyet planında açık otopark alanı olarak gösterilen kısımların mevcut durumda kuzey cepheye bakan 5,6,7,8 numaralı bağımsız bölümler tarafından oturma alanı olarak düzenlendiği görülmüştür.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

3.4.3 - Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kırklareli İli

Marmara Bölgesinde Trakya Istranca (Yıldız) Dağları ve Ergene Ovası bölümleri üzerinde yer alan hudut İli, kuzeyinde Bulgaristan, kuzey doğusunda Karadeniz, güney doğusunda İstanbul, güneyinde Tekirdağ ve batısında Edirne ile çevrilidir. Yüzölçümü 6.550 kilometrekaredir. Büyüklük bakımından 81 il içerisinde 55. sıradadır. Bulgaristan'a 180 kilometre kara sınırı, Karadeniz'e 60 kilometre deniz kıyısı bulunmaktadır. Denizden 203 metre yüksekliktedir. Kuzey ve doğusu dağlık ve ormanlık, diğer bölümü genelde düzlük arazidir. Bölgede kara iklimi hakimdir. Kışları sert ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçer.

Başlıca akarsuları Ergene Nehri, Rezve Deresi, Tekke Deresi, Şeytandere, Kocadere, Büyükdere, Balaban Dere, Papuç Dere, Kazan Dere ve Vize Deresidir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir.

Kırklareli nüfusu bir önceki yıla göre 2.984 artmıştır. Kırklareli nüfusu 2022 yılına göre 369.347'dir. Bu nüfus, 187.041 erkek ve 182.306 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,64 erkek, %49,36 kadındır.



Yıllık nüfus artış hızı binde 13,5'dir. Son 31 yıllık dönemde Kırklareli'nin yıllık nüfus artış hızı binde 5,4 olmuştur. Nüfus yoğunluğu 56'dır. Şehir nüfusu büyüklüğü bakımından, ilçe merkezi 114.698 olan Lüleburgaz başta yer almakta, bu ilçemizi 74.986 nüfus ile İl Merkezi, 28.466 nüfus ile Babaeski izlemektedir. Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivan köyü, Pınarhisar ve Vize olmak üzere Merkez dahil sekiz ilçesi, 21 belediyesi ve 179 köyü bulunmaktadır.

4.1.2 - Lüleburgaz İlçesi

Lüleburgaz Kırklareli İli'nin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ İlinin Saray ve Ergene İlçeleri, batısında Kırklareli ili Babaeski İlçesi, kuzeyinde Kırklareli ili Pınarhisar İlçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı İlçeleri ile çevrilmiştir. Kırklareli İli'nin en büyük yerleşim yeri olan İlçemizin toplam alanı (984) km.2 olup, İlçe merkezinin denizden yüksekliği (30) metredir. İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir. Lüleburgaz İlçesi, Merkez bucağı dahil (4) belde ve (31) köy olmak üzere toplam (35) yerleşim ünitesinden oluşmaktadır. Köy ve kasabalar yerleşim durum itibarıyla toplu yerleşim halindedir. Mezra, oba, kom gibi yerleşim birimleri bulunmamaktadır. Mesleklere göre nüfusun (%60)'ı çiftçi, (%20)'si esnaf, (%20)'si ise işçi, memur ve serbest meslek erbabından oluşmaktadır.

Lüleburgaz nüfusu 2022 yılına göre 153.903. Bu nüfus, 77.327 erkek ve 76.576 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,24 erkek, %49,76 kadındır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

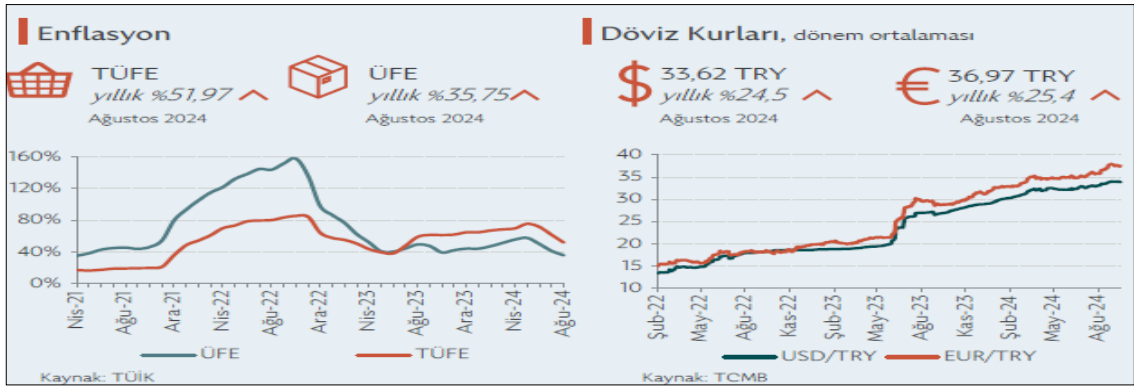
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

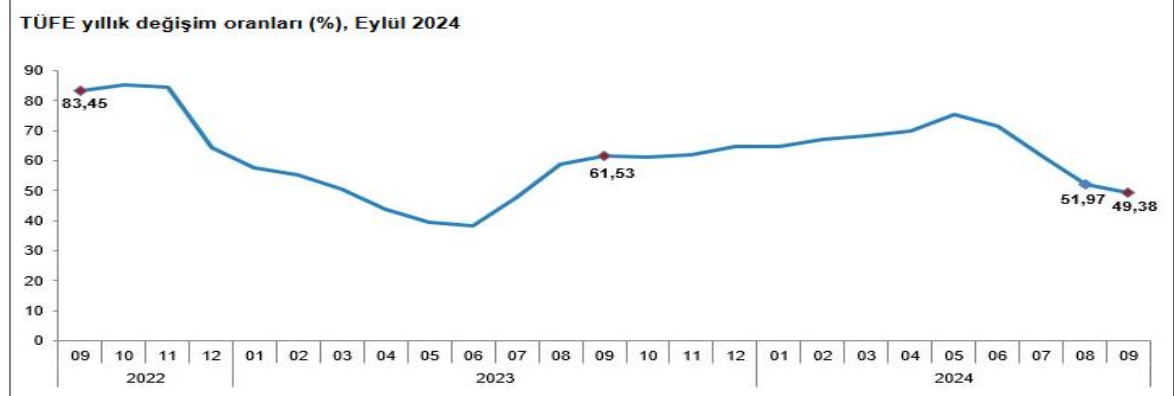
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlamaya davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

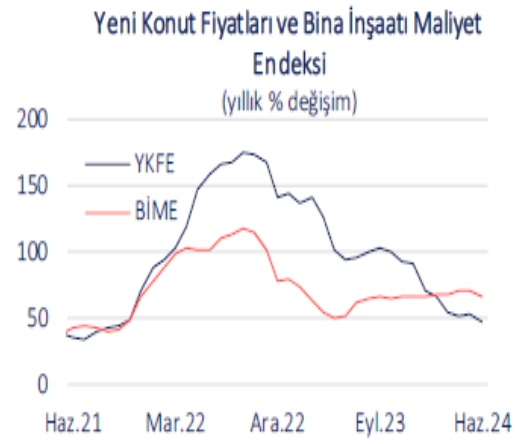
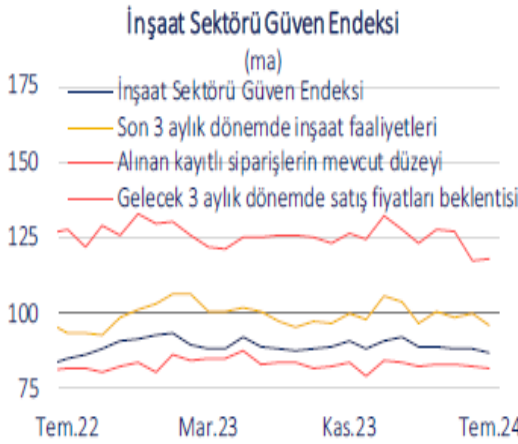
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



AVM VE PERAKENDE PİYASASI

Perakende satış hacim endeksi Ağustos 2022'den bu yana ilk defa yılın ikinci çeyreği boyunca %10 seviyesinin altında kaydedilmiştir. İç talebin yumuşatılmasına yönelik sıkılaştırma adımlarının yanı sıra, kredi kartı ile yapılan harcamalarda taksit sınırı, kredi hacmi büyümesinin sınırlandırılmasına yönelik alınan kararlar tüketicilerin harcama iştahını sınırlandırmaktadır.

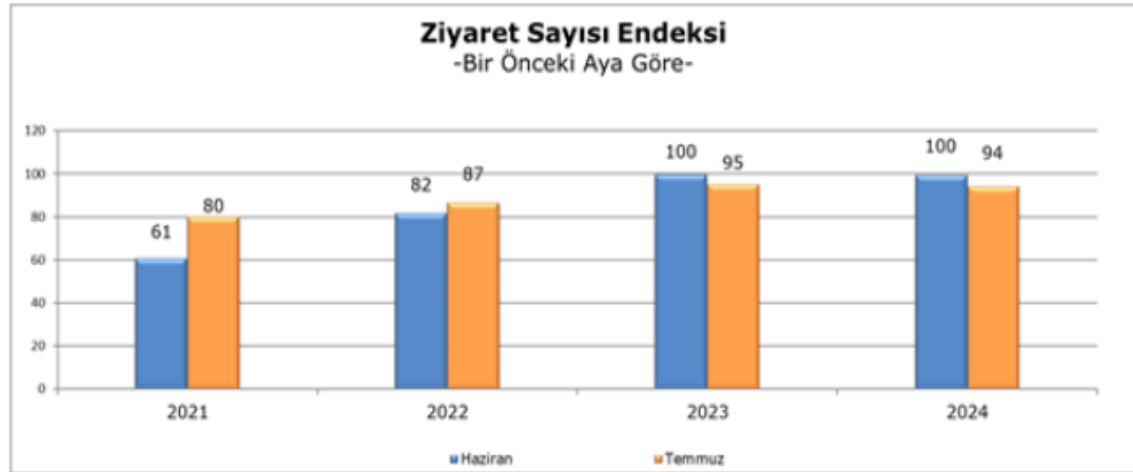
Alışveriş merkezi performansları 1Ç 2024'te ziyaretçi sayılarında geçen yıla göre %12 ve enflasyondan arındırılmış cirolarda %19 artış kaydetmesi sonrasında, 2Ç 2024'te ivmesi yavaşlayarak ziyaretçi sayıları %5 ve enflasyondan arındırılmış cirolar ise %2 artış göstermiştir. Yüksek enflasyonist dönemde daha fazla fiyat artışı beklentisi ile yükselişe geçen teknoloji kategorisinin yanında, yeme-içme ve aktif giyim kategorilerinde büyüme ivmesi yavaşlarken, fiyat artışlarının enflasyonun altında kaldığı giyim kategorilerinde ortalama üzerinde artışlar kaydedilmiştir. Bununla birlikte deneyime odaklanarak yenilenen eğlence ve sinema kategorileri ivmesini hızlandırmaktadır. 2024 yılının ilk yarısında yaklaşık toplam 82 bin m2 kiralanabilir alana sahip üç alışveriş merkezi projesi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçları;
Verilere göre ciro endeksi, Temmuz 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 52 oranında artarak 3107 puana yükseldi. Temmuz 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 61,78 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artış enflasyon oranının altında gerçekleşmiştir.

Temmuz 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde -11 oranında azalış göstererek 3107 puana düşmüştür.

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Temmuz ayında Türkiye genelinde 11.847 TL iken İstanbul'da 13,743, Anadolu'da 10,583TL olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde -1'lik azalış görülmüştür. Temmuz 2024 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Haziran 2024 ile karşılaştırıldığında yüzde -6 oranında bir azalış olduğu gözlemlendi.



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Bölgeye ulaşım imkanları iyi derecededir.
- * Bölgede alt yapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuş, iskan alınmış durumdadır.
- * Kurumsal kiracılar bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yaya yolu üzerinde bulunmamaktadır.
- * Parsele ait otopark alanı bulunmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Turyap Kırklareli

Tel 0532 341 88 62

Taşınmazlara yakın konumda, taşınmazın karşısında Eski İstasyon Caddesi üzerinde 200 m² giriş 250 m² bodrum katı olan depolu dükkan toplam brüt 450 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. Emsal mülk konum ve bina yaşı sebebi ile düşük şerefiyeli, kullanım alanı büyük olması sebebi ile düşük birim fiyatlıdır.

SATILIK	450 .-M ²	15.400.000 .-TL	34.222 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Premium Emlak

Tel 0542 546 49 66

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde 85 m² zemin, 50 m² deposu olan toplam 135 m² kullanımlı depolu dükkan için 5.500.000-TL istenmektedir. Emsal mülk konum ve bina yaşı sebebi ile düşük şerefiyeli, kullanım alanı küçük olması sebebi ile birim fiyatı yüksektir.

SATILIK	135 .-M ²	5.500.000 .-TL	40.741 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Duru İnşaat

Tel 0288 415 55 25

Çarşı içinde zemin + bodrum katından oluşan (450 m² zemin+350 m² depo) 800 m² depolu dükkan için 18.500.000 TL istenmektedir. Yeni binada konumlanmıştır. Emsal mülk konumu sebebi ile düşük şerefiyeli, kullanım alanı büyük olması sebebi ile düşük birim fiyatlıdır.

SATILIK	800 .-M ²	18.500.000 .-TL	23.125 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Duru İnşaat

Tel 0534 859 10 21

Çarşı içinde zemin + bodrum katından oluşan (380 m² zemin +200 m² depo) 580 m² depolu dükkan için 15.500.000 TL istenmektedir. Yeni binada konumlanmıştır. Emsal mülk konumu sebebi ile düşük şerefiyeli, kullanım alanı büyük olması sebebi ile düşük birim fiyatlıdır.

SATILIK	580 .-M ²	15.500.000 .-TL	26.724 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Turyap Kırklareli

Tel 0553 892 11 05

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde 250 m² zemin, 135 m² deposu olan toplam 385 m² kullanımlı depolu dükkan için 11.530.000-TL istenmektedir. Emsal mülk konumu sebebi ile düşük şerefiyeli, kullanım alanı büyük olması sebebi ile düşük birim fiyatlıdır.

SATILIK	385 .-M ²	11.530.000 .-TL	29.948 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 Sahibinden

Tel 0533 466 91 20

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde 135 m² zemin, 135 m² deposu olan toplam 270 m² kullanımlı depolu dükkan için 8.750.000-TL istenmektedir. Emsal mülk konumu sebebi ile düşük şerefiyelidir.

SATILIK	270 .-M ²	8.750.000 .-TL	32.407 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Kiralık Emsaller

7 Nova Gayrimenkul

Tel 0544 799 39 44

Taşınmaza yakın konumda zemin kat 350 m² kullanımlı, bodrum kat 120 m² kullanımlı dükkan 90.000 -TL bedelle kiralıktır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	470 .-M ²	90.000 .-TL	191 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

8 Nova Gayrimenkul

Tel 0544 799 39 44

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde 140 m² kullanım alanlı dükkan 30.000 -TL bedelle kiralıktır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	140 .-M ²	30.000 .-TL	214 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

9 Global Emlak

Tel 0533 723 32 54

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde 110 m² kullanım alanlı dükkan 30.000 -TL bedelle kiralıktır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	110 .-M ²	30.000 .-TL	273 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

10 Sahibinden

Tel 0535 984 95 92

Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde zemin kat 30 m² kullanımlı, bodrum kat 30 m² kullanımlı dükkan 17.000 -TL bedelle kiralıktır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	60 .-M ²	17.000 .-TL	283 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

11 Sahibinden

Tel 0546 614 16 51

Taşınmaza yakın konumda 45 m² kullanım alanlı dükkan 12.000 -TL bedelle kiralıktır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	45 .-M ²	12.000 .-TL	267 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	15%
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - (11 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TASINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI	215	15.400.000	5.500.000	15.500.000	11.530.000	8.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		450	135	580	385	270
DEĞERİ	NİTELİKLİ PROJE	34.222	40.741	26.724	29.948	32.407
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		12%	-20%	20%	10%	8%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	20%	10%	8%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	30%	30%	20%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		65%	33%	96%	75%	61%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	53.544	56.467	54.340	52.326	52.409	52.176

KİRALIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - (11 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11
SATIŞ FİYATI		90.000	30.000	30.000	17.000	12.000
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	215	470	140	110	60	45
BİRİM M ² DEĞERİ		191	214	273	283	267
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	-10%	-10%	-30%	-30%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	10%	5%	5%	10%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	10%	15%	20%
DİĞER BİLGİLER						
BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	10%	0%	-15%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	248	239	236	273	241	253

Yapılan emsal araştırmasında şehir merkezinde hareketli olan noktalardan kiralık ve satılık emsaller elde edilmeye çalışılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje şehrin hareketli bir noktasında bulunmamasına karşın alışveriş merkezi konsepti ile tasarlanmış olmasından dolayı, merkeze konumunun yakın olması ve bölgede genel tercihin alışveriş merkezi konseptine yönelik olduğunun gözlemlenmesi nedeniyle, taşınmazların değerlerinin daha işlek noktalarda yer alan taşınmazların m² birim değeri olarak benzerlik gösterebileceği hatta bazılarının ise daha üstüne çıkabileceği öngörülmektedir.

Emsal karşılaştırma tablosu 11 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 11 numaralı bağımsız bölüm özellikleri ile kıyaslanmak sureti ile takdir edilmiştir.

Taşınmaza yakın özellik gösteren 3 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin artı-eksi yanları karşılaştırılarak birim m² değeri öngörülmüştür.

Değerleme konusu 16 adet taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir:

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Birim M ² Değeri	Taşınmazın Değeri	Sigortaya Esas Değeri
1	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	17,00 m ²	52.353 TL/m ²	890.000 TL	244.800 TL
2	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	15,00 m ²	52.267 TL/m ²	784.000 TL	216.000 TL
3	Bodrum	Asma Katlı Depolu Dükkan	18,00 m ²	52.333 TL/m ²	942.000 TL	259.200 TL
4	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	17,00 m ²	52.353 TL/m ²	890.000 TL	244.800 TL
5	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	255,00 m ²	118.118 TL/m ²	30.120.000 TL	3.672.000 TL
6	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	225,00 m ²	93.360 TL/m ²	21.006.000 TL	3.240.000 TL
7	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	225,00 m ²	106.333 TL/m ²	23.925.000 TL	3.240.000 TL
8	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m ²	106.613 TL/m ²	25.054.000 TL	3.384.000 TL
9	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	395,00 m ²	92.403 TL/m ²	36.499.000 TL	5.688.000 TL
10	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m ²	75.153 TL/m ²	17.661.000 TL	3.384.000 TL
11	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	215,00 m ²	53.544 TL/m ²	11.512.000 TL	3.096.000 TL
12	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m ²	44.089 TL/m ²	10.361.000 TL	3.384.000 TL
13	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	250,00 m ²	69.540 TL/m ²	17.385.000 TL	3.600.000 TL
14	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	308,00 m ²	70.266 TL/m ²	21.642.000 TL	4.435.200 TL
15	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	312,00 m ²	54.821 TL/m ²	17.104.000 TL	4.492.800 TL
16	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	512,00 m ²	53.014 TL/m ²	27.143.000 TL	7.372.800 TL
TOPLAM			3.469 m ²		262.918.000 TL	49.953.600 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri

TAŞINMAZLARIN BUGÜNKÜ DEĞERİ	262.918.000 TL
-------------------------------------	-----------------------

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri yukarıdaki listelerde yer almaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapı iskanlı olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4-%6 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %4,93 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	450	62.000	744.000	15.400.000	4,83%
Emsal 4	580	65.000	780.000	15.500.000	5,03%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 1.250.600 TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 15.007.200.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
1	17,00 m ²	212	3.600 TL	43.200 TL	5,20%	831.000 TL
2	15,00 m ²	213	3.200 TL	38.400 TL	5,20%	738.000 TL
3	18,00 m ²	211	3.800 TL	45.600 TL	5,20%	877.000 TL
4	17,00 m ²	212	3.600 TL	43.200 TL	5,20%	831.000 TL
5	255,00 m ²	547	139.500 TL	1.674.000 TL	5,20%	32.192.000 TL
6	225,00 m ²	432	97.300 TL	1.167.600 TL	5,20%	22.454.000 TL
7	225,00 m ²	492	110.800 TL	1.329.600 TL	5,20%	25.569.000 TL
8	235,00 m ²	494	116.000 TL	1.392.000 TL	5,20%	26.769.000 TL
9	395,00 m ²	428	169.000 TL	2.028.000 TL	5,20%	39.000.000 TL
10	235,00 m ²	348	81.800 TL	981.600 TL	5,20%	18.877.000 TL
11	215,00 m ²	248	53.300 TL	639.600 TL	5,20%	12.300.000 TL
12	235,00 m ²	204	48.000 TL	576.000 TL	5,20%	11.077.000 TL
13	250,00 m ²	322	80.500 TL	966.000 TL	5,20%	18.577.000 TL
14	308,00 m ²	325	100.200 TL	1.202.400 TL	5,20%	23.123.000 TL
15	312,00 m ²	254	79.200 TL	950.400 TL	5,20%	18.277.000 TL
16	512,00 m ²	246	125.700 TL	1.508.400 TL	5,20%	29.008.000 TL
TOPLAM			1.215.500 TL	14.586.000 TL		280.500.000 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

PROJENİN BUGÜNKÜ DEĞERİ	280.500.000 TL
-------------------------	----------------

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin değeri doğrudan kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri ve potansiyel aylık kira bedelleri yukarıdaki listelerde yer almaktadır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

16 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	262.918.000 TL
---	-----------------------

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

16 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	280.500.000 TL
---	-----------------------

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu

6.5.1 - Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında fark olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin taşınmazların tip, alan, bulundukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

+

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsallerin genel olarak konut altı dükkan şeklinde olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ise ticari imarlı parselde yer almakta olup, bütün olarak ticari kullanımlı bir binada yer almaktadırlar. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 37. Maddesinin (2). Fıkrası uyarınca ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli için kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerin toplam kiralanabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı yaklaşık %70 olarak hesap edilmiş olup, ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli toplamı yıllık 10.210.200 TL ' dir.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	17,00 m ²	212	3.600 TL	43.200 TL
2	15,00 m ²	213	3.200 TL	38.400 TL
3	18,00 m ²	211	3.800 TL	45.600 TL
4	17,00 m ²	212	3.600 TL	43.200 TL
5	255,00 m ²	547	139.500 TL	1.674.000 TL
6	225,00 m ²	432	97.300 TL	1.167.600 TL
7	225,00 m ²	492	110.800 TL	1.329.600 TL
8	235,00 m ²	494	116.000 TL	1.392.000 TL
9	395,00 m ²	428	169.000 TL	2.028.000 TL
10	235,00 m ²	348	81.800 TL	981.600 TL
11	215,00 m ²	248	53.300 TL	639.600 TL
12	235,00 m ²	204	48.000 TL	576.000 TL
13	250,00 m ²	322	80.500 TL	966.000 TL
14	308,00 m ²	325	100.200 TL	1.202.400 TL
15	312,00 m ²	254	79.200 TL	950.400 TL
16	512,00 m ²	246	125.700 TL	1.508.400 TL
TOPLAM			1.215.500 TL	14.586.000 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine 6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre mülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredile bilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazların "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1. - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 16 Adet bağımsız bölümün;

24.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

262.918.000 .-TL

(İki Yüz Altmış İki Milyon Dokuz Yüz On Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

315.501.600 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

1.215.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Melek CEYLAN

Lisans No: 910279

Değerleme Uzmanı

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.