

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	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	15.12.2025
RAPOR TARİHİ	16.12.2025
RAPOR NO	AGY-2510064
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA 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	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu 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 ücreti; 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, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-2510064 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Metin EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-2306043	AGY-2310056	AGY-2410105
Rapor Tarihi	27.06.2023	28.12.2023	24.12.2024
Rapor Konusu	PROJE	PROJE	4 ADET İŞYERİ
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Gizem GEREĞÜL EVLEK Eren KURT	Onur BÜYÜK A. Özgün HERGÜL Eren KURT	Melek CEYLAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	80.839.000	67.380.000	221.160.000

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	133382326
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	133382328
4	BODRUM + ZEMİN + 1. KAT	İŞYERİ	50	/	210	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	167	16544	29.05.2024	22931	133382329

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 19.11.2025 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

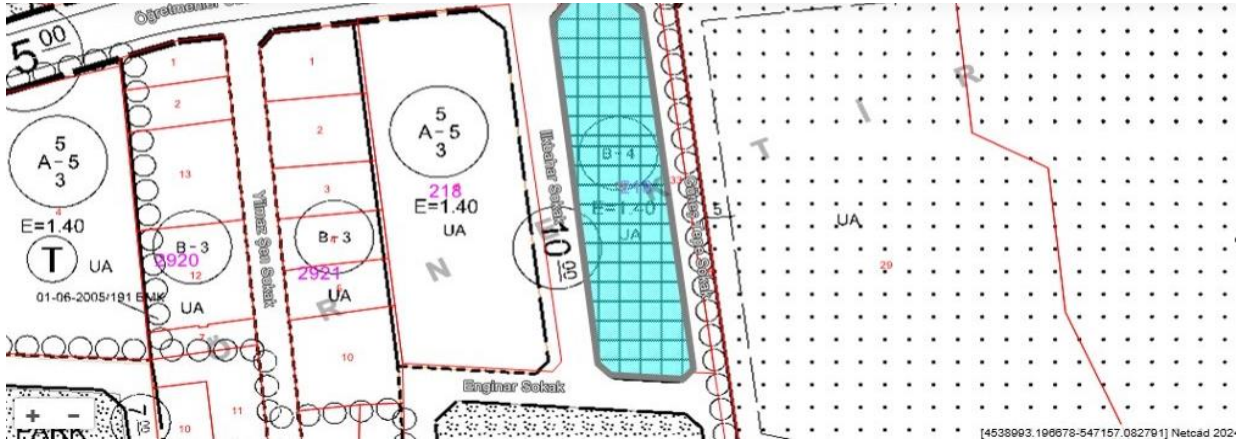
Son üç yıllık dönemde alım satım işlemleri incelendiğinde herhangi bir işlem olmadığı, taşınmazın Ert Yapı Malzemeleri İnşaat Ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 02.01.2019 tarih ve 51 yevmiye numarası ile "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine tescil edilmiş olduğu görülmüştür. 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 - Projeyle 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 konumlanmaktadır. Söz konusu parselde 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, yatırımcı kalitesi açısından iyi nitelikli bir konumdur.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Hürriyet Mahallesi'nde 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 Mahallesi'nde bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Çorlu Havalimanı'na yaklaşık 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 dükkan, 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 ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☒ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

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.

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

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin 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 Bisanthe (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 2024 yılı verilerine göre 1.187.162' dir.

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 Kararnamelerde 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 2024 yılı verilerine göre 223.068' dir. 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 Barboros 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

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimine olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

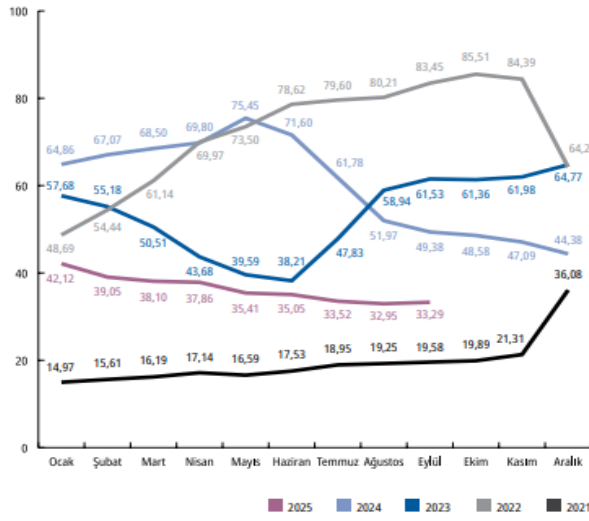
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

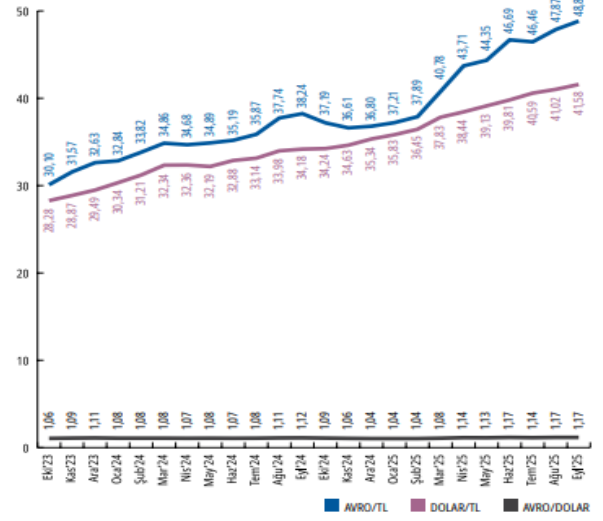
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

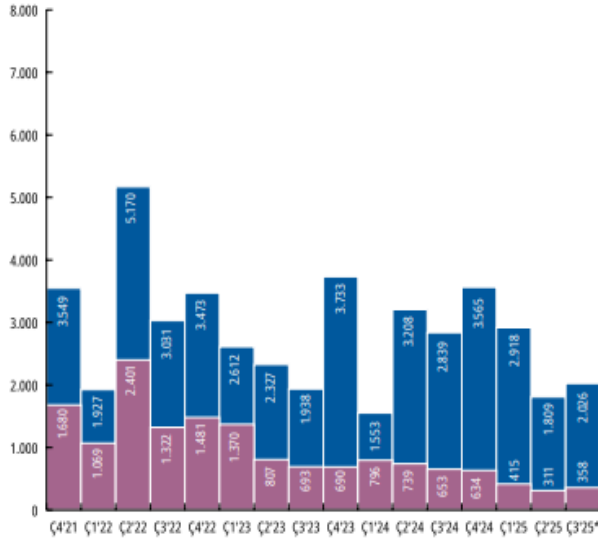
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



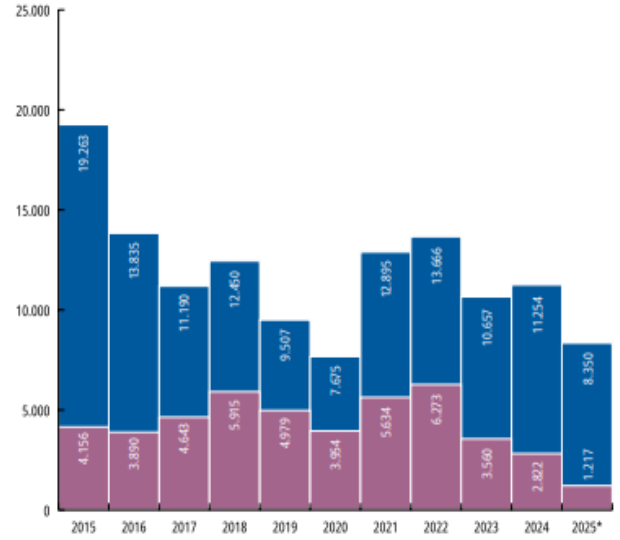
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

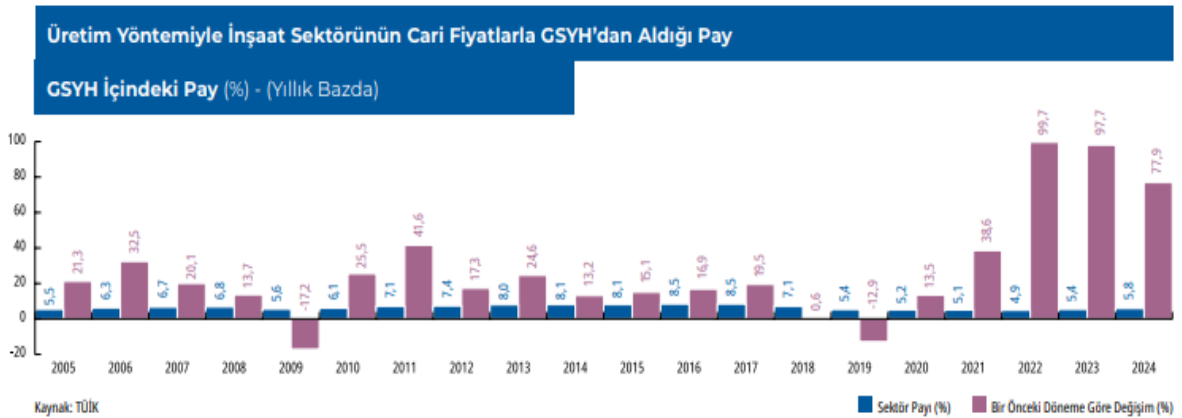
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

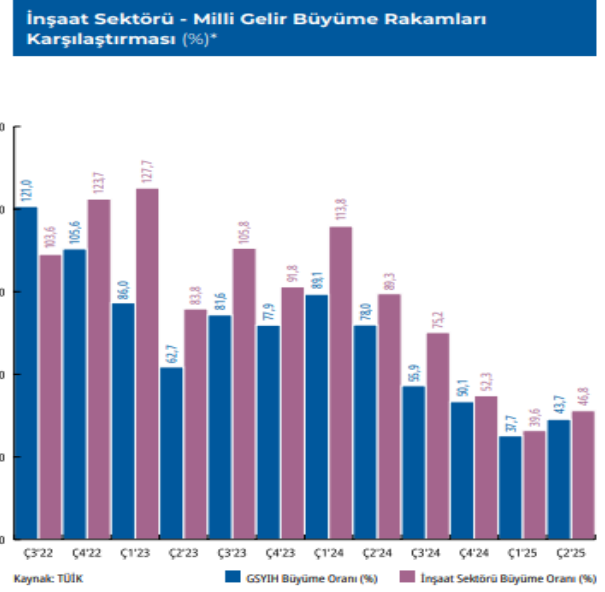
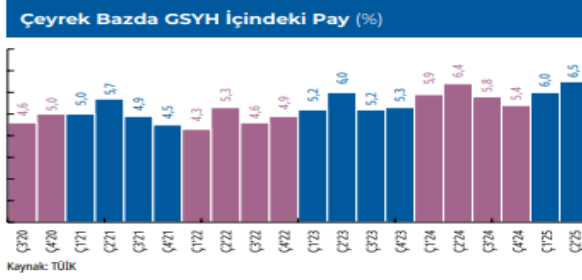
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

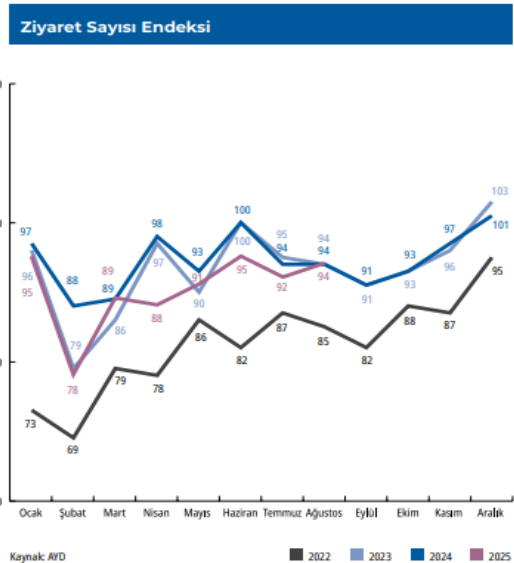
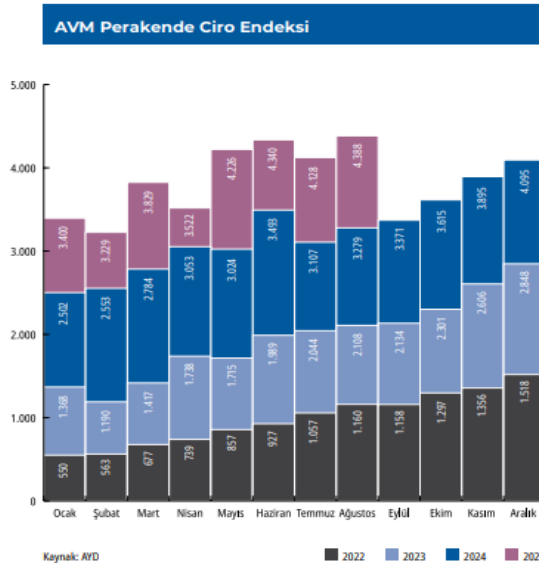




(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)																
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

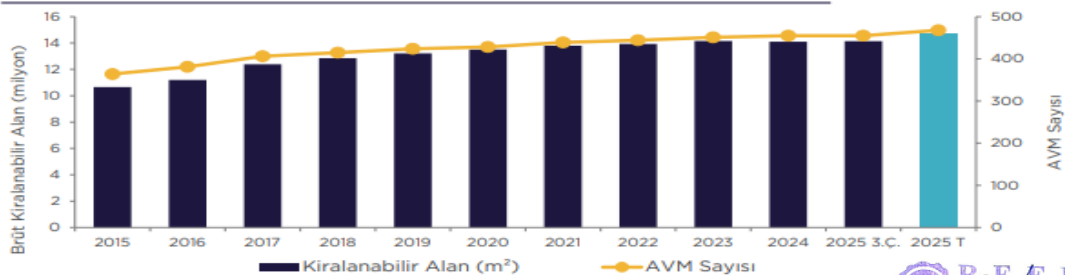
Kaynak: AYD

2025 yaz sezonu, özellikle İstanbul gibi turizme dayalı lokasyonlar açısından beklenen performansı gösterememiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2025'in Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla %2,97 ve %2,05 oranında azalmıştır. Bu durum, yaz sezonunda turistik harcamalara dayalı caddelerde –özellikle İstiklal, Abdi İpekçi ve Nişantaşı gibi yüksek gelirli alışveriş akslarında– yaya trafiği ve satış hacminde düşüşe neden olmuştur. Buna karşın, turist yoğunluğu daha sınırlı olan Bağdat Caddesi gibi lokasyonlar görece daha dirençli kalmıştır. Ancak bu bölgelerde de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yeniden hız kazanması, mevcut kiracıları taşınma veya alternatif alan arayışına yöneltmiştir. Sonuç olarak, 2025'in üçüncü çeyreğinde turizme bağlı cadde perakendesinde durgunluk sürerken, yerel müşteri tabanına sahip bölgelerde hareketlilik nispeten korunmuştur.

2025'in üçüncü çeyreğinde özellikle tekstil ve ev perakendesi segmentlerinde finansal baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralara, yüksek operasyonel maliyetler ve sınırlı arz nedeniyle birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut lokasyonlarını koruma eğilimindedir. Bu durum, ölçek ekonomisi oluşturamayan orta ve alt segment markalarda maliyetleri aşağı çekmeyi zorlaştırmakta; fiyat artışlarının sınırlı kalması ise kâr marjlarını daraltmaktadır. Tedarik zincirinde de benzer baskılar gözlemlenmekte olup, bazı markalar üretim maliyetlerini düşürmek amacıyla üretimlerini Mısır gibi ülkelere kaydırmaktadır. Genel olarak, sektör büyüme ivmesini kaybetmiş, markalar artan maliyetleri yönetebilmek için temkinli bir strateji benimsemiştir.

Türk markaları ise küresel ölçekte yeni pazarlara açılım ve mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirme stratejilerini sürdürmüştür. Perakende sektöründeki hareketlilik, özellikle Orta Doğu, Avrupa ve Asya pazarlarında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde, Koton, Abu Dabi Reem Mall mağazasının açılışını gerçekleştirerek Körfez bölgesindeki varlığını güçlendirmiş; ayrıca Umman'daki Muscat City Center mağazasıyla bölgede en büyük satış noktasına ulaşmıştır. DeFacto, uluslararası büyüme stratejisini sürdürerek Romanya ve Mısır'da iki yeni mağaza açmıştır. Kahire'de hizmete giren mağaza, markanın ülkedeki 30. satış noktası olmuştur. Karaca, Avrupa'daki genişlemesine Almanya Mall of Berlin mağazasıyla devam ederken; Zen, Asya Pasifik pazarındaki varlığını güçlendirerek Filipinler'deki Mall of Asia mağazasını hizmete açmıştır. Önümüzdeki dönemde özellikle Avrupa, Körfez ve Asya pazarlarında benzer yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: TR International, Cushman & Wakefield)

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



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 eksiltir/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 Sahibinden

Tel

Yakın konumda Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde konumlu olan 32 m² alanlı olarak pazarlanan zemin katta bulunan dükkan için 2.985.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	32 .-M ²	2.985.000 .-TL	93.281 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Yiğit Emlak

Tel 0505 492 00 19

Yakın konumda Öğretmenler Caddesi üzerinde bulunan 60 m² alanlı olarak pazarlanan zemin katta bulunan dükkan için 5.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	60 .-M ²	5.000.000 .-TL	83.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 Cansızoğlu Gayrimenkul

Tel 0533 922 99 61

Yakın konumda Şehit Serkan Tuban Caddesi üzerinde bulunan 407 m² alanlı olarak pazarlanan zemin katta bulunan köşe dükkan için 39.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Benzer şerefiyede olduğu düşünülmektedir. Aynı zamanda 180.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	407 .-M ²	39.000.000 .-TL	95.823 .-TL/M ²
KİRALIK	407 .-M ²	180.000 .-TL	442 .-TL/M ²

4 Mega Gayrimenkul

Tel 0282 264 00 01

Yakın konumda Öğretmenler Caddesi üzerinde bulunan okul karşısında konumlu olan 160 m² alanlı olarak pazarlanan zemin katta bulunan dükkan için 19.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Aynı zamanda 80.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	160 .-M ²	19.000.000 .-TL	118.750 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	80.000 .-TL	500 .-TL/M ²

5 İlbaş Gayrimenkul

Tel 0543 910 83 83

Yakın konumda cadde üzerinde bulunan 70 m² bodrum + 70 m² zemin olmak üzere 140 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 8.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. (Bodrum katı zemin kata nazaran 1/5 oranında indirgenerek zemin kat birim değerine ulaşılmıştır) Aynı zamanda 40.000.-TL/Ay fiyatla kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	84 .-M ²	8.000.000 .-TL	95.238 .-TL/M ²
KİRALIK	84 .-M ²	40.000 .-TL	476 .-TL/M ²

Kiralık Emsaller

6 Talia Emlak

Tel 0282 260 02 22

Yakın konumda cadde üzerinde bulunan 270 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 120.000.-TL/Ay fiyat istenilmektedir.

KİRALIK	270 .-M ²	120.000 .-TL	444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

7 İon Emlak

Tel 0282 261 40 40

Yakın konumda cadde üzerinde Tapu Müdürlüğü karşısında bulunan 140 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 90.000.-TL/Ay fiyat istenilmektedir.

KİRALIK	140 .-M ²	90.000 .-TL	643 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

8 Talia Emlak

Tel 0282 260 02 22

Yakın konumda bulunan 235 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 80.000.-TL/Ay fiyat istenilmektedir.

KİRALIK	235 .-M ²	80.000 .-TL	340 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

9 Key House Emlak

Tel 0544 354 12 94

Yakın konumda bulunan 353 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 150.000.-TL/Ay fiyat istenilmektedir.

KİRALIK	353 .-M ²	150.000 .-TL	425 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

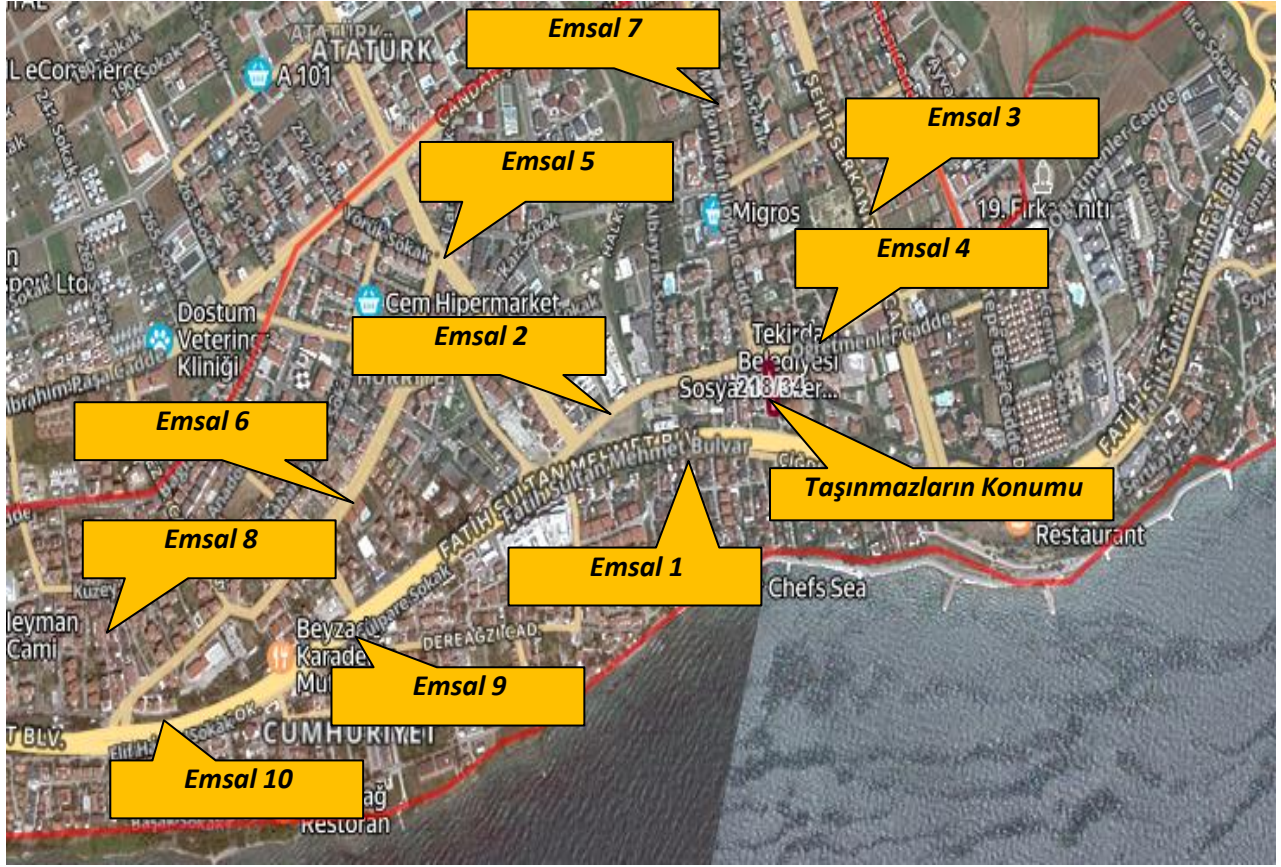
10 Yiğit Emlak

Tel 0505 492 00 19

Yakın konumda bulunan 55 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 30.000.-TL/Ay fiyat istenilmektedir.

KİRALIK	55 .-M ²	30.000 .-TL	545 .-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	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - (4 NOLU BB)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI	758	2.985.000	5.000.000	39.000.000	19.000.000	8.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		32	60	407	160	84
ALANIN DEĞERİ	758	93.281	83.333	95.823	118.750	95.238
ALANA İLİŞKİN		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
DÜZELTME		-30%	-30%	-18%	-18%	-30%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	758	0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	758	-10%	0%	-10%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER		PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	25%	25%	25%
TOPLAM DÜZELTME	758	-7%	-7%	-4%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		-22%	-12%	-7%	-8%	-10%
86.030		72.759	73.333	89.115	109.250	85.714

KİRALIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - (4 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
SATIŞ FİYATI		120.000	90.000	80.000	150.000	30.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	758	270	140	235	353	55
BİRİM M ² DEĞERİ		444	643	340	425	545
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -18%	ÇOK KÜÇÜK -33%	KÜÇÜK -18%	KÜÇÜK -18%	ÇOK KÜÇÜK -36%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
BİLGİLER	NİTELİKİ PROJE	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ÇOK KÖTÜ 25%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-11%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-14%	-19%	-13%	-13%	-21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	400	382	521	296	370	431

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 emsaller 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	99.507 TL/m ²	54.729.000 TL	9.405.000 TL
2	Bodrum + Zemin + 1. Kat	İş Yeri	1.083,00 m ²	90.702 TL/m ²	98.230.000 TL	18.519.300 TL
3	Bodrum + Zemin + 1. Kat	İş Yeri	949,00 m ²	83.066 TL/m ²	78.830.000 TL	16.227.900 TL
4	Bodrum + Zemin + 1. Kat	İş Yeri	758,00 m ²	86.030 TL/m ²	65.211.000 TL	12.961.800 TL
TOPLAM			3.340,00 m ²		297.000.000 TL	57.114.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	297.000.000 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 %5,05-%6,15 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	407	180.000	2.160.000	39.000.000	5,54%
Emsal 4	160	80.000	960.000	19.000.000	5,05%
Emsal 5	84	40.000	480.000	8.000.000	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 1.417.000 TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 17.004.000-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	464	255.000 TL	3.060.000 TL	5,50%	55.636.000 TL
2	1.083,00 m ²	422	457.000 TL	5.484.000 TL	5,50%	99.709.000 TL
3	949,00 m ²	387	367.000 TL	4.404.000 TL	5,50%	80.073.000 TL
4	758,00 m ²	400	303.000 TL	3.636.000 TL	5,50%	66.109.000 TL
TOPLAM			1.382.000 TL	16.584.000 TL		301.527.000 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	301.527.000 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 ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

4 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	297.000.000 TL
---------------------------------	----------------

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

4 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	301.527.000 TL
---------------------------------	----------------

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

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi 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 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 ulaşılmaya 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, bulundukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. □

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı 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 %49 olarak hesap edilmiş olup, ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli toplamı yıllık 8.126.000.-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	464	255.000 TL	3.060.000 TL
2	1.083,00 m ²	422	457.000 TL	5.484.000 TL
3	949,00 m ²	387	367.000 TL	4.404.000 TL
4	758,00 m ²	400	303.000 TL	3.636.000 TL
TOPLAM			1.382.000 TL	16.584.000 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.

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

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya
Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
6.5.9 - 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, inşaatla 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;

16.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

297.000.000 .-TL

(İki Yüz Doksan Yedi Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

356.400.000 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

1.382.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

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.