

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ
HÜRRİYET MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 4 ADET İŞ YERİ
(TEKİRDAĞ CORNER)

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-2410105
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİNDE YER ALAN TEKİRDAĞ CORNER PROJESİNDE YER ALAN 4 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	HÜRRİYET MAHALLESİ ÖĞRETMENLER CADDESİ İLKBAHAR SOKAK NO:1, 1/1, 1/2, 2 (1,2,3 VE 4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER) SÜLEYMANPAŞA / TEKİRDAĞ
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 değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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 4 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-2410105 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Melek CEYLAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT 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 son 3 adet değerlendirme raporuna ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-2010080	AGY-2306043	AGY-2310056
Rapor Tarihi	31.12.2020	27.06.2023	28.12.2023
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	PROJE	PROJE
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Metin EVLEK Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Gizem GEREGÜL EVLEK Eren KURT	Onur BÜYÜK A. Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	7.450.000	80.839.000	67.380.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	TEKİRDAĞ
İlçesi	:	SÜLEYMANPAŞA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HÜRRİYET
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	İSTANBUL YALI KOLU
Pafta No	:	59
Ada No	:	218
Parsel No	:	34
Alanı	:	1.589,97
Hisse oranı	:	TAM
Vasfı	:	BİR ADET İKİ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ÜÇ ADET ÜÇER KATLI OFİS VE 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 + ZEMİN	İŞYERİ	34	/	210	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	167	16541	29.05.2024	22931	133382327
2	BODRUM + ZEMİN + 1. KAT	İŞYERİ	67	/	210	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	167	16542	29.05.2024	22931	133382327
3	BODRUM + ZEMİN + 1. KAT	İŞYERİ	59	/	210	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	167	16543	29.05.2024	22931	124189533
4	BODRUM + ZEMİN + 1. KAT	İŞYERİ	50	/	210	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	167	16544	29.05.2024	22931	124189534

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.11.2024 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı : 29/05/2024 (29.05.2024 tarih, 22931 yevmiye)

-Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (26.11.2024 tarih, 53028 yevmiye)

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.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

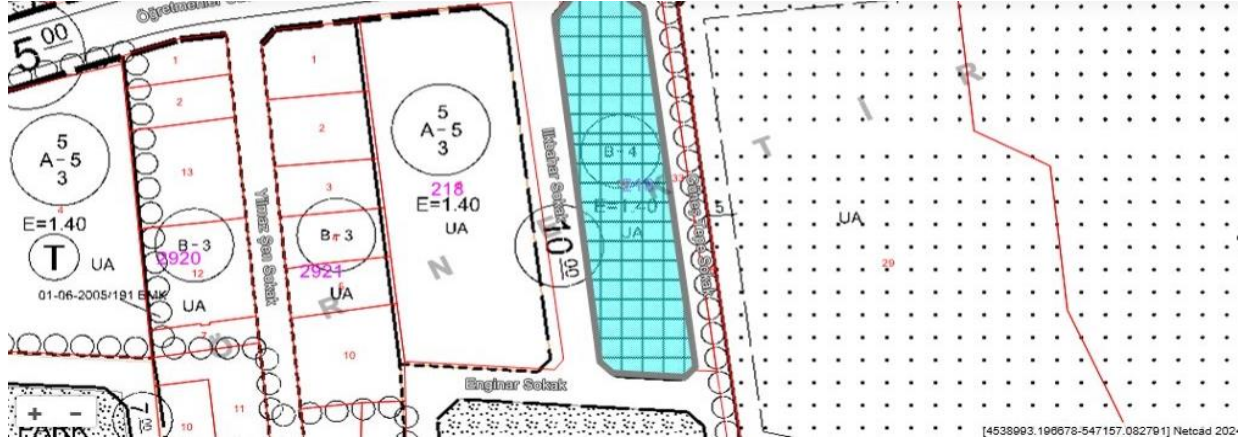
Son üç yıllık dönemde alım satım işlemleri incelendiğinde herhangi bir işlem olmadığı, taşınmazın Ert Yapı Malzemeleri İnşaat Ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 02.01.2019 tarih ve 51 yevmiye numarası ile "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine tescil edilmiş olduğu görülmüştür. 29.05.2024 tarihinde parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Süleymanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan belgeye göre taşınmaz 01.07.2001 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Tekirdağ Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

218 Ada 34 Parsel; Ticaret alanı imarlı bölge içinde kalmaktadır. E=1,40 Hmaks=4 kat yapılaşmasına sahiptir. Komşu çekme mesafesi bitişik olup, ön bahçe arka bahçe mesafeleri plan krokisi ile belirlenmiştir. Plan notları ektedir.



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

Taşınmaza ait imar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde 10.11.2023 tarih ile onaylı tadilat projesi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıya ait (4 adet iş yeri için) 12.06.2020 tarih 151,151/1, 151/2, 151/3 sayılı yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. 10.06.2022 tarih ve 261/1, 261/2, 261/3, 261/4 sayılı isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. 10.05.2023 tarih ve 167/1, 167/2, 167/3, 167/4 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. 10.11.2023 tarih ve 608/1, 608/2, 608/3, 608/4 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

25.01.2024 tarih ve 06/1, 06/2, 06/3, 06/4 sayılı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
12.06.2020	151	1 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	392,68 m ²	III A
12.06.2020	151/1	2 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	391,04 m ²	III A
12.06.2020	151/2	3 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	381,37 m ²	III A
12.06.2020	151/3	4 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	383,08 m ²	III A
12.06.2020	151/4	5 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	379,39 m ²	III A
12.06.2020	151/5	6 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	381,37 m ²	III A
12.06.2020	151/6	7 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	383,03 m ²	III A
12.06.2020	151/7	8 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	379,39 m ²	III A
12.06.2020	151/8	9 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	443,32 m ²	III A
12.06.2020	151/9	10 nolu işyeri	Yeni Yapı Ruhsatı	387,17 m ²	III A
10.06.2022	261/1	1 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	392,68 m ²	III A
10.06.2022	261/2	2 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	391,04 m ²	III A
10.06.2022	261/3	3 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	381,37 m ²	III A
10.06.2022	261/4	4 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	383,08 m ²	III A
10.06.2022	261/5	5 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	379,39 m ²	III A
10.06.2022	261/6	6 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	381,37 m ²	III A
10.06.2022	261/7	7 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	383,03 m ²	III A
10.06.2022	261/8	8 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	379,39 m ²	III A
10.06.2022	261/9	9 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	443,32 m ²	III A
10.06.2022	261/10	10 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	387,17 m ²	III A
10.05.2023	167/1	1 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	392,68 m ²	III A
10.05.2023	167/2	2 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	391,04 m ²	III A
10.05.2023	167/3	3 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	381,37 m ²	III A
10.05.2023	167/4	4 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	383,08 m ²	III A
10.05.2023	167/5	5 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	379,39 m ²	III A
10.05.2023	167/6	6 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	381,37 m ²	III A
10.05.2023	167/7	7 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	383,03 m ²	III A
10.05.2023	167/8	8 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	379,39 m ²	III A
10.05.2023	167/9	9 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	443,32 m ²	III A
10.05.2023	167/10	10 nolu işyeri	İsim Değişikliği Ruhsatı	387,17 m ²	III A
10.11.2023	608/1	1 nolu işyeri	Tadilat Ruhsatı	550,40 m ²	III A
10.11.2023	608/2	2 nolu işyeri	Tadilat Ruhsatı	1.083,12 m ²	III A
10.11.2023	608/3	3 nolu işyeri	Tadilat Ruhsatı	949,42 m ²	III A
10.11.2023	608/4	4 nolu işyeri	Tadilat Ruhsatı	805,55 m ²	III A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
25.01.2024	06/1	1nolu işyeri	Tadilat	550,40 m ²	III A
25.01.2024	06/2	2nolu işyeri	Tadilat	1.083,12 m ²	III A
25.01.2024	06/3	3nolu işyeri	Tadilat	949,42 m ²	III A
25.01.2024	06/4	4nolu işyeri	Tadilat	805,55 m ²	III A

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 izin belgeleri alınmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Cins değişikliği yapılarak yasal süreç tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim İşleri Gazi Osman Paşa Mah. Barbaros Cad. No: 5/2 Çerkezköy Tekirdağ adresinde kayıtlı Tekay Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmüştür.

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 ana gayrimenkul için düzenlenmiş 18.12.2023 tarihli Y2459021C4C24 sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 218 ada 34 parsel üzerinde yer alan Ata Corner isimli projede yer alan 4 adet bağımsız bölümdür. 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümler işyeri nitelikli olup, her bir işyeri için yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Süleymanpaşa İlçesinde, ilçenin bilinen caddelerinden olan Öğretmenler Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu parsel ulaşım için, ilçenin ana arterlerinden biri olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Migros Avm önünden Öğretmenler Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 500m ilerlediğimizde yolun sağında kalan taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmazın yakın çevresinde zemin ve asma katları işyeri normal katları konut amaçlı kullanılan 5-7 katlı binalar bulunmaktadır. Yakın çevresinde Namık Kemal Lisesi, Süleymanpaşa Tapu Müdürlüğü, Tekirdağ Fen Lisesi, Tekirdağ Sosyal Bilimler Lisesi, Tekirdağ Müftülüğü yer almaktadır. Bölge ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımçı kalitesi açısından iyi nitelikli bir konumdur.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Hürriyet Mahallesinde Öğretmenler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir ticaret ve konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Süleymanpaşa Hürriyet Mahallesinde bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Çorlu Havalimanı' na takribi 74 km, Tekirdağ Asyaport Limanına yaklaşık 17 km. dir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 218 ada 34 parsel üzerinde yer alan Ata Corner isimli projede yer alan 4 adet bağımsız bölümdür. 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümler işyeri nitelikli olup, her bir işyeri için yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Taşınmazların yer aldığı bina 1.589,97 m² yüz ölçüme sahip ticari arsa üzerinde B.A.K sistemde ayırık nizam imar şartları ile 2023 yılında inşasına başlanılmış olup 2024 yılında inşaatı tamamlanmıştır. Taşınmazların bir kısmı kullanılmaya başlamıştır. Bina, bodrum + zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Webtapu sisteminde taralı projesine göre ana gayrimenkul; bodrum katta sığınak, 4 adet dükkana ait depo alanları ve teknik hacimler(su deposu, jeneratör odası, elektrik odası), zemin katta 4 adet dükkana, 1. Normal katta ise 3 adet dükkana (2, 3, ve 4 numaralı bağımsız bölümler) ait kullanım alanları olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Binanın dış cephesi cam bölmeli alüminyum giydirme cephe + akrilik boyalı olup açık otopark alanı bulunmaktadır. Ana taşınmazın inşaat faaliyeti tamamlanmıştır.

1 NOLU DÜKKAN: Bodrum katta 162 m² + zemin katta 198 m² + 190 m² teras olmak üzere toplam brüt ~550 m² kullanım alanına sahiptir.

2 NOLU DÜKKAN: Bodrum katta 267 m² + zemin katta 280 m² + 126 m² teras + 1. Normal katta 410 m² olmak üzere toplam brüt ~1083 m² kullanım alanına sahiptir.

3 NOLU DÜKKAN: Bodrum katta 267 m² + zemin katta 148 m² + 132 m² teras + 1. Normal katta 402 m² olmak üzere toplam brüt ~949 m² kullanım alanına sahiptir.

4 NOLU DÜKKAN: Bodrum katta 169 m² + zemin katta 198 m² + 183 m² teras + 1. Normal katta 208 m² olmak üzere toplam brüt ~758 m² kullanım alanına sahiptir.

Ayrıca bodrum katta yangın deposu bulunmakta olup, iskan belgesinde 4 numaralı bağımsız bölüm alanına dahil edildiği görülmüştür. Bağımsız bölüm kullanım alanına dahil edilmemiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
1	Bodrum kat + Zemin kat	İşyeri	550,00
2	Bodrum kat + Zemin kat + 1. Normal kat	İşyeri	1.083,00
3	Bodrum kat + Zemin kat + 1. Normal kat	İşyeri	949,00
4	Bodrum kat + Zemin kat + 1. Normal kat	İşyeri	758,00
TOPLAM			3.340,00

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3A
Kullanım Amacı	:	4 adet işyeri
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz yakıtlı kombi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme cephe + Akrilik boya
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	-
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Öğretmenler Caddesi, Güneştepe Sokak, İlkbahar 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

Taşınmazlar mimari projesi ile alan olarak uyumludur. 4 numaralı taşınmaz halihazırda boş durumdadır. 1, 2 ve 3 numaralı taşınmazlar kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

Marmara denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan Tekirdağ; doğudan Silivri ve Çatalca ilçeleriyle, kuzeyden Kırklareli iline bağlı Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivan köy ilçeleriyle çevrili olup, Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1.5 km'lik bir kıyısı bulunmaktadır.



Anadolu, yakın Doğu ve Avrupa arasındaki göç, istila, ticaret, kültür, alışveriş gibi her türlü ilişkinin Trakya üzerinden gerçekleşmesi, günümüzde olduğu gibi geçmişte de bölgemizin en önemli özelliği olmuştur. Tekirdağ'da Eski Taş devrinin üst tabakalarına ait yerleşmelerine, Saray ilçesindeki Güneş kaya ve Güngörmez vadilerinde bulunan mağaralarda rastlanmıştır. (İ.Ö.40000-10000)Şarköy, ilçesinde ilk toprağa yerleşme dönemine ait (Neolitik) taş balta üretim merkezleri bulunmuştur.(İ.Ö.8000-5000) Marmara Denizi boyunca bazı nehir ağızlarındaki yerleşmelerde, Kalkolitik Çağ (Top tepe İ.Ö. 4300) yerleşmeleri ile yine sahil boyunca Troya'nın 1. ve II. Tabakasına ait çağdaş yerleşmelerin yer aldığı, Tekirdağ Müze Müdürlüğüne tespit edilmiştir. (İlk Tunç Çağı I-II 3000-2400)İ.Ö. 1400-1000 yılları arasında bir göç dalgası ile Trakya'ya gelen, Trakya'da Proto-Trak olarak tanımlanan, toplumsal örgütlenme bakımından çok daha geri düzeyde topluluklar bulunmaktaydı.

Traklar göçebe topluluklar halinde yaşarken İ.Ö. 8-6 Yüzyılda Ege adalarından gelen Samos'lu kolonistler Marmara Denizi kıyılarında koloni şehirleri kurmuşlardır. Bunların en önemlileri bugünkü Tekirdağ sınırları içinde bulunan Perinthos (Marmara Ereğlisi) ve Bisante (Barbaros) dır, Trakya bölgesi İ.Ö.546-430 yılları arasında doğudan gelen Pers istilasına uğramış ve Pers egemenliği altında kalmıştır.

İ.Ö. 352 yılında Makedonya Kralı II. Philip Trakya üzerine düzenlediği seferde, İpsala'dan M.Ereğlisi yakınlarına kadar olan sahil bölgelerini işgal etti. Perinthos (M.Ereğlisi) büyük bir direniş gösterdi. II.Philip'ten sonra yerine geçen ve Hindistan'a kadar sefer yapan Büyük İskender Perinthos (M.Ereğlisi)'ni ele geçirdi. Ölümünden sonra bu bölge Lysimochos'un hakimiyetine girdi. Bölge; İ.Ö. 30 yılında Roma İmparatorluğu hakimiyetine girene kadar Makedon ve Odris kralları arasında sürekli el değiştirmiştir.

Tekirdağ Geç Roma döneminde İ.S.3. Yüzyılda Rhaedestus ismi ile tarih sahnesine çıkmış olup, Bizans döneminde Rodosto ismi ile anılmıştır. Osmanlılar 14. Yüzyılda Tekirdağ'ı Bizans Tekfurlarından aldıktan sonra, Rodosto adı Rodosçuk'a dönüşmüştür. 18. Yüzyıla kadar bu isimle anılan Rodosçuk, sonradan Bizans tekfurları dolayısıyla verildiği öne sürülen "Tekfurdağı" adıyla anılmaya başlanmış, Cumhuriyetten sonra 1927 yılında İl olarak Tekirdağ adını almıştır. Tekirdağ İlçeleri; Çerkezköy, Çorlu, Ergene, Hayrabolu, Kapaklı, Malkara, Marmaraereğlisi, Muratlı, Saray, Süleymanpaşa ve Şarköydür. Tekirdağ nüfusu 2022 yılı verilerine göre 1.142.451'dir. Bu nüfus, 583.014 erkek ve 559.437 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %51,03 erkek, %48,97 kadındır.

4.1.2 - Süleymanpaşa İlçesi

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (6360) ile 30 Mart 2014 Yerel Seçimlerinden sonra Banarlı, Barbaros, Karacakılavuz ve Kumbağ Beldeleri ile diğer Merkez ilçeye bağlı köyler mahalleye dönüştürülmüş olup, ilçede 1 ilçe belediyesi ve toplam 73 mahalle bulunmaktadır. Süleymanpaşa nüfusu 2022 yılı verilerine göre 215.558. Bu nüfus, 109.108 erkek ve 106.450 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,62 erkek, %49,38 kadındır. İlçede ortalama gelirin yüksekliği, sosyal yaşantıyı da etkilemektedir. Asayiş olaylarının azlığı bunun önemli bir göstergesidir. Aileler genelde (2-3) çocukludur. Aile planlamasına uyulmaktadır. Genel itibari ile ilçe merkezi ve mahallelerde betonarme bina yapılaşması bulunmakta, ilçe merkezi dışındaki mahallelerde geneli iki katlı olan binalar yanında çok katlı binalara da rastlanmaktadır. İlçe Merkezinde kamu kurum ve kuruluşları genellikle kendi binaları ya da kiralama usulü ile temin edilen binalarda hizmet vermektedir. İlçemizde özellikle Barbaros ve Kumbağ mahallerinde yazlıkların, deniz sitelerinin çokluğu ve buna bağlı olarak yaz aylarında iç turizm hareketliliği dikkati çekmektedir.

İlçe ekonomisinde, toprağa dayalı tarım, hayvancılık, bölgesel ve transit turizm, üretim ve hizmet sektörlerinde faaliyette bulunan işletmeler ağırlık göstermektedir. İlçe genelinde farklı sektörel durumları itibari ile 2 adet liman ve tuğla fabrikaları bulunmaktadır.

İlçede, toplam 21 adet banka faaliyet göstermekte olup, bunların 9 adedi kamu bankasıdır.

Süleymanpaşa ilçesinin toplam yüzölçümü 1.111 km2 olup bunun %62'si tarım alanıdır.

Süleymanpaşa ilçesinde 18 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 3 adet Su Ürünleri Kooperatifi ve 2 adet Sulama Kooperatifi olmak üzere toplam 23 adet Tarımsal Amaçlı Kooperatif bulunmaktadır.

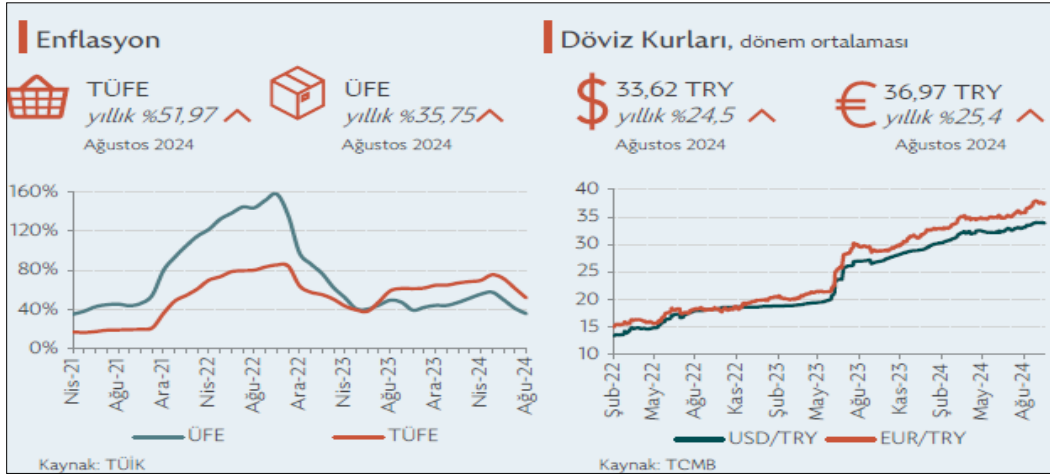


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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 düşükle 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.

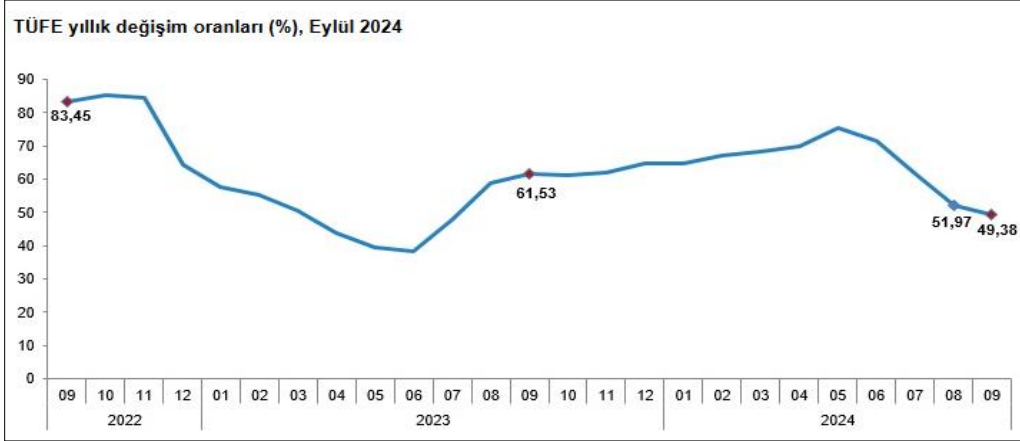
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK,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

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
GSYH					
Yıl	Çeyrek	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 fiyatlama 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 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 Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaştırma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki 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 gerçekleşmeler 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 cüzi 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.

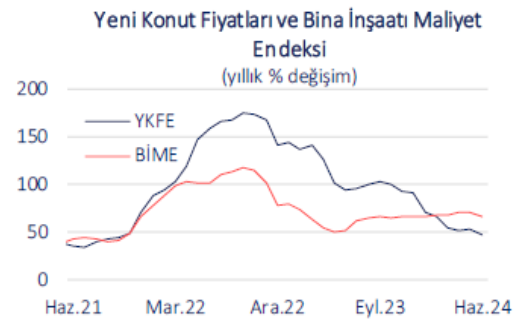
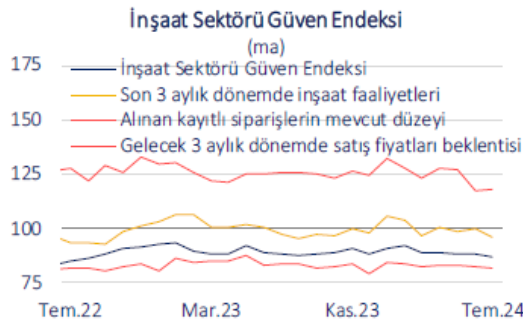
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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.

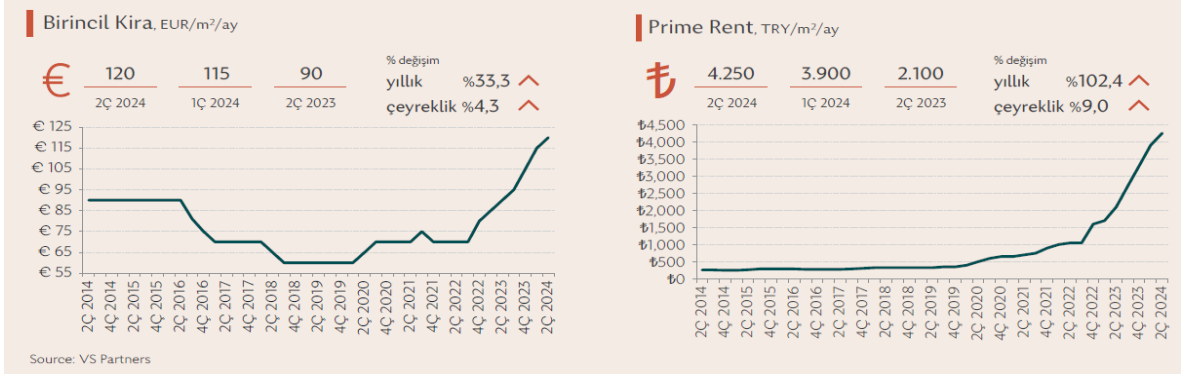
İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi 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)



Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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)

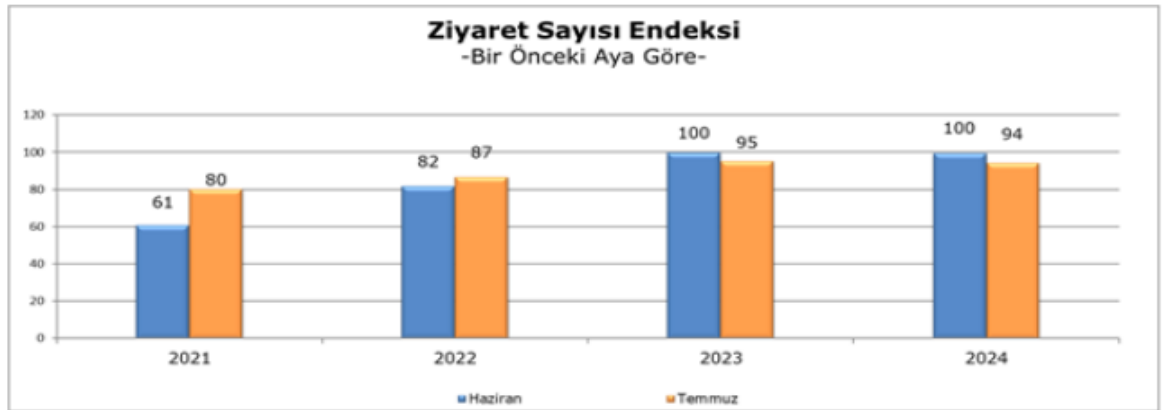


Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçları; Verilere göre ciro endeksi, Temmuz 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde 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; Süleymanpaşa 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.
- * Gelişmiş merkezi bir bölgede yer almaktadırlar.
- * İş yeri ve mesken olarak tercih edilen bölgede yer almaktadır..

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelik olarak belirli alıcı kitleye hitap etmektedir.

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 inşası 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 Delux Emlak

Tel 0282 293 39 33

Taşınmazlara yakın konumda, Müjgan Kalelioğlu Caddesi üzerinde 186 m² giriş 100 m² bodrum katı ve 160 m² bahçe kullanımı olan depolu dükkan toplam brüt 446 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. Yeni bir binada konumlanmıştır. Konum ve şerefiye olarak kısmen daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	446 .-M ²	19.500.000 .-TL	43.722 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Gold Gayrimenkul

Tel 0532 629 04 59

Taşınmazlara yakın Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde 232 m² zemin, 232 m² deposu ve 196 m² asma katı ve 140 m² bahçe kullanımı olan toplam 800 m² depolu dükkan için 34.750.000-TL istenmektedir. Konum ve şerefiye olarak daha avantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	800 .-M ²	34.750.000 .-TL	43.438 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Nencmettin Kalyoncu Emlak

Tel 0532 352 31 76

Taşınmazlara yakın konumda (150 m² zemin +150 m² depo) 300 m² alanlı depolu dükkan için 11.750.000 TL fiyat istenmektedir. Yeni binada konumlanmıştır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	11.750.000 .-TL	39.167 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	50.000 .-TL	167 .-TL/M ²

4 Mirza Gayrimenkul

Tel 0541 282 42 59

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde 140 m² alanlı dükkan için 8.950.000 TL fiyat istenmektedir. Emsal mülk kullanım alanı küçük olması sebebi ile yüksek birim fiyatlıdır.

SATILIK	140 .-M ²	8.950.000 .-TL	63.929 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Delux Gayrimenkul

Tel 0546 680 59 50

Taşınmazlara yakın konumda Müjkan Kalelioğlu Caddesi üzerinde 1.000 m² alanlı depolu dükkan için 30.000.000 TL fiyat istenmektedir. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1000 .-M ²	30.000.000 .-TL	30.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Aslan Gayrimenkul

Tel 0542 511 95 14

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde 170 m² alanlı depolu dükkan için 9.950.000 TL fiyat istenmektedir. Emsal mülk konumu sebebi ile düşük, kullanım alanı küçük olması sebebi ile birim fiyatı yüksektir.

SATILIK	170 .-M ²	9.950.000 .-TL	58.529 .-TL/M ²
KİRALIK	170 .-M ²	30.000 .-TL	176 .-TL/M ²

Kiralık Emsaller

7 Özdemir Emlak

Tel 0532 646 59 53

Taşınmazlara yakın Müjgan Kalelioğlu Caddesi üzerinde zemin kat 300 m² kullanımlı, bodrum kat 45 m² kullanımlı depolu dükkan 80.000-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	345 .-M ²	80.000 .-TL	232 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

8 Lusso Emlak

Tel 0538 929 59 95

Taşınmazlara yakın konumda Çandarlızade İbrahim Paşa Caddesi üzerinde 145 m² pazarlanan zemin kat dükkan 50.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	145 .-M ²	50.000 .-TL	345 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

9 Lusso Emlak

Tel 0538 929 59 95

Taşınmazlara yakın konumda Soğancılar Caddesi üzerinde 250 m² pazarlanan zemin kat dükkan 70.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	70.000 .-TL	280 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

10 Gold Emlak

Tel 0533 352 38 59

Taşınmazlara yakın konumda İstiklal Marşı Caddesi üzerinde 110 m² zemin, 100 m² bodrum alanı olan toplamda 210 m² kullanımlı depolu dükkan pazarlanan zemin kat dükkan 70.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	210 .-M ²	70.000 .-TL	333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

11 Safir Gayrimenkul

Tel 0506 755 31 50

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde yer alan 65 m² olarak pazarlanan zemin kat dükkan 30.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	65 .-M ²	30.000 .-TL	462 .-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 - (4 NOLU BB)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		19.500.000	11.750.000	8.950.000	30.000.000	9.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	758	446	300	140	1.000	170
DİĞER DEĞERİ		43.722	39.167	63.929	30.000	58.529
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-30%	15%	-30%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	5%	20%	20%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	20%	9%	25%	5%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKİ PROJE	25%	25%	25%	25%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		45%	50%	4%	80%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	61.939	63.397	58.750	66.240	54.000	67.309

KİRALIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - (4 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11
SATIŞ FİYATI		80.000	50.000	70.000	70.000	30.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	758	350	145	250	200	65
BİRİM M ² DEĞERİ		229	345	280	350	462
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-35%	-15%	-15%	-40%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
BİLGİLER		zemin	zemin	zemin	zemin	zemin
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	katlı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-45%	-25%	-25%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	200	183	190	210	263	231

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 4 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 4 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 4 adet taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir:

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Brüt alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Sigortaya Esas Değeri
1	Bodrum + Zemin	İş Yeri	550,00 m ²	82.364 TL/m ²	45.300.000 TL	6.737.500 TL
2	Bodrum + Zemin + 1. Kat	İş Yeri	1.083,00 m ²	67.849 TL/m ²	73.480.000 TL	13.266.750 TL
3	Bodrum + Zemin + 1. Kat	İş Yeri	949,00 m ²	58.409 TL/m ²	55.430.000 TL	11.625.250 TL
4	Bodrum + Zemin + 1. Kat	İş Yeri	758,00 m ²	61.939 TL/m ²	46.950.000 TL	9.285.500 TL
TOPLAM			3.340,00 m ²		221.160.000 TL	40.915.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	221.160.000 TL
------------------------------------	-----------------------

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 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 %5,11-%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	300	50.000	600.000	11.750.000	5,11%
Emsal 6	170	30.000	360.000	6.000.000	6,00%

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 990.000 TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 11.880.000-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	550,00 m ²	383,64	211.000 TL	2.532.000 TL	5,50%	46.036.000 TL
2	1.083,00 m ²	315,79	342.000 TL	4.104.000 TL	5,50%	74.618.000 TL
3	949,00 m ²	271,87	258.000 TL	3.096.000 TL	5,50%	56.291.000 TL
4	758,00 m ²	287,60	218.000 TL	2.616.000 TL	5,50%	47.564.000 TL
TOPLAM			1.029.000 TL	12.348.000 TL		224.509.000 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	224.509.000 TL
------------------------------------	-----------------------

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 ulaştırılan en olası kullanımudur.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici 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 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

4 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	221.160.000 TL
---------------------------------	----------------

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

4 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	224.509.000 TL
---------------------------------	----------------

Farklı Değerleme Metodlarının 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 gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden 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 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 göz önünde 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.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² 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 durumundaki 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 Gereklere 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 gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmıştır.

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 %77 olarak hesap edilmiş olup, ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli toplamı yıllık 9.545.670 TL ' dir.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	550,00 m ²	383,64	211.000 TL	2.532.000 TL
2	1.083,00 m ²	315,79	342.000 TL	4.104.000 TL
3	949,00 m ²	271,87	258.000 TL	3.096.000 TL
4	758,00 m ²	287,60	218.000 TL	2.616.000 TL
TOPLAM			1.029.000 TL	12.348.000 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre mülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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. Bu kapsamda 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 4 Adet bağımsız bölümün;

24.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

221.160.000 .-TL

(İki Yüz Yirmi Bir Milyon Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

265.392.000 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

1.029.000 .-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 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 ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.