

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	12.12.2025
RAPOR TARİHİ	15.12.2025
RAPOR NO	AGY-2510063
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİNDE YER ALAN 16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	HÜRRİYET MAHALLESİ, MURAT HÜDAVENDİGAR CAD. MELİS SOK. NO: 6/1 , 145 ADA 52 PARSEL ATA CORNER AVM LÜLEBURGAZ / KIRKLARELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Onur Fuat TINAZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:401153) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor AGY-2510063 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Onur Fuat TINAZ

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-2306041	AGY-2310054	AGY-2410104
Rapor Tarihi	27.06.2023	28.12.2023	24.12.2024
Rapor Konusu	16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Gizem GEREĞÜL EVLEK Eren KURT	Onur ÖZGÜR Gizem GEREĞÜL EVLEK Eren KURT	Melek CEYLAN Gizem GEREĞÜL EVLEK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	127.734.000	176.455.000	262.918.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

MÜLKİYET LİSTESİ

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

145 ada 52 no.lu parsel için;

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

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

Son üç yılda imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

30.10.2019 tarihli kat irtifak mimari projesi bulunmaktadır.

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

27.06.2019 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

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

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

Binanın Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kırklareli İli

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

Başlıca akarsuları Ergene Nehri, Rezve Deresi, Tekke Deresi, Şeytandere, Kocadere, Büyükdere, Balaban Dere, Papuç Dere, Kazan Dere ve Vize Deresidir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir. Kırklareli nüfusu 2024 yılına göre 379.031' dir.



Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivan köyü, Pınarhisar ve Vize olmak üzere Merkez dahil sekiz ilçesi, 21 belediyesi ve 179 köyü bulunmaktadır.

4.1.2 - Lüleburgaz İlçesi

Lüleburgaz Kırklareli İli'nin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ İlinin Saray ve Ergene İlçeleri, batısında Kırklareli ili Babaeski İlçesi, kuzeyinde Kırklareli ili Pınarhisar İlçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı İlçeleri ile çevrilmiştir. Kırklareli İli'nin en büyük yerleşim yeri olan İlçemizin toplam alanı (984) km.2 olup, İlçe merkezinin denizden yüksekliği (30) metredir. İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir. Lüleburgaz İlçesi, Merkez bucağı dahil (4) belde ve (31) köy olmak üzere toplam (35) yerleşim ünitesinden oluşmaktadır. Köy ve kasabalar yerleşim durum itibarıyla toplu yerleşim halindedir. Mezra, oba, kom gibi yerleşim birimleri bulunmamaktadır. Mesleklere göre nüfusun (%60)'ı çiftçi, (%20)'si esnaf, (%20)'si ise işçi, memur ve serbest meslek erbabından oluşmaktadır. Lüleburgaz nüfusu 2024 yılına göre 156.648;'dir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

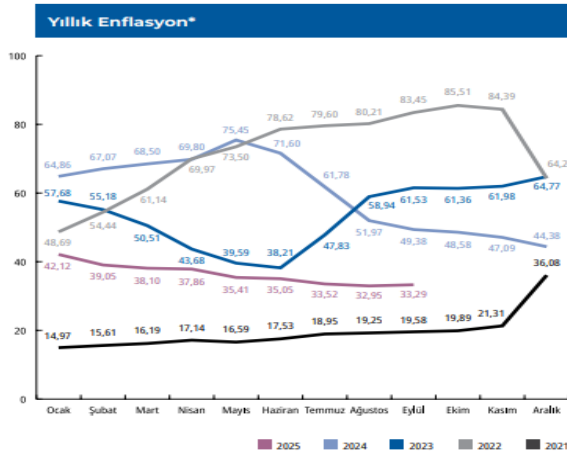
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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 indirimi 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)

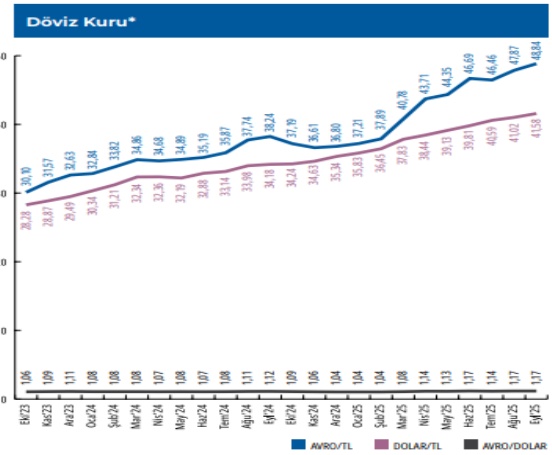
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	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



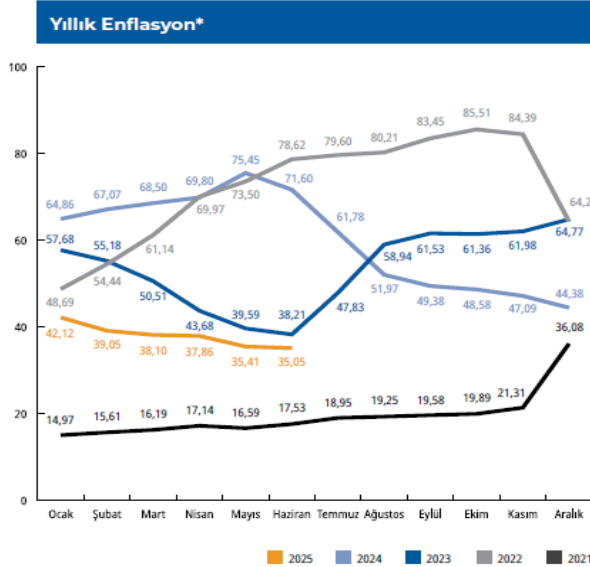
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



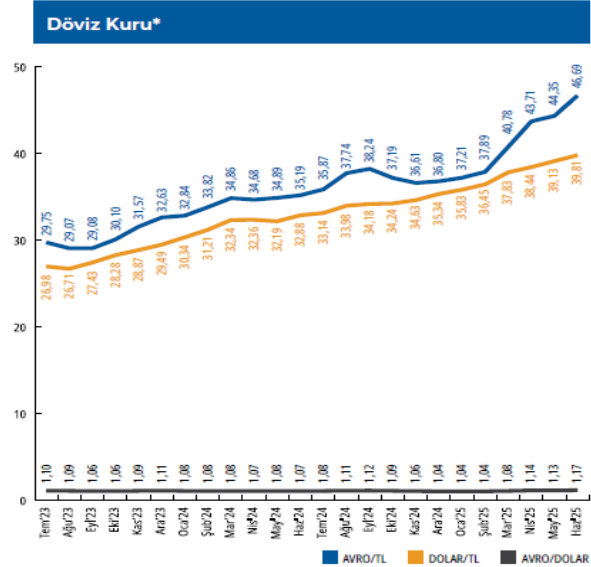
Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



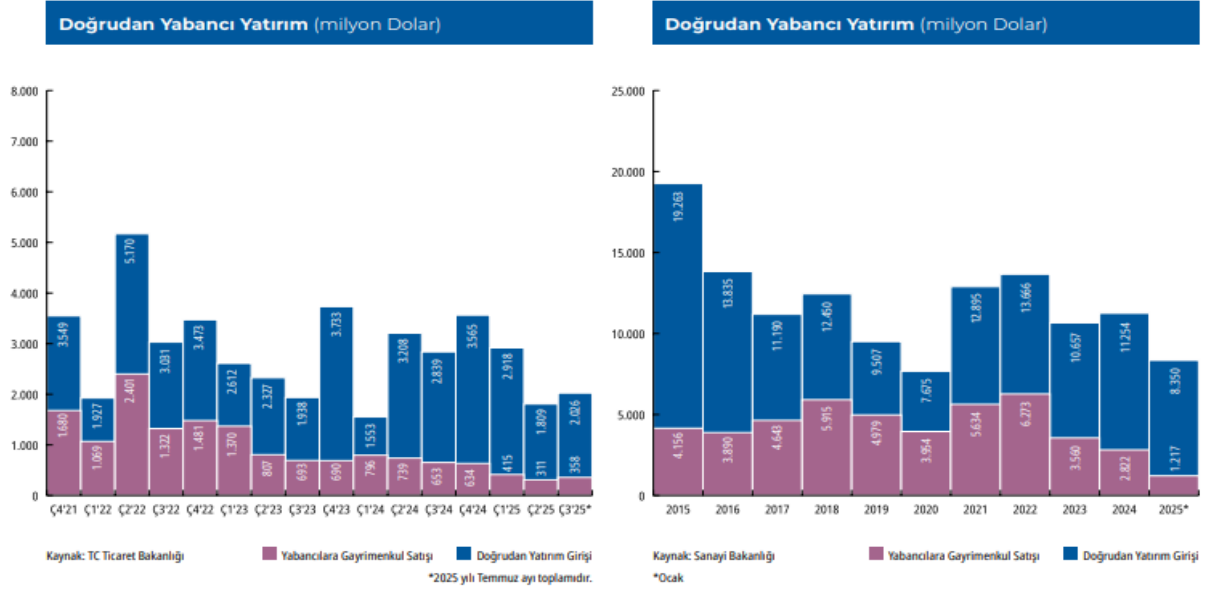
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



(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 değişimlerle 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 adet 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 düzenlemelerden 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 değişimler, 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 momentuma 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.

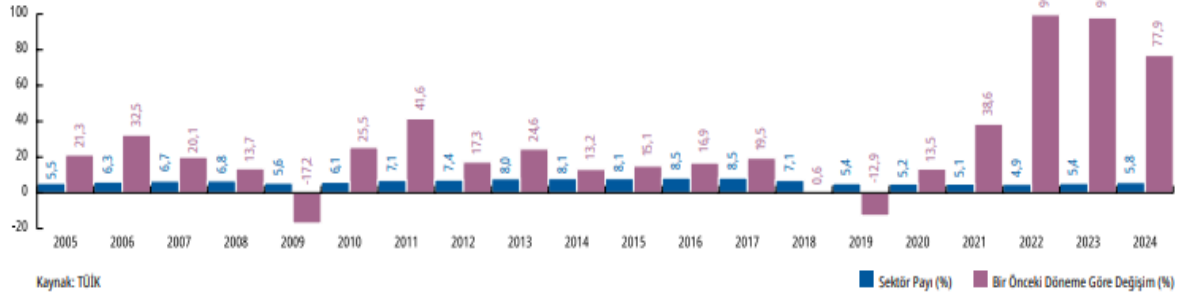
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki 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.

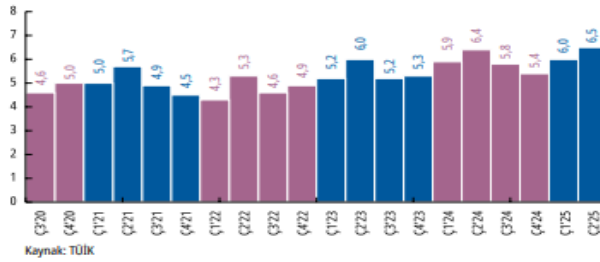
Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik 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)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

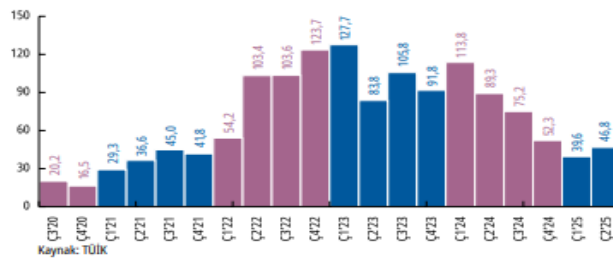
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



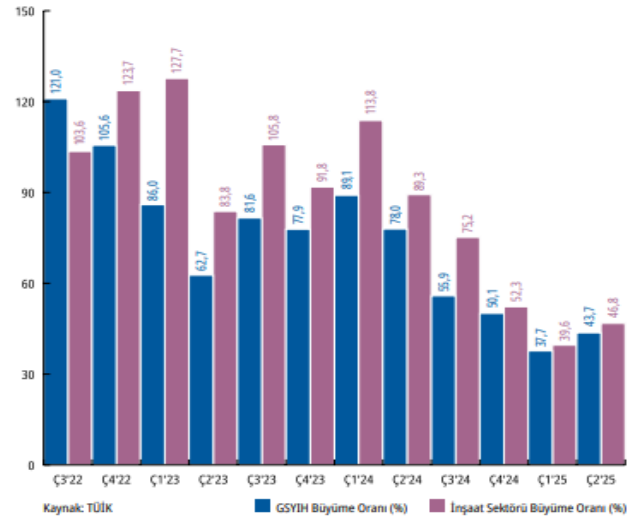
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



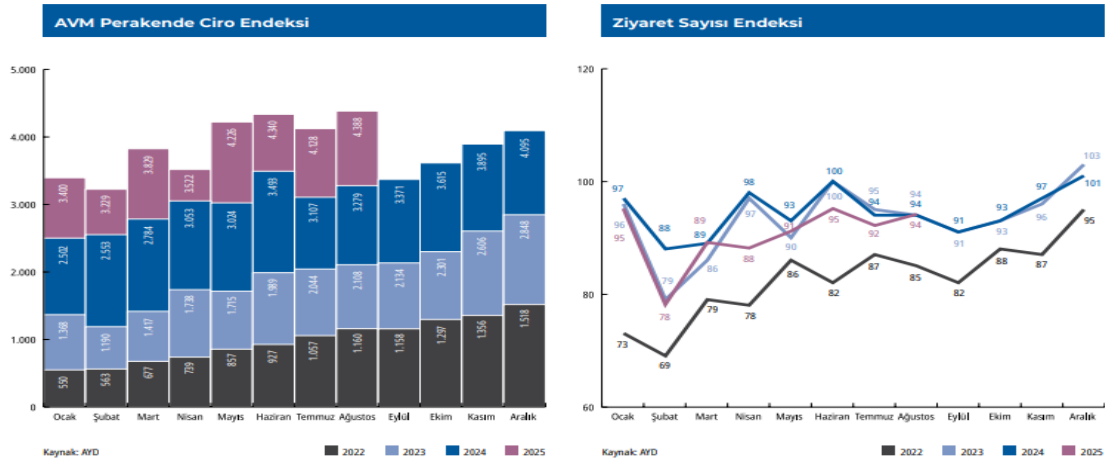
İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



(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

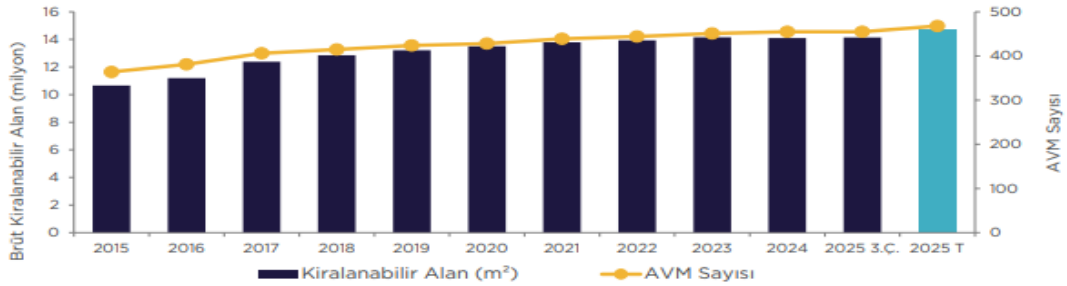
Kaynak: AYD

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri 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 çalışmada;
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 İlke Gayrimenkul

Tel 0542 566 39 39

Taşınmazlara yakın konumda bulunan 130 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.500.000.- TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	130 .-M ²	7.500.000 .-TL	57.692 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Doğan Emlak

Tel 0533 018 00 39

Taşınmazlara yakın konumda bulunan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 6.500.000.- TL fiyat istenilmektedir. Dükkanın 30.000.-TL/Ay ile kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	100 .-M ²	6.500.000 .-TL	65.000 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	30.000 .-TL	300 .-TL/M ²

3 Onur Emlak

Tel 0288 417 42 21

Taşınmazlara yakın konumda bulunan E-5 cepheli olan 165 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 41.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Dükkanın 180.000.-TL/Ay ile kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	165 .-M ²	41.000.000 .-TL	248.485 .-TL/M ²
KİRALIK	165 .-M ²	180.000 .-TL	1.091 .-TL/M ²

4 Zafer Açıkgöz Gayrimenkul

Tel 0532 485 61 23

Lüleburgaz Meydana yakın konumda bulunan 1110 m² alanlı olarak pazarlanan bodrum+zemin+asma kattan ibaret olan dükkan için 31.500.000.-TL fiyat istenilmektedir. (Bodrum ve asma katlar zemin kata indirildiğinde alanı 600 m² olarak alınmıştır) Dükkanın 125.000.-TL/Ay ile kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	600 .-M ²	31.500.000 .-TL	52.500 .-TL/M ²
KİRALIK	600 .-M ²	125.000 .-TL	208 .-TL/M ²

5 Remax Ekinoks

Tel 0539 853 19 07

Taşınmazlara yakın konumda bulunan E-5 e yakın bulunan olan 90 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 6.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	90 .-M ²	6.000.000 .-TL	66.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

Kiralık Emsaller

6 Remax Ekinoks

Tel 0539 853 19 07

Lüleburgaz çarşı içinde bulunan 300 m² alanlı olarak pazarlanan asma katlı dükkan için 65.000.-TL/Ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	300 .-M ²	65.000 .-TL	217 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

7 KW Ekol Gayrimenkul

Tel 0535 369 80 49

Lüleburgaz çarşı içinde bulunan 218 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 60.000.-TL/Ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	218 .-M ²	60.000 .-TL	275 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

8 Remax Ekinoks

Tel 0539 853 19 07

Lüleburgaz çarşı içinde bulunan 120 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 42.500.-TL/Ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	120 .-M ²	42.500 .-TL	354 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

9 İlke Gayrimenkul

Tel 0542 566 39 39

Taşınmazlara yakın konumda bulunan 240 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 50.000.-TL fiyat istenilmektedir.

KİRALIK	240 .-M ²	50.000 .-TL	208 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

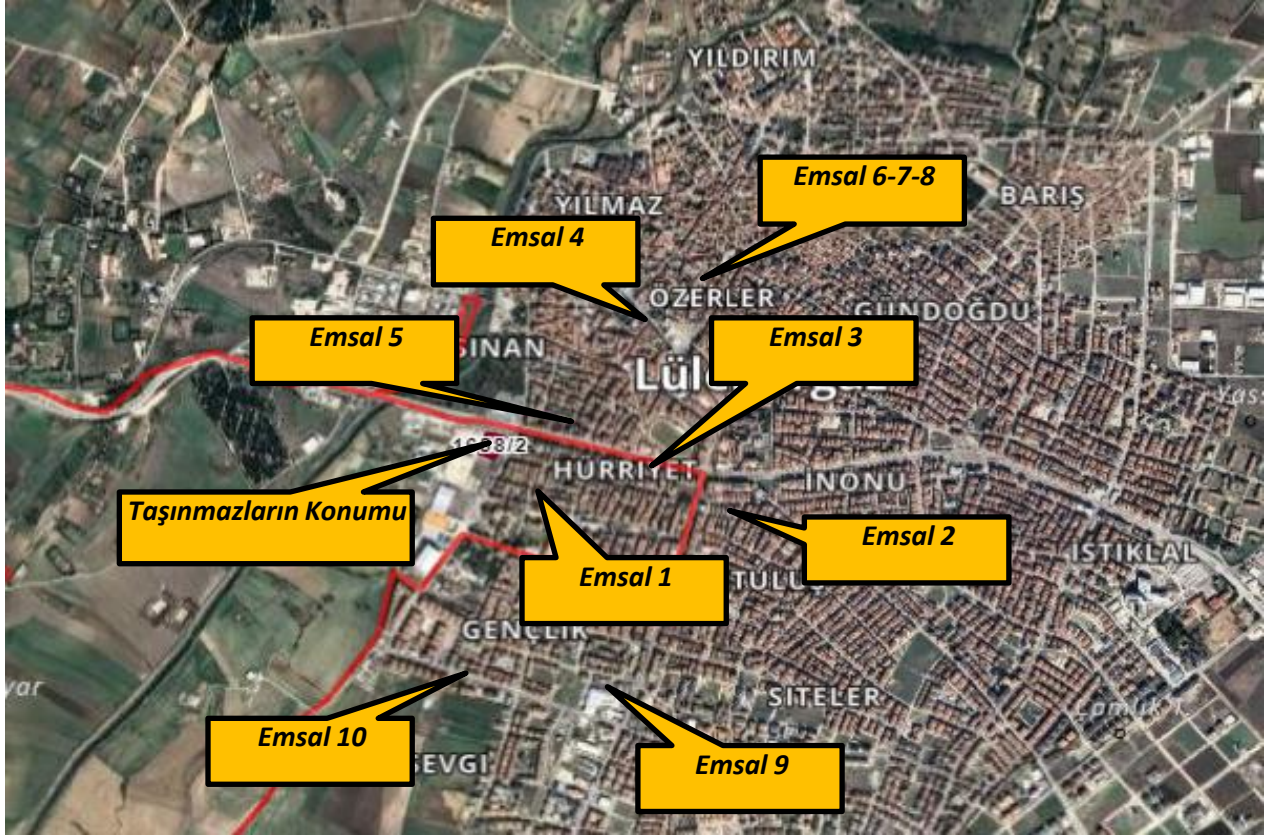
10 İlke Gayrimenkul

Tel 0542 566 39 39

Taşınmazlara yakın konumda bulunan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 40.000.-TL fiyat kiraya verildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	100 .-M ²	40.000 .-TL	400 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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% - (-11%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - (11 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI	215	7.500.000	6.500.000	41.000.000	31.500.000	6.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		130	100	165	600	90
BİRİM M ² DEĞERİ	215	57.692	65.000	248.485	52.500	66.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 15%	KÜÇÜK -20%
CEPHE		BENZER	BENZER	ÇOK İYİ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-40%	30%	20%
MANZARA	215	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		18%	2%	-32%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL	PROJE DEĞİL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 32%	KÖTÜ 34%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 23%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		26%	12%	-71%	41%	9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	72.908	72.692	72.800	72.061	74.025	72.960

KİRALIK EMSALLER İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - (11 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
SATIŞ FİYATI		65.000	60.000	42.500	50.000	40.000
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	215	300	218	120	240	100
BİRİM M ² DEĞERİ		217	275	354	208	400
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	KÜÇÜK -15%	BENZER 0%	KÜÇÜK -20%
CEPHE		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	10%	20%	-10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ÇOK KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	4%	-5%	30%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	30%	23%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		70%	34%	5%	75%	-12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	365	368	369	372	365	352

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

Emsal karşılaştırma tablosu 11 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 11 numaralı bağımsız bölüm özellikleri ile kıyaslanmak sureti ile takdir edilmiştir. Taşınmaza yakın özellik gösteren 3 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin artı-eksi yanları karşılaştırılarak birim m² değeri öngörülmüştür.

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

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Birim M ² Değeri	Taşınmazın Değeri	Sigortaya Esas Değeri
1	Bodrum	Dükkan	17,00 m ²	71.287 TL/m ²	1.211.881 TL	309.400 TL
2	Bodrum	Dükkan	15,00 m ²	71.170 TL/m ²	1.067.556 TL	273.000 TL
3	Bodrum	Dükkan	18,00 m ²	71.259 TL/m ²	1.282.663 TL	327.600 TL
4	Bodrum	Dükkan	17,00 m ²	71.287 TL/m ²	1.211.881 TL	309.400 TL
5	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	255,00 m ²	160.834 TL/m ²	41.012.685 TL	4.641.000 TL
6	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	225,00 m ²	127.123 TL/m ²	28.602.666 TL	4.095.000 TL
7	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	225,00 m ²	144.788 TL/m ²	32.577.284 TL	4.095.000 TL
8	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m ²	145.168 TL/m ²	34.114.536 TL	4.277.000 TL
9	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	395,00 m ²	125.819 TL/m ²	49.698.583 TL	7.189.000 TL
10	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m ²	102.332 TL/m ²	24.047.985 TL	4.277.000 TL
11	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	215,00 m ²	72.908 TL/m ²	15.675.183 TL	3.913.000 TL
12	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m ²	60.034 TL/m ²	14.107.962 TL	4.277.000 TL
13	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	250,00 m ²	94.688 TL/m ²	23.672.085 TL	4.550.000 TL
14	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	308,00 m ²	95.677 TL/m ²	29.468.617 TL	5.605.600 TL
15	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	312,00 m ²	74.646 TL/m ²	23.289.537 TL	5.678.400 TL
16	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	512,00 m ²	72.186 TL/m ²	36.958.999 TL	9.318.400 TL
TOPLAM			3.469 m ²		358.000.102 TL	63.135.800 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri	
TAŞINMAZLARIN BUGÜNKÜ DEĞERİ	358.000.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmaması 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 değıştiğı görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,76-%5,54 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %5,20 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	100	30.000	360.000	6.500.000	5,54%
Emsal 3	165	180.000	2.160.000	41.000.000	5,27%
Emsal 4	600	125.000	1.500.000	31.500.000	4,76%

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 gelirin 1.790.200 TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 21.482.400.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
1	17,00 m ²	312	5.300 TL	63.600 TL	5,20%	1.223.000 TL
2	15,00 m ²	313	4.700 TL	56.400 TL	5,20%	1.085.000 TL
3	18,00 m ²	311	5.600 TL	67.200 TL	5,20%	1.292.000 TL
4	17,00 m ²	312	5.300 TL	63.600 TL	5,20%	1.223.000 TL
5	255,00 m ²	806	205.500 TL	2.466.000 TL	5,20%	47.423.000 TL
6	225,00 m ²	637	143.300 TL	1.719.600 TL	5,20%	33.069.000 TL
7	225,00 m ²	725	163.200 TL	1.958.400 TL	5,20%	37.662.000 TL
8	235,00 m ²	727	170.800 TL	2.049.600 TL	5,20%	39.415.000 TL
9	395,00 m ²	630	248.900 TL	2.986.800 TL	5,20%	57.438.000 TL
10	235,00 m ²	513	120.500 TL	1.446.000 TL	5,20%	27.808.000 TL
11	215,00 m ²	365	78.500 TL	942.000 TL	5,20%	18.115.000 TL
12	235,00 m ²	301	70.700 TL	848.400 TL	5,20%	16.315.000 TL
13	250,00 m ²	474	118.600 TL	1.423.200 TL	5,20%	27.369.000 TL
14	308,00 m ²	479	147.600 TL	1.771.200 TL	5,20%	34.062.000 TL
15	312,00 m ²	374	116.600 TL	1.399.200 TL	5,20%	26.908.000 TL
16	512,00 m ²	362	185.100 TL	2.221.200 TL	5,20%	42.715.000 TL
TOPLAM			1.790.200 TL	21.482.400 TL		413.122.000 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

PROJENİN BUGÜNKÜ DEĞERİ	413.122.000 TL
-------------------------	----------------

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

16 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	358.000.000 TL
---	-----------------------

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

16 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	413.122.000 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 ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen 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 gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 37. Maddesinin (2). Fıkrası uyarınca ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli için kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerin toplam kiralanabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı yaklaşık %70 olarak hesap edilmiş olup, ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli toplamı yıllık 15.037.680 TL ' dir.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	17,00 m ²	312	5.300 TL	63.600 TL
2	15,00 m ²	313	4.700 TL	56.400 TL
3	18,00 m ²	311	5.600 TL	67.200 TL
4	17,00 m ²	312	5.300 TL	63.600 TL
5	255,00 m ²	806	205.500 TL	2.466.000 TL
6	225,00 m ²	637	143.300 TL	1.719.600 TL
7	225,00 m ²	725	163.200 TL	1.958.400 TL
8	235,00 m ²	727	170.800 TL	2.049.600 TL
9	395,00 m ²	630	248.900 TL	2.986.800 TL
10	235,00 m ²	513	120.500 TL	1.446.000 TL
11	215,00 m ²	365	78.500 TL	942.000 TL
12	235,00 m ²	301	70.700 TL	848.400 TL
13	250,00 m ²	474	118.600 TL	1.423.200 TL
14	308,00 m ²	479	147.600 TL	1.771.200 TL
15	312,00 m ²	374	116.600 TL	1.399.200 TL
16	512,00 m ²	362	185.100 TL	2.221.200 TL
TOPLAM			1.790.200 TL	21.482.400 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 Devredile bilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

7 - SONUÇ

7.1. - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. - Nihai Değer Takdiri

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

15.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

358.000.000 .-TL

(Üç Yüz Elli Sekiz Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

429.600.000 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

1.790.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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