

# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ' NDE  
YER ALAN 16 ADET İŞYERİNDEN  
OLUŞAN PROJE

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.10.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	16.10.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	27.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	AGY-1910096
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİNDE YER ALAN 16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	HÜRRİYET MAHALLESİ, MURAT HÜDAVENDİGAR CAD., MELİS SOK. NO: 6/1 , 145 ADA 52 PARSEL ATA CORNER AVM LÜLEBURGAZ / KIRKLARELİ (UAVT:5103856737)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ahmet Özgün HERGÜL -Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Kemal ÇOLPAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

## 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 - Piyasa Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa 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**

## 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)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme 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, mlk 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; 16 adet İş Yeri nitelikli taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **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 değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 16 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirme 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-1910096 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme 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 1 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	AGY-1810159		
<b>Rapor Tarihi</b>	21.12.2018		
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET PROJE		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	24.590.000		

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KIRKLARELİ
İlçesi	:	LÜLEBURGAZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KOCASINAN
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	145
Parsel No	:	52
Alanı	:	4.388,47 m <sup>2</sup>
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Bağımsız Bölüm No	:	
Sahibi	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	AŞAĞIDAKİ TABLODA SUNULMUŞTUR
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI		MALİK	CİLT NO	SAYFA NO	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE	TAŞINMAZ ID	
1	BODRUM	İŞYERİ	15	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11421	22.07.2019	11316	106571326
2	BODRUM	İŞYERİ	15	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11422	22.07.2019	11316	106571327
3	BODRUM	İŞYERİ	17	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11423	22.07.2019	11316	106571328
4	BODRUM	İŞYERİ	17	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11424	22.07.2019	11316	106571329
5	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	254	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11425	22.07.2019	11316	106571330
6	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	225	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11426	22.07.2019	11316	106571331
7	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	226	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11427	22.07.2019	11316	106571332
8	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	242	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11428	22.07.2019	11316	106571333
9	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	318	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11429	22.07.2019	11316	106571334
10	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	192	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11430	22.07.2019	11316	106571335
11	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	216	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11431	22.07.2019	11316	106571336
12	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	198	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11432	22.07.2019	11316	106571337
13	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	210	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11433	22.07.2019	11316	106571338
14	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	248	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11434	22.07.2019	11316	106571339
15	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	276	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11435	22.07.2019	11316	106571340
16	ZEMİN + 1. KAT	ÜBLEKS İŞYERİ	466	/	3135	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11436	22.07.2019	11316	106571341



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 04.12.2019 ve 10.12.2019 tarihlerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

Yönetim Planı : 18/07/2019 (22/07/2019 - 11316)

(Kat Mülkiyeti kanununun 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 İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

**Eklenti: Depo** (5 - 16 arası bağımsız bölümlerin tamamının depo eklentileri bulunmaktadır.

1-4 arası bağımsız bölümlerin eklentisi bulunmamaktadır.)

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir başka takyidat bulunmamaktadır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde 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.

Daha öncesinde ise taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup Davut Karaotmarlı 2/7, Egemen Karaotmarlı 1/7, İsmet Ertürk Karaotmarlı 1/7, Lale Karaotmarlı 1/14, Serpil Tuna 3/28, Seçil Kunduracı 3/28, Nesrin Aslan 1/7 adına kayıtlı iken hisselerin tamamının satış işlemi ile ' Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' ismine 19.11.2015 tarih ve 17619 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

## 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 ..... tarihinde yapılan incelemelerde 11.04.2001 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Merii Uygulama İmar Planı'na göre 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 " Ticaret " alanında yer almaktadır.Çekme mesafeleri önden 5 m, yanlardan 5 m şeklindedir.

### 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. 26.05.2016 tarih ve 105 sayılı 6.064 m<sup>2</sup> alanlı "Ofis ve İşyeri" için yapı ruhsatı, 27.11.2017 tarih ve 414 sayılı, toplam 6.050 m<sup>2</sup> alanı "Ofis ve İşyeri" için tadilat ruhsatı verilmiştir. 26.05.2016 tarih ve 2016/105 6.050 m<sup>2</sup> alanlı "Ofis ve İşyeri" için hazırlanmış mimari projesi, 20.09.2017 tarihli tadilat ruhsat projesi bulunmaktadır. 16.07.2019 Tarihli tadilat ruhsatı ve 30.10.2019 tarihli Tadilat ruhsatları 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 m<sup>2</sup> toplam inşaat için verilmiştir.

27.06.2019 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
26.05.2016	105	Ofis ve İşyeri	Lüleburgaz Belediyesi-Yeni Yapı Ruhsatı	6.064,00 m <sup>2</sup>	III B
27.11.2017	414	Ofis ve İşyeri	Lüleburgaz Belediyesi-Tadilat Yapı Ruhsatı	6.050,00 m <sup>2</sup>	III B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
05.11.2019	394	Ofis ve İşyeri	Lüleburgaz Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	6.050,00 m <sup>2</sup>	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 henüz geçilmemiştir. Bu nedenle projenin inşa seviyesi yaklaşık %97 olarak kabul edilmiştir.

Mevcutta 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.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 145 ada 52 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 irtifakı kurulmuş ve iskan alınmış durumdadır.

Taşınmazın yer aldığı bina 4.388,47 m<sup>2</sup> 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. Binada toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 6.050,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olan taşınmaz tek kat ve tek hacimden oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Kat koridoruna bakmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell & core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imatları tamamlanacaktır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**2 NOLU DÜKKAN:** Bodrum katta **15 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olan taşınmaz tek kat ve tek hacimden oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Kat koridoruna bakmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imatları tamamlanacaktır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**3 NOLU DÜKKAN:** Bodrum katta **18 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olan taşınmaz tek kat ve tek hacimden oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Kat koridoruna bakmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imatları tamamlanacaktır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**4 NOLU DÜKKAN:** Bodrum katta **17 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip olan taşınmaz tek kat ve tek hacimden oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Kat koridoruna bakmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imatları tamamlanacaktır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**5 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **255 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır.Halihazırda dükkan boş durumda olup dekorasyon çalışmaları devam etmektedir. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 167 m<sup>2</sup> eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Zemin ve duvar döşemeleri ile ince imalatlar kullanım biçimine göre devam etmektedir. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli olup her iki cepheden de görünürlüğü bulunmaktadır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**6 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **225 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır.Halihazırda dükkan boş durumdadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 40 m<sup>2</sup> eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. 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. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**7 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **225 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 122 m<sup>2</sup> eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. 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. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**8 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **235 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli **112 m<sup>2</sup>** eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. 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. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**9 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **395 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 67 m<sup>2</sup> 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. Değerleme günü itibarı ile tek faal olan bağımsız bölümdür. Yerler ve duvarlar seramik kaplı olup taşınmaz bakımlı durumdadır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır.

**10 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **235 m<sup>2</sup>** 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. İTaşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**11 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **215 m<sup>2</sup>** 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. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**12 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **235 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Kiralayan firmanın konseptine göre dekorasyonu devam etmektedir. Eğlence ve oyun merkezi olarak tasarlanmıştır. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**15 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **312 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Kiralayan firmanın konseptine göre dekorasyonu devam etmektedir. Yapı market olarak hizmet verecektir.

**16 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **512 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Kiralayan firmanın konseptine göre dekorasyonu devam etmektedir. Yapı market olarak hizmet verecektir.

### 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 Hüdavendigâr Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmazın karşısında yer alan Lüleburgaz Otagarı ve aynı sırada bulunan Kipa 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış ana gayrimenkulde yer almaktadır. Kat irtifakı 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. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 6.050,00 m<sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>			<b>3.469,00</b>

### 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 <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

1 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz bodrum katta konumlanmıştır. Kat koridoruna bakmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır.

2 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz bodrum katta konumlanmıştır. Kat koridoruna bakmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır.

3 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz bodrum katta konumlanmıştır. Kat koridoruna bakmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır.

4 NOLU DÜKKAN: Taşınmaz bodrum katta konumlanmıştır. Kat koridoruna bakmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır.

5 NOLU DÜKKAN: Zemin ve duvar döşemeleri ile ince imalatlar kullanım biçimine göre devam etmektedir.

6 NOLU DÜKKAN: Zemin ve duvar döşemeleri ile ince imalatlar kullanım biçimine göre devam etmektedir.

7 NOLU DÜKKAN: Zemin ve duvar döşemeleri ile ince imalatlar kullanım biçimine göre devam etmektedir.

8 NOLU DÜKKAN: Zemin ve duvar döşemeleri ile ince imalatlar kullanım biçimine göre devam etmektedir.

9 NOLU DÜKKAN: Yerler ve duvarlar seramik kaplı olup taşınmaz bakımlı durumdadır. Zincir işletme konseptine göre dekorasyonu tamamlanmıştır. Faal durumdadır.

10 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır.

11 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır.

12 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır.

13 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır.

14 NOLU DÜKKAN: Kiralayan firmanın konseptine göre dekorasyonu devam etmektedir. Eğlence ve oyun merkezi olarak tasarlanmıştır.

15 NOLU DÜKKAN: Kiralayan firmanın konseptine göre dekorasyonu devam etmektedir. Yapı market olarak hizmet verecektir.

16 NOLU DÜKKAN: Kiralayan firmanın konseptine göre dekorasyonu devam etmektedir. Yapı market olarak hizmet verecektir.

## 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.

İl nüfusu, 2018 yılı verilerine göre 356.050'dür. Nüfus büyüklüğü bakımından diğer iller arasında 53. sıradadır. Türkiye nüfusu içindeki payı binde 4,4'dür. Toplam hane sayısı 112.477'dir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9'dur. Nüfusun % 70,5'i (248.017) ilçe merkezlerinde, % 10,5'i (36.942) beldelerde, % 19'u (66.725) köylerde yaşamaktadır. Türkiye ortalaması % 92 olan şehirleşme oranı Kırklareli'de % 71'dir.



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 2018 yılı TÜİK verilerine göre 148.037. Bu nüfus, 74.838 erkek ve 73.199 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,55 erkek, %49,45 kadındır.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Orta Doğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye'nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemekte olup, yapılan yerel seçimler ve İstanbul Belediye seçimleri sonrasında da benzer bir izlenim görülmektedir.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

## 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 irtifakı kurulmuş, iskan alınmış durumdadır.

#### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Bölgede ticari yoğunluk düşük seviyelerdedir.
- \* Proje henüz başlangıç aşamasındadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

#### 1 İlke Gayrimenkul

Tel 0542 366 39 39

Taşınmazlara yakın konumda yer alan emsal taşınmaz, çarşı içerisinde brüt 145 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Zemin + asma kattan oluşmakta olup 85 m<sup>2</sup> zemin kat, 60 m<sup>2</sup> asma kat kullanımına sahip olduğu beyan edilmiştir. Yeni bir binada konumlanmıştır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	145 .-M <sup>2</sup>	1.150.000 .-TL	7.931 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

#### 2 Sahibinden Satılık

Tel 0532 455 77 99

Taşınmaz Siteler Mahallesi'nde General Ferhat Akar Caddesi'nde yer almaktadır. Tek kat tek hacimden oluşan dükkan 50 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Nispeten daha az yoğun bir noktada yer almaktadır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	425.000 .-TL	8.500 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	2.000 .-TL	40 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 3 Faik Yılmaz Gayrimenkul

Tel 0212 669 3909

Yeni açılan Hükümet Konağı karşısında yer alan yeni bir projenin altında yer alan farklı metrajlarda dükkanlar satılık durumdadır. 110 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 5000 TL kira getirisi sağlayacağı beyan edilmiştir. Taşınmaz için 900.000 TL istenmektedir. Benzer özelliklere sahip olduğu düşünülmektedir. Hükümet konağından ötürü ticari potansiyelinin iyi olacağı öngörülmektedir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	900.000 .-TL	8.182 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	5.000 .-TL	45 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 4 Duru İnşaat

Tel 0534 859 10 21

Emsal taşınmaz İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Ana cadde niteliğinde olan bir cadde üzerinde konumlanmıştır. Bodrum kat ve zemin kattan oluşan taşınmaz brüt toplam 450 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Yeni bir binada yer almaktadır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	2.600.000 .-TL	5.778 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

#### 5 Sahibinden Satılık

Tel 0537 988 50 43

Eski Bedir Caddesi'nde okul karşısında yer alan dükkan satılık durumdadır. 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan 10-15 yaşında bir binanın altında yer almaktadır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	4.000 .-TL	44 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	850.000 .-TL	9.444 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 6 Kılınçoğlu Emlak

Tel 0532 384 89 13

Taşınmaz yeni yerleşim olan Zafer Mahallesi'nde yeni bir binanın alt katında bulunmaktadır. 250 m<sup>2</sup> iç kullanım, 100 m<sup>2</sup> depo alanı ve 200 m<sup>2</sup> ön kullanım alanına sahip durumdadır. Kurumsal firmalar için uygun olduğu beyan edilmiştir. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	2.750.000 .-TL	11.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## Kiralık Emsaller

### 7 Anıl Cankut Gayrimenkul

Tel 0532 557 85 90

Yeni devlet hastanesinin karşısında İstanbul Caddesi (D-100) üzerinde 80 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanları bulunan 3 taşınmaz kiralık durumdadır. Taşınmazlardan ikisi ana cadde cephele biri ise binanın yan cephesinde yer almaktadır. Benzer özellik ve şerefiyede olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	8.000 .-TL	80 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	6.000 .-TL	75 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	4.000 .-TL	40 .-TL/M <sup>2</sup>

### 8 Remax Arcadia

Tel 0544 885 29 68

Taşınmaz İstasyon Caddesi üzerindedir. İşlek bir noktada D-100 karayoluna çok yakın bir noktada yer almaktadır. 3 katlı taşınmaz 340 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 150 m<sup>2</sup> ön kullanım alanı bulunmaktadır. Benzer özellik ve şerefiyede olduğu düşünülmektedir. Yeni bir binada konumlanmıştır.

<b>KİRALIK</b>	340 .-M <sup>2</sup>	17.500 .-TL	51 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

### 9 Emlak Dünyası

Tel 0530 896 18 76

Taşınmaz şehir merkezinde toplu taşıma güzergahı olan bir noktada 3 katlı mağaza olarak kiralanmaktadır. 400 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan taşınmaz eski bir binada yer almaktadır. Bina yaşı ve şerfiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	13.000 .-TL	33 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

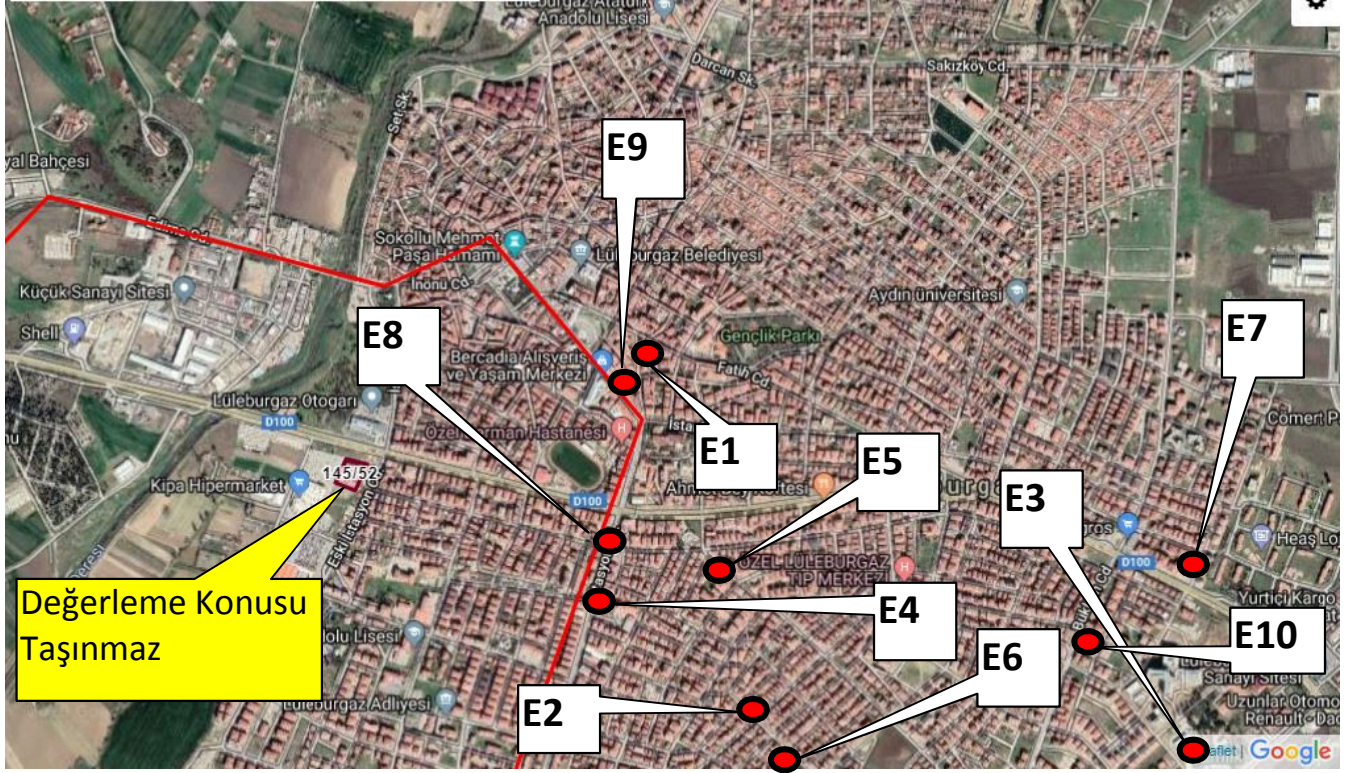
### 10 İpek Gayrimenkul

Tel 0553 534 60 14

Taşınmaz Zafer Mahallesi'nde daha yeni bir yerleşim içerisinde Büklüm Caddesi'nde yeni bir binada yer almaktadır. 140 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan için 5.000 TL kiraistenmektedir. Potansiyel piyasa değerinin 1.000.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Konum ve şerfiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	5.000 .-TL	36 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	1.000.000 .-TL	7.143 .-TL/M <sup>2</sup>

## 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 olacaktır. 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 KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (10 NOLU B.B.)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		1.150.000 SATILIK BENZER 0%	425.000 SATILIK BENZER 0%	850.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>	235	145 7.931 ORTA KÜÇÜK -10%	50 8.500 KÜÇÜK -15%	90 9.444 KÜÇÜK -12%
CEPHE <b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%
MANZARA <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	ASMA KATLI	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-7%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		23%	10%	13%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>9.926</b>	<b>9.755</b>	<b>9.350</b>	<b>10.672</b>

<b>KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (10 NOLU B.B.)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI	10 Nolu BB	6.000	17.500	5.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	235	80	340	140
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		75	51	36
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK
		-15%	10%	-15%
CEPHE				
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	15%	15%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	KÖTÜ
		0%	0%	15%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
		-10%	-15%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-25%	10%	5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>50</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>38</b>

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 m<sup>2</sup> birim değeri olarak benzerlik gösterebileceği hatta bazılarının ise daha üstüne çıkabileceği öngörülmektedir.

Emsal karşılaştırma tablosu 10 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 10 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 m<sup>2</sup> değeri öngörülmüştür.

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

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Birim M <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri
1	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	17,00 m <sup>2</sup>	8.675 TL/m <sup>2</sup>	147.000 TL
2	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	15,00 m <sup>2</sup>	8.675 TL/m <sup>2</sup>	130.000 TL
3	Bodrum	Asma Katlı Depolu Dükkan	18,00 m <sup>2</sup>	8.675 TL/m <sup>2</sup>	156.000 TL
4	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	17,00 m <sup>2</sup>	8.675 TL/m <sup>2</sup>	147.000 TL
5	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	255,00 m <sup>2</sup>	11.725 TL/m <sup>2</sup>	2.990.000 TL
6	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	225,00 m <sup>2</sup>	10.700 TL/m <sup>2</sup>	2.408.000 TL
7	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	225,00 m <sup>2</sup>	10.700 TL/m <sup>2</sup>	2.408.000 TL
8	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	10.700 TL/m <sup>2</sup>	2.515.000 TL
9	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	395,00 m <sup>2</sup>	11.725 TL/m <sup>2</sup>	4.631.000 TL
10	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	9.926 TL/m <sup>2</sup>	2.333.000 TL
11	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	215,00 m <sup>2</sup>	9.400 TL/m <sup>2</sup>	2.021.000 TL
12	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	9.300 TL/m <sup>2</sup>	2.186.000 TL
13	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	250,00 m <sup>2</sup>	9.200 TL/m <sup>2</sup>	2.300.000 TL
14	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	308,00 m <sup>2</sup>	9.200 TL/m <sup>2</sup>	2.834.000 TL
15	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	312,00 m <sup>2</sup>	9.200 TL/m <sup>2</sup>	2.870.000 TL
16	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	512,00 m <sup>2</sup>	7.665 TL/m <sup>2</sup>	3.924.000 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>3.469,00 m<sup>2</sup></b>		<b>34.000.000 TL</b>

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Birim M <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri
1	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	17,00 m <sup>2</sup>	8.500,00 TL/m <sup>2</sup>	145.000 TL
2	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	15,00 m <sup>2</sup>	8.500,00 TL/m <sup>2</sup>	128.000 TL
3	Bodrum	Asma Katlı Depolu Dükkan	18,00 m <sup>2</sup>	8.500,00 TL/m <sup>2</sup>	153.000 TL
4	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	17,00 m <sup>2</sup>	8.500,00 TL/m <sup>2</sup>	145.000 TL
5	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	255,00 m <sup>2</sup>	11.500,00 TL/m <sup>2</sup>	2.933.000 TL
6	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	225,00 m <sup>2</sup>	10.500,00 TL/m <sup>2</sup>	2.363.000 TL
7	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	225,00 m <sup>2</sup>	10.500,00 TL/m <sup>2</sup>	2.363.000 TL
8	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	10.500,00 TL/m <sup>2</sup>	2.468.000 TL
9	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	395,00 m <sup>2</sup>	11.500,00 TL/m <sup>2</sup>	4.543.000 TL
10	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	9.727,00 TL/m <sup>2</sup>	2.286.000 TL
11	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	215,00 m <sup>2</sup>	9.200,00 TL/m <sup>2</sup>	1.978.000 TL
12	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	9.100,00 TL/m <sup>2</sup>	2.139.000 TL
13	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	250,00 m <sup>2</sup>	9.000,00 TL/m <sup>2</sup>	2.250.000 TL
14	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	308,00 m <sup>2</sup>	9.000,00 TL/m <sup>2</sup>	2.772.000 TL
15	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	312,00 m <sup>2</sup>	9.000,00 TL/m <sup>2</sup>	2.808.000 TL
16	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	512,00 m <sup>2</sup>	7.500,00 TL/m <sup>2</sup>	3.840.000 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>3.469,00 m<sup>2</sup></b>		<b>33.314.000 TL</b>



### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Projenin Değeri

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>34.000.000 TL</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>33.314.000 TL</b>

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

Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyetine henüz geçilmemiştir. Bu nedenle projenin inşa seviyesi yaklaşık %97 olarak kabul edilmiştir.

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmaması 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 gayrimenkulün 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 % 5,65-% 6,67 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %6,25 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	110	5.000	60.000	900.000	6,67%
Emsal 5	90	4.000	48.000	850.000	5,65%
Emsal 10	140	5.000	60.000	1.000.000	6,00%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 178.310 TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 2.139.720,-TL olarak hesaplanmaktadır.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Birim M <sup>2</sup> Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
1	17,00 m <sup>2</sup>	47,06	800 TL	9.600 TL	6,25%	154.000 TL
2	15,00 m <sup>2</sup>	50,00	750 TL	9.000 TL	6,25%	144.000 TL
3	18,00 m <sup>2</sup>	45,00	810 TL	9.720 TL	6,25%	156.000 TL
4	17,00 m <sup>2</sup>	47,06	800 TL	9.600 TL	6,25%	154.000 TL
5	255,00 m <sup>2</sup>	62,75	16.000 TL	192.000 TL	6,25%	3.072.000 TL
6	225,00 m <sup>2</sup>	57,78	13.000 TL	156.000 TL	6,25%	2.496.000 TL
7	225,00 m <sup>2</sup>	57,78	13.000 TL	156.000 TL	6,25%	2.496.000 TL
8	235,00 m <sup>2</sup>	57,45	13.500 TL	162.000 TL	6,25%	2.592.000 TL
9	395,00 m <sup>2</sup>	62,03	24.500 TL	294.000 TL	6,25%	4.704.000 TL
10	235,00 m <sup>2</sup>	50,00	11.750 TL	141.000 TL	6,25%	2.256.000 TL
11	215,00 m <sup>2</sup>	48,84	10.500 TL	126.000 TL	6,25%	2.016.000 TL
12	235,00 m <sup>2</sup>	48,51	11.400 TL	136.800 TL	6,25%	2.189.000 TL
13	250,00 m <sup>2</sup>	48,00	12.000 TL	144.000 TL	6,25%	2.304.000 TL
14	308,00 m <sup>2</sup>	47,08	14.500 TL	174.000 TL	6,25%	2.784.000 TL
15	312,00 m <sup>2</sup>	48,08	15.000 TL	180.000 TL	6,25%	2.880.000 TL
16	512,00 m <sup>2</sup>	39,06	20.000 TL	240.000 TL	6,25%	3.840.000 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>178.310 TL</b>	<b>2.139.720 TL</b>		<b>34.237.000 TL</b>

### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Projenin Değeri

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>34.237.000 TL</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>33.550.000 TL</b>

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

Taşınmazların henüz kat mülkiyetine geçmemiş olması sebebi ile projenin genel inşaa seviyesi dikkate alınarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

#### 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 değerlendirici 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 yapılandırmanın 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, değerlendirici 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

<b>16 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri</b>	<b>34.000.000 TL</b>
<b>16 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri</b>	<b>33.314.000 TL</b>

##### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

<b>16 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri</b>	<b>34.237.000 TL</b>
<b>16 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri</b>	<b>33.550.000 TL</b>

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 gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. iki değer birbirine yakın 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 ulaşılmaya 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 değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların tip, alan, buldukları 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m<sup>2</sup> den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

#### **6.5.2 - 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, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

#### **6.5.3 - 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.

#### **6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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 almıştır. Cins tahsisi yapılmamış olup kat mülkiyetine geçilmemiştir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin tesis edilip, portföye dahil edilme niteliğine uyumlu olarak cins tashihiinin yapılması gerekmektedir.

### 6.5.5 - 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.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Birim M <sup>2</sup> Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	17,00 m <sup>2</sup>	47,06	800 TL	9.600 TL
2	15,00 m <sup>2</sup>	50,00	750 TL	9.000 TL
3	18,00 m <sup>2</sup>	45,00	810 TL	9.720 TL
4	17,00 m <sup>2</sup>	47,06	800 TL	9.600 TL
5	255,00 m <sup>2</sup>	62,75	16.000 TL	192.000 TL
6	225,00 m <sup>2</sup>	57,78	13.000 TL	156.000 TL
7	225,00 m <sup>2</sup>	57,78	13.000 TL	156.000 TL
8	235,00 m <sup>2</sup>	57,45	13.500 TL	162.000 TL
9	395,00 m <sup>2</sup>	62,03	24.500 TL	294.000 TL
10	235,00 m <sup>2</sup>	50,00	11.750 TL	141.000 TL
11	215,00 m <sup>2</sup>	48,84	10.500 TL	126.000 TL
12	235,00 m <sup>2</sup>	48,51	11.400 TL	136.800 TL
13	250,00 m <sup>2</sup>	48,00	12.000 TL	144.000 TL
14	308,00 m <sup>2</sup>	47,08	14.500 TL	174.000 TL
15	312,00 m <sup>2</sup>	48,08	15.000 TL	180.000 TL
16	512,00 m <sup>2</sup>	39,06	20.000 TL	240.000 TL
TOP.	67,00 m <sup>2</sup>		178.310 TL	2.139.720 TL

## 6.5.6 - 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 145 ada 52 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, Taşınmazda iskan belgesi alınmıştır. Taşınmazda cins tahsisi yapılmamış kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış, inşaat tamamlanmış ve iskan belgesi alınmıştır. Cins tahsisi yapılmamış kat mülkiyetine geçilmemiştir. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;** 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin;

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

**33.314.000 .-TL**

(Otuz Üç Milyon Üç Yüz On Dört Bin TürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**35.979.120 .-TL**

Aylık Toplam Kira Değeri için;

**178.310 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 8 )
<b>33.314.000</b>	<b>5.601.157</b>	<b>5.029.591</b>	<b>35.979.120</b>

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 8 )
<b>34.000.000</b>	<b>5.716.495</b>	<b>5.133.160</b>	<b>36.720.000</b>

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**



**A.Özgün Hergül**

Lisans No: 402487

**Değerleme Uzmanı**



**Kemal ÇOLPAN**

Lisans No: 408093

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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, imzalarının ya da değerleme raporunun içeriğinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

