

# **ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	28.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	AGY-2010078
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİNDE YER ALAN 16 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	HÜRRİYET MAHALLESİ, MURAT HÜDAVENDİGAR CAD., MELİS SOK. NO: 6/1 , 145 ADA 52 PARSEL ATA CORNER AVM LÜLEBURGAZ / KIRKLARELİ (UAVT:5103856737)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Metin EVLEK -Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	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 Tec

## **UYGUNLUK BEYANI**

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; 16 adet İş Yeri nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 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-2010078 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Metin EVLEK kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış 2 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	AGY-1810159	AGY-1910096	
<b>Rapor Tarihi</b>	21.12.2018	30.12.2019	
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET PROJE	1 ADET PROJE	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Kemal ÇOLPAN Berrin KURTULUŞ SEVER	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	24.590.000	33.314.000	

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KIRKLARELİ
İlçesi	:	LÜLEBURGAZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KOCASINAN
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	145
Parsel No	:	52
Alanı	:	4.388,47 m <sup>2</sup>
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	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	TAŞINMAZ ID	
1	BODRUM	İŞYERİ	17	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11451	24.12.2019	22412	108431190
2	BODRUM	İŞYERİ	15	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11452	24.12.2019	22412	108431191
3	BODRUM	İŞYERİ	18	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11453	24.12.2019	22412	108431192
4	BODRUM	İŞYERİ	17	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11454	24.12.2019	22412	108431193
5	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	255	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11455	24.12.2019	22412	108431194
6	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	225	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11456	24.12.2019	22412	108431195
7	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	225	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11457	24.12.2019	22412	108431196
8	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	235	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11458	24.12.2019	22412	108431197
9	ZEMİN + 1. KAT	DEPOLU DUBLEKS İŞYERİ	395	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11459	24.12.2019	22412	108431198
10	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	235	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11460	24.12.2019	22412	108431199
11	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	215	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11461	24.12.2019	22412	108431200
12	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	235	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11462	24.12.2019	22412	108431201
13	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	250	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11463	24.12.2019	22412	108431202
14	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	308	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11464	24.12.2019	22412	108431203
15	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	312	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11465	24.12.2019	22412	108431204
16	ZEMİN + 1. KAT	DUBLEKS İŞYERİ	512	/	3469	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	116	11466	24.12.2019	22412	108431205



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.10.2020 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 kanununun 28. maddesi gereğince konulan genel beyan kayıdır.

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

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

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

**Eklenti: Depo** (5,6,7,8,9 bağımsız bölümlerin tamamının depo eklentileri bulunmaktadır.

1-4 arası ve 10-16 bağımsız bölümlerin eklentisi bulunmamaktadır.)

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir başka takyidat bulunmamaktadır.

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde 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.

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 18.11.2020 tarihinde yapılan incelemelerde Tasdikli İmar Planı içerisinde taşınmaz 'Ticaret Alanı'nda kalmakta olup yapılaşma koşulları;

**145 ada 52 no.lu parsel için;**

Ayrıık nizam 2 katlı H: 10.50 m. Kaks: 0.60 olan " Ticaret " alanında yer almaktadır. Çekme mesafeleri önden 5 m, yanlardan 5 m şeklindedir.

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

Son üç yılda imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi belediyenin prosedürü gereği dijital ortamda tarafımıza verilen belgeler vasıtası ile yapılabilmektedir. Ruhsat belgeleri tarafımıza ilgili görevli tarafından iletilmiş olup mimari onaylı projeler tarafımıza imar müdürlüğü yetkilisi tarafından dijital ortamda sunulmuştur. 26.05.2016 tarih ve 105 sayılı 6.064 m<sup>2</sup> alanlı "Ofis ve İşyeri" için yapı ruhsatı, 27.11.2017 tarih ve 414 sayılı, toplam 6.050 m<sup>2</sup> alanı "Ofis ve İşyeri" için tadilat ruhsatı verilmiştir. 26.05.2016 tarih ve 2016/105 6.050 m<sup>2</sup> alanlı "Ofis ve İşyeri" için hazırlanmış mimari projesi, 20.09.2017 tarihli tadilat ruhsat projesi bulunmaktadır. 16.07.2019 Tarihli tadilat ruhsatı ve 30.10.2019 tarihli Tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

Yapı için 05.11.2019 tarih ve 394 no'lu yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Bu belge 16 adet ofis - işyeri ve 6.050 m<sup>2</sup> toplam inşaat için verilmiştir.

27.06.2019 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
05.11.2019	394	Ofis ve İşyeri	Lüleburgaz Belediyesi-Yapı Kullanma İzin Belgesi	6.050,00 m <sup>2</sup>	III B

#### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

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

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

#### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

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

#### **2.3.6 - Proje 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, 145 ada 52 parsel üzerinde yer alan **Ata Corner** isimli projede yer alan 16 adet bağımsız bölümdür. 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümler işyeri nitelikli olup 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 no'lu bağımsız bölümler ise dubleks işyeri olarak tescillidir. Kat Mülkiyeti kurulmuş ve iskan alınmış durumdadır.

Taşınmazın yer aldığı bina 4.388,47 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip ticari arsa üzerinde B.A.K sistemde ayrık nizam imar şartları ile 2016 yılında inşasına başlanılmış olup 2019 yılında iskan belgesi alınarak inşaatı tamamlanmıştır. Taşınmazların bir kısmı kullanılmaya başlamıştır. Bina, bodrum + zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında 4 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm (1,2,3,4 no'lu bb), bazı bağımsız bölümlere ait depo alanları ve yapının ortak alanlarından oluşmaktadır. Zemin katında 12 adet dubleks işyeri nitelikli 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 ve 16 no'lu bağımsız bölümler, kat holü ve ortak alanlar yer almaktadır. 1. normal katta ise zemin katta yer alan dükkanlara ait kullanım alanlarından oluşmaktadır. Bu katta da kat holü ve yapıya ait ortak mahaller bulunmaktadır. Binada toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 6.050,00 m<sup>2</sup> dir. Asansörlü olan binada bağımsız bölüm merdivenleri granit, dış cephesi cam bölmeli alüminyum giydirme cephe + akrilik boyalı olup açık otopark alanı bulunmaktadır. Ana taşınmaz alışveriş merkezi konsepti ile projelendirilmiş ve inşaat faaliyeti tamamlanmıştır.

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

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

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

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

**5 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **255 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 167 m<sup>2</sup> eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli olup her iki cepheden de görünürlüğü bulunmaktadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz kahve dünyası tarafından kullanılmaktadır.

**6 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **225 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 40 m<sup>2</sup> eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

**7 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **225 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 122 m<sup>2</sup> eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

**8 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **235 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli **112 m<sup>2</sup>** eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

**9 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **395 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Aynı zamanda tapu kayıtlarında tescilli 67 m<sup>2</sup> eklenti niteliğinde deposu bulunmaktadır. Halihazırda faal olarak zincir restoran işletmesi olarak kullanılmaktadır. Bodrum kata da merdivenle erişim sağlanmış olup halihazırda 3 katlı olarak hizmet vermektedir. 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 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz hem proje içerisindeki koridora bakmakta hem dışa cepheli konumdadır. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

**11 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **215 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna ve parselin cephe olduğu yan sokağa cephelidir. Dükkanın yola cephesi bulunmaktadır.

**12 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **235 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**13 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **250 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeler şap beton halindedir. Duvarlar sıvalı olup shell core olarak tasarlanmıştır. Kullanıcı firma dekore ederek imalatları tamamlanacaktır. Taşınmaz proje içerisinde yer alan kat koridoruna cephelidir. Parselin cephe olduğu yollardan görünürlüğü bulunmamaktadır.

**14 NOLU DÜKKAN:** Taşınmaz brüt olarak **308 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Zemin kat ve 1.normal kat kullanımlarından oluşmaktadır. 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. Asansörlü olan binada bağımsız bölüm merdivenleri granit, dış cephesi cam bölmeli alüminyum giydirme cephe + akrilik boyalı olup açık otopark alanı bulunmaktadır. Ana taşınmaz alışveriş merkezi konsepti ile projelendirilmiştir.

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

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

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

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

### 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 Hüdavendigar Caddesi,Eski İstasyon Caddesi.Melis Sokak
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümler 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.

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

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

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

İl nüfusu, 2020 yılı verilerine göre 361.836'dır. Nüfus büyüklüğü bakımından diğer iller arasında 53. sıradadır. Türkiye nüfusu içindeki payı binde 4,4'dür. Toplam hane sayısı 112.477'dir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9'dur. Nüfusun % 70,5'i (248.017) ilçe merkezlerinde, % 10,5'i (36.942) beldelerde, % 19'u (66.725) köylerde yaşamaktadır. Türkiye ortalaması % 92 olan şehirleşme oranı Kırklareli'de % 71'dir.



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

#### 4.1.2 - Lüleburgaz İlçesi

Lüleburgaz Kırklareli İli'nin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ İlinin Saray ve Ergene İlçeleri, batısında Kırklareli ili Babaeski İlçesi, kuzeyinde Kırklareli ili Pınarhisar İlçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı İlçeleri ile çevrilmiştir. Kırklareli İli'nin en büyük yerleşim yeri olan İlçemizin toplam alanı (984) km.2 olup, İlçe merkezinin denizden yüksekliği (30) metredir. İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir. Lüleburgaz İlçesi, Merkez bucağı dahil (4) belde ve (31) köy olmak üzere toplam (35) yerleşim ünitesinden oluşmaktadır. Köy ve kasabalar yerleşim durum itibariyle 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 2020 yılı TÜİK verilerine göre 149.184. Bu nüfus, 75.316 erkek ve 73.868 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,49 erkek, %49,51 kadındır.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

#### Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

#### 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 verinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgilerdir.

#### **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**

- \* Bölgede ticari yoğunluk düşük seviyelerdedir.
- \* Doluluk oranı düşüktür.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### 1 İlke Gayrimenkul

Tel 0542 366 39 39

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

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

##### 2 Sahibinden

Tel 0538 379 49 93

Ana arterde İstasyon caddesi (yaya hareketliliği olan bölgede) üzerinde yer alan zemin katından oluşan 85 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Eski bir binada konumlanmıştır. Konum ve şerefiye olarak daha avantajlı bir özelliğe sahip olduğu ayrıca istenen değer de yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	85 .-M <sup>2</sup>	1.900.000 .-TL	22.353 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

##### 3 Sahibinden

Tel 0532 271 27 18

Ana arterde İstasyon caddesi (yaya hareketliliği olan bölgede) üzerinde yer alan zemin katından oluşan 80 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Eski bir binada konumlanmıştır. Konum ve şerefiye olarak daha avantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	1.250.000 .-TL	15.625 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

#### 4 Caner Gayrimenkul

Tel 0552 831 34 00

Taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde Murat Hüdavendigar caddesi üzerinde yeni yapıda depolu 230 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan. Deposu 120 m<sup>2</sup>, dükkanın 110 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır. Mevcutta içinde yer alan kiracının 3000 TL kira ödediği, ancak piyasa değerinin 5000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. İstenen rakam üzerinden %5-10 civarında pazarlık olabileceği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	230 .-M <sup>2</sup>	1.275.000 .-TL	5.543 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	230 .-M <sup>2</sup>	5.000 .-TL	22 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 5 Gençer İnşaat

Tel 0542 211 39 39

Yakınında Hürriyet caddesi üzerinde yeni yapıda yer alan zemin katından oluşan 54 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan. Kira getirisinde yaklaşık 2500 TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. İstenen rakam üzerinden %5-10 civarında pazarlık olabileceği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	54 .-M <sup>2</sup>	650.000 .-TL	12.037 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	54 .-M <sup>2</sup>	2.500 .-TL	46 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 6 Emlak Dünyası

Tel 0530 896 18 76

Yakınında Fatih caddesi civarında sokak içinde eski yapıda yer alan 250 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan depolu dükkan. Kira getirisinde yaklaşık 2400 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır. İstenen rakam üzerinden %5-10 civarında pazarlık olabileceği düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	650.000 .-TL	2.600 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	2.400 .-TL	10 .-TL/M <sup>2</sup>

#### Kiralık Emsaller

#### 7 İlke Gayrimenkul

Tel 0542 366 39 39

Taşınmazlara yakın konumda yer alan emsal taşınmaz, çarşı içerisinde brüt 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Zemin + asma kattan oluşmakta olup 65 m<sup>2</sup> zemin kat, 35 m<sup>2</sup> asma kat kullanımına sahip olduğu beyan edilmiştir. Yeni bir binada konumlanmıştır. Konum ve şerefiye olarak daha dezavantajlı bir özelliğe sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	2.750 .-TL	31 .-TL
----------------	---------------------	------------	---------

## 8 Özgür Güler Gayrimenkul

Tel 0544 885 29 68

Taşınmaz İstasyon Caddesi üzerindedir. İşlek bir noktada D-100 karayoluna çok yakın bir noktada yer almaktadır. Zemin katından oluşan taşınmaz 270 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 120 m<sup>2</sup> ön kullanım alanı bulunmaktadır. Benzer özellik ve şerefiyede olduğu düşünülmektedir. Yeni bir binada konumlanmıştır. Satlık değerinin 2.000.000 TL civarında olacağı belirtilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	270 .-M <sup>2</sup>	11.500 .-TL	43 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

## 9 Emlak Dünyası

Tel 0530 896 18 76

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

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

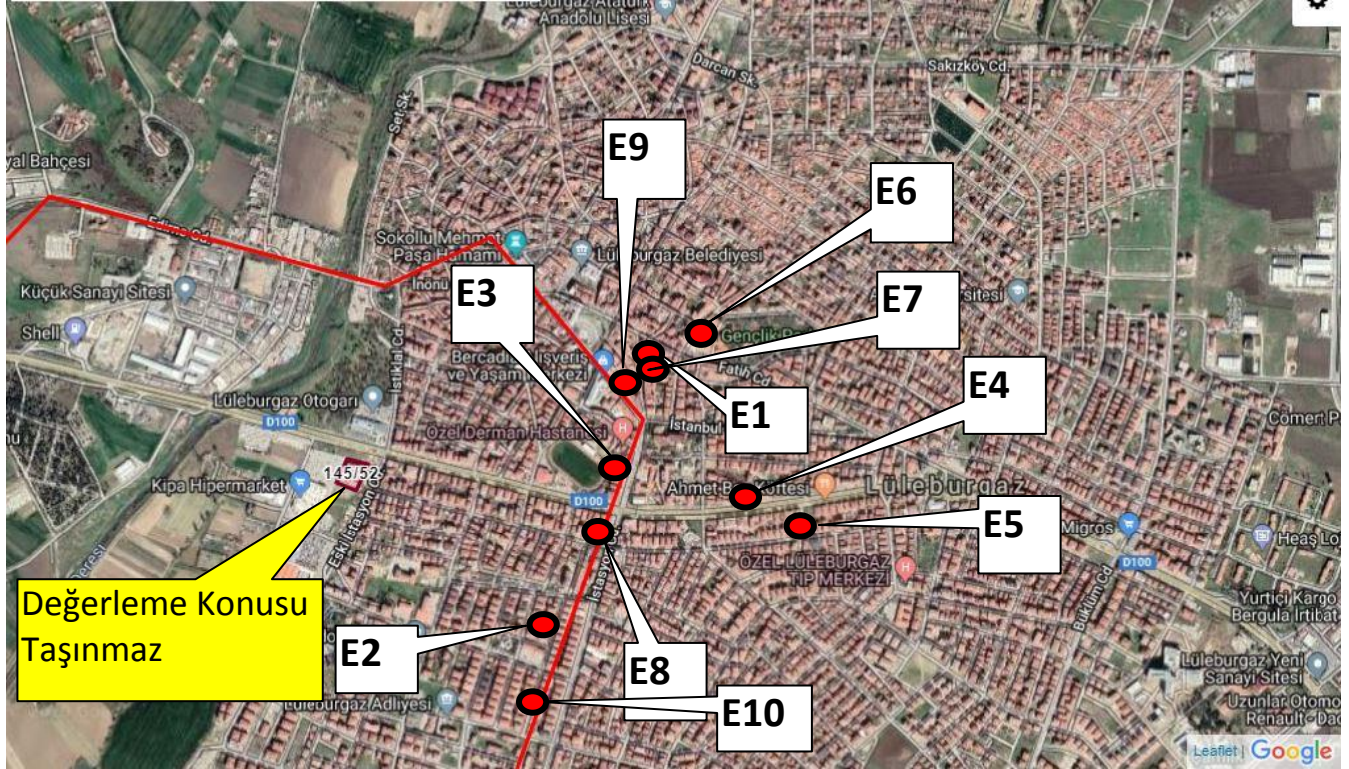
## 10 Batu İnşaat

Tel 0506 624 21 56

Taşınmaz İstasyon Caddesi üzerindedir. İşlek bir noktada D-100 karayoluna çok yakın bir noktada köşe konumda yer almaktadır. Zemin katı 700 m<sup>2</sup>, deposu 300 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkandır. Daha iyi konumda olduğu düşünülmekte ancak büyük hacimli olması nedeni ile daha değersiz olduğu düşünülmektedir. Yeni bir binada konumlanmıştır.

<b>KİRALIK</b>	1000 .-M <sup>2</sup>	25.000 .-TL	25 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

## Emsal Krokisi



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (10 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		1.150.000	1.250.000	650.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	235	145	80	54
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.931	15.625	12.037
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-5%	-20%	-20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER	ASMA KATLI			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		0%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME				
		-5%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-16%	-16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.510	8.294	13.125	10.111

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (10 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (9)
SATIŞ FİYATI	10 Nolu BB	2.750	11.500	13.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	235	90	270	400
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		31	43	33
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	BENZER	BÜYÜK
		-12%	0%	20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		10%	-3%	-3%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		6%	6%	6%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	Proje içinde	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Tadilat	KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		20%	20%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		41%	40%	70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	52,49	43	59	55

Yapılan emsal araştırmasında şehir merkezinde hareketli olan noktalardan kiralık ve satılık emsaller elde edilmeye çalışılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje şehrin hareketli bir noktasında bulunmamasına karşın alışveriş merkezi konsepti ile tasarlanmış olmasından dolayı, merkeze konumunun yakın olması ve bölgede genel tercihin alışveriş merkezi konseptine yönelik olduğunun gözlemlenmesi nedeniyle, taşınmazların değerlerinin daha işlek noktalarda yer alan taşınmazların m<sup>2</sup> birim değeri olarak benzerlik gösterebileceği hatta bazılarının ise daha üstüne çıkabileceği öngörülmektedir.

Emsal karşılaştırma tablosu 10 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 10 numaralı bağımsız bölüm özellikleri ile kıyaslanmak sureti ile takdir edilmiştir.

Taşınmaza yakın özellik gösteren 3 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin artı-eksi yanları karşılaştırılarak birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüştür.

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

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Birim M <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri
1	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	17,00 m <sup>2</sup>	9.120 TL/m <sup>2</sup>	155.000 TL
2	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	15,00 m <sup>2</sup>	9.335 TL/m <sup>2</sup>	140.000 TL
3	Bodrum	Asma Katlı Depolu Dükkan	18,00 m <sup>2</sup>	9.165 TL/m <sup>2</sup>	165.000 TL
4	Bodrum	Asma Katlı Dükkan	17,00 m <sup>2</sup>	9.120 TL/m <sup>2</sup>	155.000 TL
5	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	255,00 m <sup>2</sup>	12.430 TL/m <sup>2</sup>	3.170.000 TL
6	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	225,00 m <sup>2</sup>	11.355 TL/m <sup>2</sup>	2.555.000 TL
7	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	225,00 m <sup>2</sup>	11.355 TL/m <sup>2</sup>	2.555.000 TL
8	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	11.340 TL/m <sup>2</sup>	2.665.000 TL
9	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	395,00 m <sup>2</sup>	12.430 TL/m <sup>2</sup>	4.910.000 TL
10	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	10.510 TL/m <sup>2</sup>	2.470.000 TL
11	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	215,00 m <sup>2</sup>	9.955 TL/m <sup>2</sup>	2.140.000 TL
12	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	235,00 m <sup>2</sup>	9.872 TL/m <sup>2</sup>	2.320.000 TL
13	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	250,00 m <sup>2</sup>	9.760 TL/m <sup>2</sup>	2.440.000 TL
14	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	308,00 m <sup>2</sup>	9.740 TL/m <sup>2</sup>	3.000.000 TL
15	Zemin+1	Asma Katlı Depolu Dükkan	312,00 m <sup>2</sup>	9.745 TL/m <sup>2</sup>	3.040.000 TL
16	Zemin+1	Asma Katlı Dükkan	512,00 m <sup>2</sup>	8.125 TL/m <sup>2</sup>	4.160.000 TL
TOPLAM			3.469,00 m <sup>2</sup>		36.040.000 TL

**Pazar Yaklaşımı Yöntemine Taşınmazların Değeri**

<b>TAŞINMAZLARIN BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>36.040.000 TL</b>
-------------------------------------	----------------------

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

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

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

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4-%7 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %6,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 4	230	5.000	60.000	1.275.000	4,71%
Emsal 5	54	2.500	30.000	650.000	4,62%
Emsal 8	270	11.500	138.000	2.000.000	6,90%



### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 187.205 TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 2.246.460,-TL olarak hesaplanmaktadır.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Birim M <sup>2</sup> Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
1	17,00 m <sup>2</sup>	49,41	840 TL	10.080 TL	6,00%	168.000 TL
2	15,00 m <sup>2</sup>	52,67	790 TL	9.480 TL	6,00%	158.000 TL
3	18,00 m <sup>2</sup>	47,22	850 TL	10.200 TL	6,00%	170.000 TL
4	17,00 m <sup>2</sup>	49,41	840 TL	10.080 TL	6,00%	168.000 TL
5	255,00 m <sup>2</sup>	65,88	16.800 TL	201.600 TL	6,00%	3.360.000 TL
6	225,00 m <sup>2</sup>	60,67	13.650 TL	163.800 TL	6,00%	2.730.000 TL
7	225,00 m <sup>2</sup>	60,67	13.650 TL	163.800 TL	6,00%	2.730.000 TL
8	235,00 m <sup>2</sup>	60,21	14.150 TL	169.800 TL	6,00%	2.830.000 TL
9	395,00 m <sup>2</sup>	65,13	25.725 TL	308.700 TL	6,00%	5.145.000 TL
10	235,00 m <sup>2</sup>	52,49	12.335 TL	148.020 TL	6,00%	2.467.000 TL
11	215,00 m <sup>2</sup>	51,16	11.000 TL	132.000 TL	6,00%	2.200.000 TL
12	235,00 m <sup>2</sup>	51,06	12.000 TL	144.000 TL	6,00%	2.400.000 TL
13	250,00 m <sup>2</sup>	50,40	12.600 TL	151.200 TL	6,00%	2.520.000 TL
14	308,00 m <sup>2</sup>	49,43	15.225 TL	182.700 TL	6,00%	3.045.000 TL
15	312,00 m <sup>2</sup>	50,48	15.750 TL	189.000 TL	6,00%	3.150.000 TL
16	512,00 m <sup>2</sup>	41,02	21.000 TL	252.000 TL	6,00%	4.200.000 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>187.205 TL</b>	<b>2.246.460 TL</b>		<b>37.441.000 TL</b>

### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

<b>PROJENİN BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>37.441.000 TL</b>
--------------------------------	----------------------

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 değerlendirici tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal 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, değerlendirici uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

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

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

##### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

<b>16 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>36.040.000 TL</b>
---	----------------------

##### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

<b>16 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>37.441.000 TL</b>
---	----------------------

## **Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu 6.5.1 - Amaçla İzlene 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 değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

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

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların tip, alan, buldukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

#### **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.

#### **6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı 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 karşılaştırılarda bu durum da dikkate alınmış olup taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Birim M <sup>2</sup> Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	17,00 m <sup>2</sup>	49,41	840 TL	10.080 TL
2	15,00 m <sup>2</sup>	52,67	790 TL	9.480 TL
3	18,00 m <sup>2</sup>	47,22	850 TL	10.200 TL
4	17,00 m <sup>2</sup>	49,41	840 TL	10.080 TL
5	255,00 m <sup>2</sup>	65,88	16.800 TL	201.600 TL
6	225,00 m <sup>2</sup>	60,67	13.650 TL	163.800 TL
7	225,00 m <sup>2</sup>	60,67	13.650 TL	163.800 TL
8	235,00 m <sup>2</sup>	60,21	14.150 TL	169.800 TL
9	395,00 m <sup>2</sup>	65,13	25.725 TL	308.700 TL
10	235,00 m <sup>2</sup>	52,49	12.335 TL	148.020 TL
11	215,00 m <sup>2</sup>	51,16	11.000 TL	132.000 TL
12	235,00 m <sup>2</sup>	51,06	12.000 TL	144.000 TL
13	250,00 m <sup>2</sup>	50,40	12.600 TL	151.200 TL
14	308,00 m <sup>2</sup>	49,43	15.225 TL	182.700 TL
15	312,00 m <sup>2</sup>	50,48	15.750 TL	189.000 TL
16	512,00 m <sup>2</sup>	41,02	21.000 TL	252.000 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>187.205 TL</b>	<b>2.246.460 TL</b>

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

#### 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, inşaata 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 inceleme, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 16 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

**36.040.000 .-TL**

(Otuz Altı Milyon Kırk Bin TürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**42.527.200 .-TL**

Aylık Toplam Kira Değeri için;

**187.205 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Onur BÜYÜK**

Lisans No: 404674

#### Değerleme Uzmanı



**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* 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.