

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ-SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ

218 ADA 34 PARSEL ATA CORNER TEKİRDAĞ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: ATAGY-2021-00006

Rapor Tarihi: 31.12.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	31.12.2021
Rapor No	:	ATAGY-2021-00006
Değerleme Tarihi	:	30.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 218 Ada 34 Parsel no'lu, 1.589,97 m ² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1589,97 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı 1,40 Emsal

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Arsa Değeri	Mevcut Tamamlanma Oranına Göre Proje Değeri	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri
KDV Hariç	10.335.000 TL	10.857.000 TL	27.743.000 TL
KDV Dâhil	12.195.300 TL	12.811.260 TL	32.736.740 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine sahiptir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ..	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	16
4.3	Tekirdağ İli	18
4.4	Süleymanpaşa İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	20
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	23
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	23
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.4	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.....	23
5.5	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	24
5.6	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	25
5.7	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	25
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ ...	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	Swot Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	27
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	27
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	28
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30

6.5.3	Gelir Yaklaşımı	32
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	35
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
6.8	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	36
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	37
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	37
7.4	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	38
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
8	SONUÇ	39
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
8.2	Nihai Değer Takdiri	39
9	EKLER	40



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : ATAGY-2021-00006

Raporun Türü : Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 218 Ada 34 Parsel no'lu, 1589,97 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 02.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiş ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.11.2021 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İSTANBUL

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Ata GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş /
İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 218 Ada 34 Parsel no'lu, 1.589,97 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan arsa değerlendirme raporudur.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya



(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

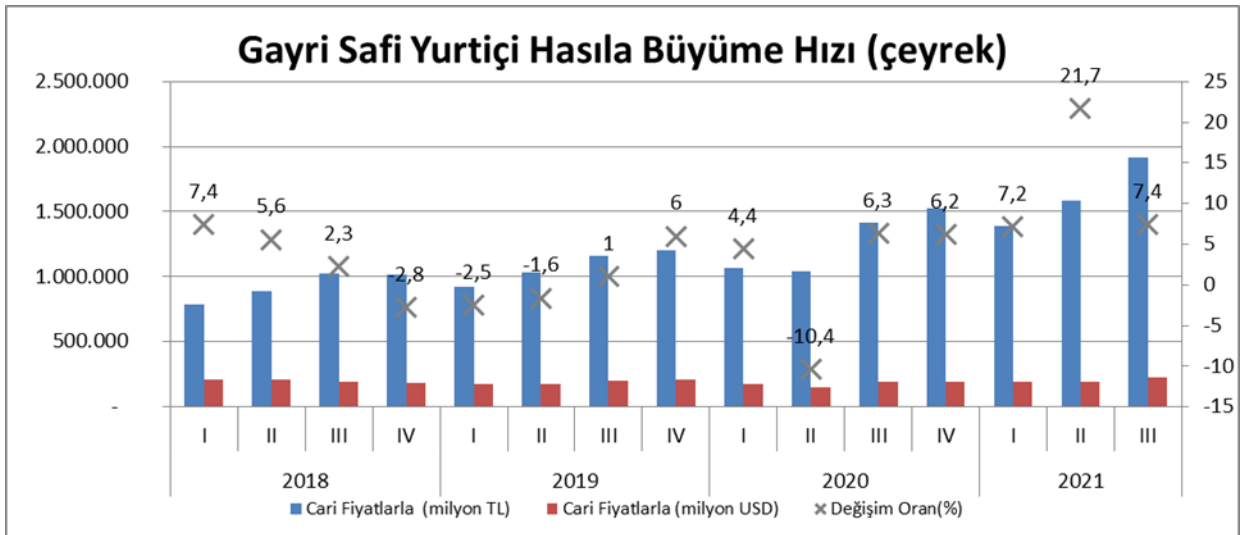
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

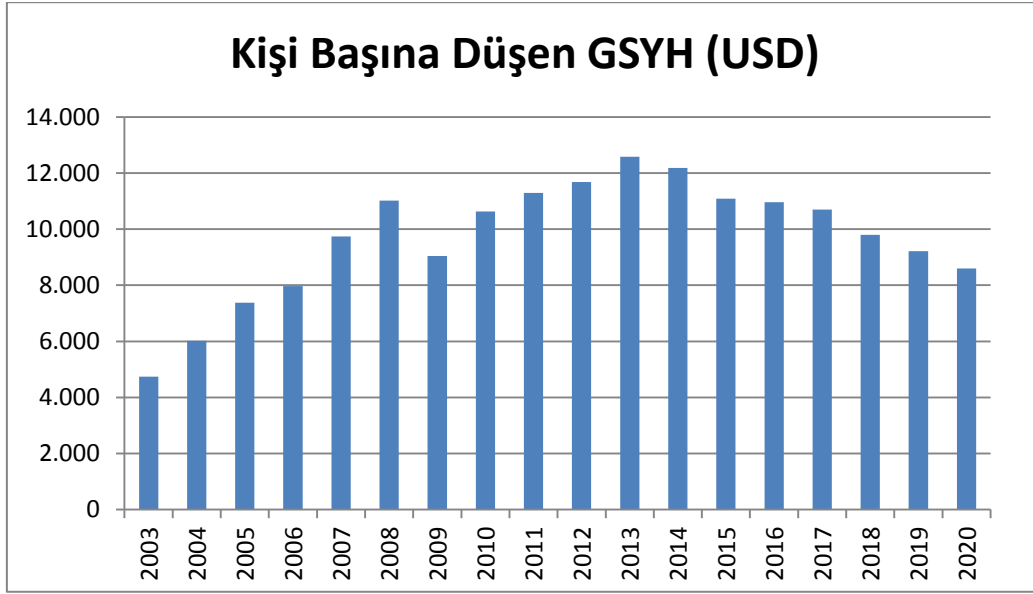
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemeden kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

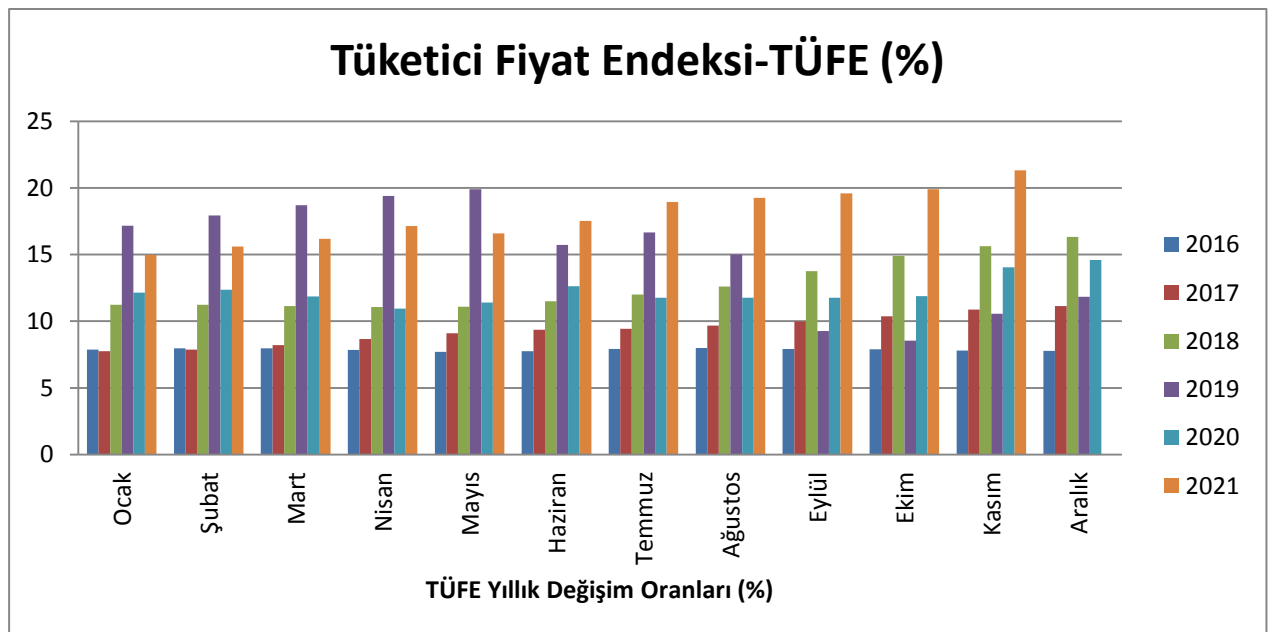
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid 19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülürü pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında yüzde 9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de yüzde 12,2, 2022'de yüzde 11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; Küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılama kat edilen ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.



Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Tekirdağ İli

Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehridir. Tekirdağ nüfusu 2020 yılı verilerine göre 1.081.065'dir. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur; doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile büyükşehir statüsü kazandığı için Büyükşehir statüsüne kavuşmuştur. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyeçiliği ile yönetilmeye başlamıştır, hizmet sahası 6.190 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla üç yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar, Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergene'dir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir.

4.4 Süleymanpaşa İlçesi

Tekirdağ Merkez İlçesi'ne, 6 Aralık 2012 tarihli 6360 sayılı Büyükşehir Yasası kapsamında, Süleymanpaşa ismi verilmiştir. Süleymanpaşa, Osmanlı'nın 2. Padişahı Orhan Gazi'nin büyük oğludur. Kuzeyinde Muratlı ve Hayrabolu, doğusunda Çorlu, batısında Malkara ve güneybatısında Şarköy ilçeleri bulunan Tekirdağ Merkez ilçesi Süleymanpaşa içindeki çalışma alanı, ilçenin güneyinden Marmara Denizi ile sınırlanmıştır.



Bu yöre, aynı zamanda özellikle son 15 yıldır İstanbul kökenli nüfusun ve sanayinin hızla batıya açıldığı, bu nedenle de gerek nüfus ve yapı yoğunluğunun, gerekse ulaşım hatlarının ve çeşitliliğinin (kara yolu, deniz yolu, demiryolu) giderek arttığı bir ilgi sahası görünümündedir.

İlçenin 2020 ADNKS verilerine göre nüfusu 203.617 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Tekirdağ İli Süleymanpaşa İlçesi Hürriyet Mahallesi 218 ada 34 parselde yer alan arsadır. Adres olarak ise taşınmaz Hürriyet Mahallesi Öğretmenler Caddesi 18 numaralı konumda yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım taşınmazın da doğrudan mahreç aldığı Öğretmenler Caddesi üzerinden sağlamaktadır. İstanbul yönünden gelinirken Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'ndan Şehit Serkan Tuban Caddesi'ne sağa sonrasında Öğretmenler Caddesi'ne sola dönülür konu taşınmaz bu cadde üzerindedir. İl merkezinden taşınmaza ulaşım için ise yine Fatih Sultan Mehmet Bulvarını takiben Şehit Rüştü Öker Caddesi sonrasında Necip Fazıl Kısakürek Caddesi bitiminden Öğretmenler Caddesine ulaşmak mümkündür. İkinci bir alternatif olarak da Fatih Sultan Mehmet Bulvarına paralel devam eden Çandarlızade İbrahim Paşa Caddesini takiben Necip Fazıl Kısakürek Caddesi bitiminden Öğretmenler Caddesine ulaşmak mümkündür

Konu taşınmaz Öğretmenler Caddesi ile Fatih Sultan Mehmet Bulvarı arasında konumlu olmasına karşın doğrudan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'ndan ulaşım mümkün değildir.

Konu taşınmaza en yakın nirengi noktaları olarak, Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Sosyal Bilimler Lisesi, Ebru Nayim Fen Lisesi, Aka Koleji, Defterdarlık, Vergi Dairesi ve Tekirdağ Tapu Kadastro Müdürlüğü sayılabilir.





Gayrimenkule ulaşım hem özel araç ile hem de toplu taşıma ile sağlanabilmekte olup taşınmazın altyapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebildiği görülmüştür.

Taşınmazın yakın çevresinde yeni gelişen konut alanları ve yol boyu ticaret alanları yer almaktadır. Defterdarlık, Vergi Dairesi ve Tapu Kadastro Müdürlüğü'nün bölgede yer seçmiş olması bölgeyi hareketlendirmiştir. Taşınmazın konumlandığı alan ticari olarak hareketli bir bölge olup yaya ve taşıt hareketliliği yüksektir.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Tekirdağ
İlçesi	:	Süleymanpaşa
Mahallesi	:	Hürriyet
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	218
Parsel No	:	34
Yüzölçümü	:	1589,97 m ²
Maliki	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
Niteliği	:	Arsa

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden 20.12.2021 tarihinde alınan tapu kayıt örneğine göre gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.



5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

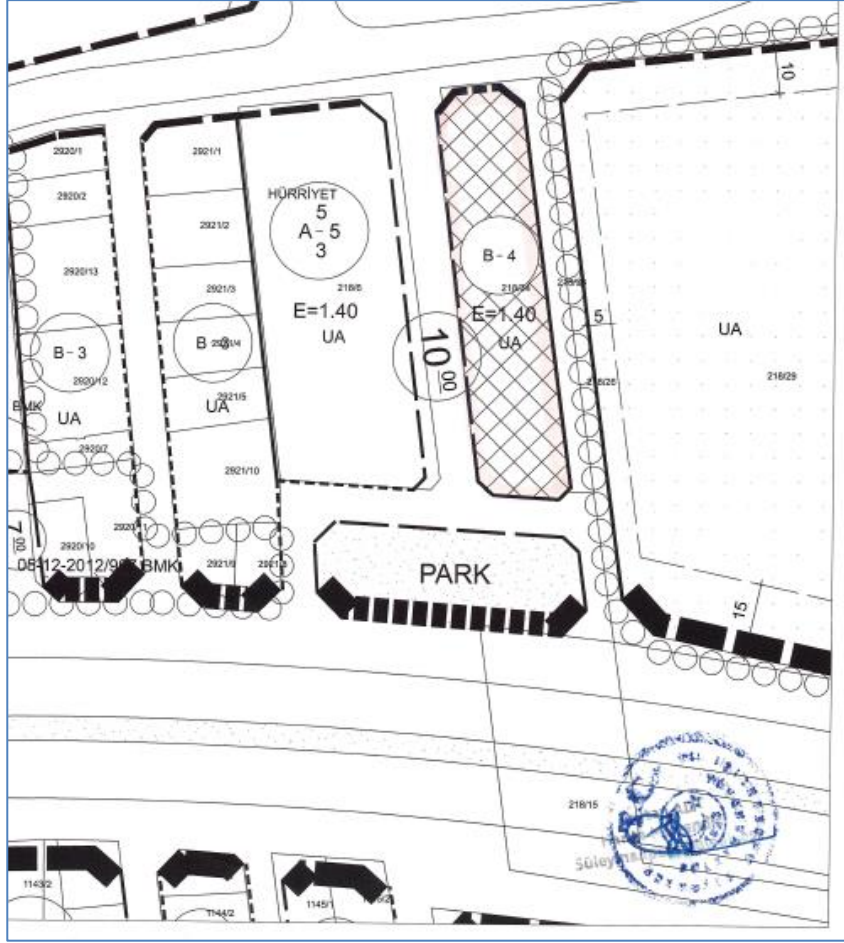
Taşınmaz ERT Yapı Malzemeleri İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 02.01.2019 tarih ve 51 yevmiye numaralı satış işlemi ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün üzerinde değeri etkileyebilecek ya da taşınmazın devrine engel herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Bu yüzden tapu kayıtları açısından; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde GYO portföyüne alınması konusunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Süleymanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 22.11.2021 tarih ve 73981041-310-1/053 sayılı alınan imar durum yazısına göre taşınmaz 1/1000 ölçekli 04.07.2001 tarih ve 91 sayılı belediye meclisi kararı ile onaylanan Tekirdağ Revizyon ve İlave Uygulama İmar planında bitişik nizam 4 kat "Ticaret" Alanında kalmaktadır. Emsal 1,40'tır. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.



5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Süleymanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaza ait

- 12.06.2020 tarih ve 151 numaralı 1 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/1 numaralı 2 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/2 numaralı 3 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/3 numaralı 4 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/4 numaralı 5 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/5 numaralı 6 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/6 numaralı 7 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/7 numaralı 8 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/8 numaralı 9 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarih ve 151/9 numaralı 10 nolu işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı
- 12.06.2020 tarihli mimari projesi

görülmüştür.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

İlgili yapı ruhsatlarına göre projenin yapı denetim firması Gaziosmanpaşa Mah. Barbaros Cad. No:5/2 Çerkezköy / Tekirdağ adresinde yer alan Tekay Yapı Denetim Ltd. Şti.'dir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatı alınmış ancak inşaat çalışmalarına henüz başlanmamıştır. 5 yıllık ruhsat süresi devam etmektedir. Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin, belgeler tam olarak mevcuttur.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır. Taşınmaz için yapı ruhsatı alınmış ancak inşaat çalışmalarına henüz başlanmamıştır. Ruhsat süresi devam etmektedir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul projesi olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.4 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

Değerleme çalışmasında 12.06.2020 tarihinde onaylanan ve buna göre yapı ruhsatları düzenlenen mimari proje temel alınmıştır. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

5.5 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. Dikdörtgene yakın bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya sahiptir.

Parselin dört tarafı da yol ile çevrili olup, parselin ana ulaşım noktası Öğretmenler Caddesi'dir. Parsel Öğretmenler Caddesi ile Fatih Sultan Mehmet Bulvarı arasında konumlu olmasına karşın Fatih Sultan Mehmet Bulvarından doğrudan ulaşım mümkün değildir.

Parselin Öğretmenler Caddesine yaklaşık 18 metre cephesi bulunmaktadır. Parselin uzun kenarının ölçüsü ise yaklaşık 100 metre kadardır.

Parsel üzerinde geliştirilecek olan yapı için 12.06.2020 tarihli mimari projesine istinaden 12.06.2020 tarih ve 151, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 151/8 ve 151/9 numaralı olmak üzere 10 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatlarının dökümü takip eden tabloda sunulmuştur.

Ruhsat No	Bağımsız Bölüm No	Ofis İşyeri Alanı(m ²)	Ortak Alan(m ²)	Toplam Alan(m ²)
151	1	392,68		392,68
151/1	2	391,04		391,04
151/2	3	381,37		381,37
151/3	4	383,08		383,08
151/4	5	379,39		379,39
151/5	6	381,37		381,37
151/6	7	383,08		383,08
151/7	8	379,39		379,39
151/8	9	398,06	45,26	443,32
151/9	10	387,17		387,17
TOPLAM		3.856,6	45,3	3.901,9

Mimari projesinden elde edilen inşaat alanı dökümü takip eden tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Bodrum Kat(m ²)	Zemin Kat(m ²)	1. Kat(m ²)	Çatı Katı(m ²)	Toplam (m ²)
1	85,06	98,44	103,48	105,7	392,7
2	85,06	99,14	103,85	102,99	391,0
3	88,65	92,8	100,1	99,82	381,4
4	88,65	92,8	100,1	101,53	383,1
5	88,65	92,8	100,1	97,84	379,4
6	88,65	92,8	100,1	99,82	381,4
7	88,65	92,8	100,1	101,53	383,1
8	88,65	92,8	100,1	97,84	379,4
9	90,57	99,14	103,85	104,5	398,1
10	79,55	98,44	103,48	105,7	387,2
Yangın Deposu	45,26				45,3
TOPLAM	917,4	951,96	1015,26	1017,27	3.901,9

Yangın deposu mahalli için ayrı bir ruhsat kesilmediği bu alanın 151/8 numaralı 9 nolu bağımsız bölüm için kesilen ruhsat içerisinde değerlendirildiği görülmektedir.

5.6 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Söz konusu parsel doğal bitki örtüsüyle kaplıdır.
- Parsel çevresinde her hangi bir çit vs. bulunmamaktadır.
- Dikdörtgene yakın bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parselin dört tarafı da yol ile çevrili olup, parselin ana ulaşım noktası Öğretmenler Caddesi'dir.
- Parsel, Öğretmenler Caddesi ile Fatih Sultan Mehmet Bulvarı arasında konumlu olmasına karşın Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'ndan doğrudan ulaşım mümkün değildir.
- Parselin Öğretmenler Caddesi'ne yaklaşık 18 metre cephesi bulunmaktadır. Parselin uzun kenarının ölçüsü ise yaklaşık 100 metre kadardır.

5.7 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Konu taşınmaz mevcut durumda boş arsa olarak tespit edilmiş olup her hangi bir kullanım gözlemlenmemiştir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Parsel doğrudan ana yola cephelidir
- Parselin Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'ndan görülebilirliği mevcuttur.
- Parsel üzerinde proje geliştirmeye uygun büyüklük ve geometrik şekle sahiptir.
- Parselin kamusal altyapıdan istifadesi tamdır.
- Parsel çevresinde ticari hareketlilik mevcuttur.
- Gelişme gösteren bir bölgede yer almaktadır.
- Geliştirilecek projeye yönelik ruhsat alınmıştır.

Zayıf Yönler

- Alınan ruhsat üzerinden bir buçuk yıl geçmesine karşın inşaat çalışmalarına başlanmamıştır.
- Parselin Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'ndan doğrudan erişimi bulunmamaktadır

Fırsatlar

- Parselin yakın çevresinde başta eğitim tesisleri olmak üzere çok sayıda kamu kurum ve kuruluşu bulunmakta olup bu alanlar önemli bir hareketlilik oluşturmaktadır.
- Bölge gelişme bölgesi olup düzenli konut alanlarının artış gösterdiği görülmüş olup bu alanların daha da artması beklenmektedir.

Tehditler

- Döviz kurlarındaki aşırı hareketlilik, enflasyon ve faizlerin artması inşaat maliyetlerini olumsuz yönde etkilemektedir.
- Makroekonomik göstergelerdeki değişiklikler orta vadede gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Konu değerlendirme çalışması kapsamında gelir yaklaşımı yöntemi ile arsa değerinin belirlenmesi aşamasında kat karşılığı oranı kullanılmıştır. Bölgede yapılan analizler ve derinlemesine görüşmelerde bölgedeki arsa payı oranlarının %35 ila %45 arasında değişiklik gösterdiği bilgisine ulaşılmıştır. Bu minvalde taşınmazın avantajlı konumu ve imar koşulları göz önünde bulundurularak taşınmaz için %40 kat karşılığı oranının makul olduğu sonucuna varılmıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında proje değerini hesaplamak için maliyet yöntemi ve geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yönteminde kullanılan arsa değerine ulaşmak için pazar yöntemi kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak

düzeltilme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltilme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın mahallinde, yakın ve geniş çevresinde benzer nitelikli satılık arsa emsalleri araştırılmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Necip Fazıl Kısa Kürek Caddesi	1.921	17.500.000 TL	9.110 TL	Mega Emlak 0532 501 1658	Ticari hareketli Cad. üzerinde KAKS:1,40 konut imarlı satılık arsa
2	Otoban kavşağına yakın konumda	4.220	15.000.000 TL	3.554 TL	Taner Küçüktepe 0541 950 3034	Kavşak içerisinde KAKS:1,05 konut alanında kesinti yapılmamış arsa (Kesinti öncesi alanı 7.673 m ²)
3	Fatih Sultan Mehmet Bulvarı cepheli	2.000	21.250.000 TL	10.625 TL	Han İnşaat 0532 415 6853	FSM Bulvarı Cepheli tercihli konut alanı olarak nitelendirilmiş arsa
4	Tören Sokak üzerinde	300	2.000.000 TL	6.667 TL	Duman İnş. Emlak 0532 276 57 32	FSM Bulvarı'na yakın konumda tali yol üzerinde ayrıntı nizam 3 kat konut imarlı satılık arsa

Emsallerin konumları takip eden harita üzerinde işaretlenmiştir.



Emsaller birbirleri arasında ve konu taşınmaz arasında farklılık arz eden hususları üzerinden emsal düzeltme çalışmasına tabi tutulmuş ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat (TL)	17.500.000	15.000.000	21.250.000	2.000.000
Pazarlık Payı	20%	5%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	14.000.000	14.250.000	19.125.000	1.700.000
Büyükölük(m2)	1.921	4.220	2.000	300
Birim M2 Değeri	7.288	3.377	9.563	5.667
Konum Düzeltmesi	-25%	30%	-20%	25%
İmar Durum Düzeltmesi	15%	50%	-10%	20%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	10%	0%	-30%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-10%</i>	<i>90%</i>	<i>-30%</i>	<i>15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	6.559	6.416	6.694	6.517
Ortalama	6.546			

Emsal düzeltme çalışmaları sonrasında konu taşınmaz için birim arsa değeri 6.500 TL/m² olarak hesaplanmış olup konu taşınmazın arsa değeri 10.335.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Arsa Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
1.589,97	6.500	10.335.000

Arsa değerinin belirlenmesinin ardından maliyet yöntemi ile proje değeri saptanmıştır.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Gayrimenkul projesi değerinin hesaplanmasında maliyet yaklaşımı kullanılmış olup, arsa değerine bir önceki bölümde aktarıldığı üzere Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Proje maliyetinin belirlenmesinde konu taşınmaz üzerinden geliştirilecek olan ve yapı ruhsatı alınmış proje verileri kullanılmıştır. Projenin toplam inşaat alanı takip eden tabloda sunulmuştur.

Bodrum Kat	917,4
Zemin Kat	951,96
1. Kat	1.015,26
Çatı Katı	1.017,27
TOPLAM	3.901,89

Toplam 3.901,9 m²'lik inşaat alanının 1.017 m²'lik bölümü çatı katı alanı olarak görülmektedir. Toplam proje alanının %26'sına tekabül eden çatı katı alanı projenin maliyetlerinin hesaplanmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Elde edilen bu inşaat alanı üzerinden projenin maliyeti hesaplanmıştır.

Maliyet öngörülerini yapılmasında sektörel tecrübelerimizden ve kesin maliyetleri bilinen benzer projelerin verilerinden yararlanılmıştır. Çalışma kapsamında tüm farklı kapalı alan tanımları için birim fiyatlar oluşturulmuştur. İnşaat imalat maliyetlerinin üzerine bina dışı maliyet kalemleri olan altyapı giderleri ve peyzaj, çevre düzenlemesi giderleri hesaplanmıştır.

Hesaplanan toplam imalat bedelleri üzerine (hard cost), mühendislik ve mimari proje ücretleri, proje yönetim giderleri, yapı denetim giderleri, yatırımcı sabit giderleri, yasal izin ve danışmanlık giderleri, teslim giderleri, rezerv bütçe ve müteahhit ücreti eklenerek diğer giderler (soft cost) hesaplanmıştır. İnşaat imalat masrafları ve diğer giderler hesaplanarak toplam inşaat maliyetine ulaşılmıştır.

Takip eden tabloda maliyet analizi sunulmuştur. Proje için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Maliyet kalemleri içerisinde proje için ruhsat alanı için maliyet kalemleri olan mühendislik mimarlık ücretleri, yasal izin ve danışmanlık ücretleri ve yatırımcı sabit giderleri toplam inşaat maliyeti içerisinde %3'lük bir parçaya tekabül etmektedir. Bu nedenle taşınmaz gayrimenkul projesi olarak değerlendirilmiş olup, inşaat tamamlanma seviyesi %3 olarak belirlenmiştir.

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	TL/m2	TL
BİNA MALİYETLERİ			
İnşaat Alanı	3.902	3.500	13.656.615
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			13.656.615
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Çevre Düzenleme	1.590	750	1.192.478
Altyapı Maliyeti	1.590	350	556.490
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			1.748.967
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
			15.405.582
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		308.112
Proje Yönetim Giderleri	2,0%		308.112
Yapı Denetim	2,0%		308.112
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,0%		308.112
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		308.112
Teslim	1,5%		231.084
Rezerv	1,5%		231.084
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			2.002.726
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			17.408.000
KAPALI ALAN BAŞINA BİRİM MALİYET			4.461
Arsa Değeri (TL)			10.335.000
Mevcut İnşaat Seviyesine (%3) Göre Maliyet (TL)			522.240
Mevcut İnşaat Seviyesine (%3) Göre Proje Değeri (TL)			10.857.240
Tamamlanması Durumunda Proje Değeri(TL)			27.743.000

Maliyet yaklaşımı ile proje mevcut tamamlanma oranına göre değeri 10.857.000 TL olarak, tamamlanması durumundaki değeri 27.743.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında ikinci yöntem olarak gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem ile projesine göre bodrum kat, zemin kat ve birinci katta yer alan kapalı alanlar satılabilir – kiralanabilir alan olarak kabul edilmiş ve toplam satılabilir alan 2.984,5 m² olarak hesaplanmıştır.

Bodrum Kat	952,0
Zemin Kat	1.015,3
1. Kat	1.017,3
Satılabilir Alan	2.984,5

Çatı katı alanları ve zemin katta kullanılacak açık alanlar satılabilir alana dâhil edilmemiştir. Ancak bu alanları varlığı şerefiye unsuru olarak kabul edilmiş ve takip eden çalışmada aktarıldığı üzere bölgede yapılan araştırmalardan elde edilen emsallerin düzeltme çalışmaları yapılması esnasında göz önünde bulundurulmuştur.

Projesine göre oluşturulacak olan bağımsız bölümler satış değerlerinin tespiti için bölgede satılık dükkan emsalleri araştırılmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Tepebaşı Caddesi	30	30	1.200.000 TL	40.000 TL	Doğa Emlak 0532 504 8989	Tek katlı dükkan
2	Şht. Serkan Tuban Caddesi	225	225	2.735.000 TL	12.156 TL	Turgut Turgut 0850 622 2567	Tek katlı dükkan
3	Müjgân Kalelioğlu Caddesi	280	227	4.000.000 TL	14.286 TL	Delux Gayrimenkul 0282 293 39 33	80 m ² bodrumlu dükkan
4	Müjgân Kalelioğlu Caddesi	180	180	2.795.000 TL	15.528 TL	Rebirth Montenegro Ofis 0538 698 0851	Tek katlı dükkan
5	Yılmaz Şen Sk	190	190	2.400.000 TL	12.632 TL	Rebirth Montenegro Ofis 0538 698 0851	FSM Bulvarı görünürlü tek katlı dükkan

Emsallerin konumları takip eden haritada paylaşılmıştır.



Konu emsallerin birinci katları ½, bodrum katları ise 1/3 oranı ile zemin kata indirgenmiştir.

Emsaller birbirleri arasında ve konu taşınmaz arasında farklılık arz eden hususları üzerinden emsal düzeltme çalışmasına tabi tutulmuş ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	1.250.000	2.735.000	4.000.000	3.000.000	2.400.000
Pazarlık Payı	20%	10%	20%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	1.000.000	2.461.500	3.200.000	2.550.000	2.280.000
Büyükük(m2)	30	225	227	180	190
Birim M2 Değeri	33.333	10.940	14.118	14.167	12.000
Konum Düzeltmesi	10%	25%	10%	10%	15%
Proje / İnşaat Tarzı Düzeltmesi	20%	20%	10%	20%	20%
Büyükük Düzeltmesi	-80%	0%	5%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-50%</i>	<i>45%</i>	<i>25%</i>	<i>30%</i>	<i>35%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	16.667	15.863	17.647	18.417	16.200
Ortalama	16.958,7 TL				

Emsal düzeltme çalışmaları esansında önceki bölümde aktarıldığı üzere projesindeki çatı katları ve zemin katta kullanılabilir olan açık alanlar “proje düzeltmesi” başlığı altında düzeltme çalışmalarına dahil edilmiştir.



Emsal düzeltme çalışmaları sonrasında konu mülk üzerinden geliştirilecek olan projedeki dükkânların birim satış değeri 17.000 TL/m² olarak ortaya çıkmaktadır. Bu değer zemin kat alanları için belirlemiştir. Projesindeki bölümlerin bodrum kat birim satış değeri zemin kat değerinin 1/3'ü, birinci kat satış değeri ise zemin katların ½'si olarak değerlendirilmiştir.

Elde edilen bilgiler ışığında projenin nakit akış analizi yapılmıştır. Nakit akış analizi kapsamında proje dâhilindeki ünitelerin satılacağı varsayılmıştır. Satış senaryosunun kurgulanmasında satış fiyatı, satış fiyatı artışı, satış oranı ve satış alanına ilişkin öngörüler yapılarak toplam gelir öngörüsü yapılmıştır. Toplam gelirin %40 arsa payı olarak ayrılmış, kalan %60'lık kısım ise geliştiriciye aktarılmıştır. Geliştiriciye aktarılan gelir üzerinden inşaat maliyeti ve %2'lik satış – pazarlama maliyetleri düşülerek geliştiricinin net geliri hesaplanmıştır. Son olarak da toplam satış gelirleri üzerinden sadece %2'lik satış ve pazarlama maliyetleri düşülerek proje değeri hesaplanmıştır. Elde edilen yıllara sari değerler net bugünkü değerlere çevrilmiştir.

Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Değerleme çalışmasında son dönem Devlet Tahvili Faizi ortalaması olan %20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık TL tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likitide riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir.

Anaparaya dönüş oranının kurucu bileşeni olarak, taşınmaza yatırılan paranın kazancısıdır. Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanmaktadır. Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında, güvenli borç vermenin getirisinden düşük olmaması gerekmektedir. Buna bağlı olarak indirgeme oranı %28 olarak alınmıştır. Çalışmada yıl ortası faktörü olarak 0,5 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplamaların yer aldığı nakit akış tablosu takip eden tabloda sunulmuştur.

	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	Toplam
Satış Oranı	25%	45%	30%	100%
Toplam Satılan Alan (m²)	746,1	1343,0	895,3	2.984,5
Bodrum Kat (m²)	238,0	428,4	285,6	952,0
Zemin Kat (m²)	253,8	456,9	304,6	1.015,3
1. Kat (m²)	254,3	457,8	305,2	1.017,3
Zemin Kat Satış Fiyatı (TL/m²)	17.000	21.250	24.438	
Satış Fiyatı Artışı		25%	15%	
Bodrum Kat Satış Fiyatı (TL/m²)	5.667	7.083	8.146	
1. Kat Satış Fiyatı (TL/m²)	8.500	10.625	12.219	
Toplam Satış Geliri (TL)	7.825.164	17.606.618	13.498.407	38.930.000
Arsa Payı Oranı	3.130.066	7.042.647	5.399.363	15.572.000
Geliştirici Geliri	4.695.098	10.563.971	8.099.044	23.358.000
Pazarlama Maliyeti	93.902	211.279	161.981	467.000
İnşaat Maliyeti	10.444.800	6.963.200		17.408.000
Geliştirici Nakit Akışı	-5.843.604	3.389.492	7.937.064	5.483.000
Arsa Net Bugünkü Değer	2.766.613	4.863.187	2.912.847	10.543.000
Geliştirici Bugünkü Değer	-5.165.065	2.340.559	4.281.884	1.457.000
Proje Net Satış Geliri	7.668.660	17.254.486	13.228.439	38.152.000
Proje Geliri NBD	6.778.202	11.914.809	7.136.474	25.829.000

Gelir yöntemine göre arsa değeri 10.543.000 TL, projenin net bugünkü değeri ise 25.829.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın arsa nitelikli olması nedeniyle kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsanın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa üzerinde geliştirilen projenin boş arazi değeri 10.335.000 TL tamamlanması durumunda proje değeri ise 27.743.000 TL olarak hesaplanmıştır.



6.8 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Gayrimenkulün onaylı imar planı doğrultusunda hazırlanan, onaylanmış ve ruhsata bağlanmış olan mimari projedeki kullanım olan ticari binanın en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsanın müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Çalışma dâhilinde iki farklı değerlendirme yaklaşımı kullanılmış olup takip eden tabloda farklı yöntemlerle ulaşılan değerler sunulmuştur.

	Boş Arsa Değeri	Mevcut Tamamlanma Oranına Göre Proje Değeri	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri
Maliyet Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	10.335.000 TL	10.857.000 TL	27.743.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	10.543.000 TL	11.066.000 TL	25.829.000 TL

Tablodan da takip edilebileceği üzere konu taşınmazın iki yöntemle de hesaplanan boş arsa değeri ve mevcut durumda ruhsat alınmış proje değeri arasındaki çok küçük olup elde edilen değerler birbirine oldukça yakındır. Ancak projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerler incelendiğinde iki yöntem arasında yaklaşık %7 oranında bir farklılık olduğu görülmektedir. Bu farklılığın ana sebeplerinden biri gelir yaklaşımı yönteminde yıllara yaygın yapılan hesapların bugüne çekilmesinde kullanılan iskonto etme yaklaşımıdır. Mevcut durumdaki yüksek risksiz getiri oranı sebebiyle iskonto faktörü oldukça yükselmekte ve yıllara sari nakit akışına tabi projelerin net bugünkü değerleri daha düşük sonuçlar vermektedir.

Bu şartlar altında elde edilen emsallerin ve kullanılan parametrelere güvenin tam olduğu maliyet yaklaşımı ile belirlenen değer taşınmazın değerine daha yakın bir yaklaşım olduğuna kanaat getirilmiş olup taşınmazın nihai değeri olarak maliyet yaklaşımı ile elde edilen değeri kabul edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından konu taşınmaz hakkında daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi birinci fıkrası "ç" bendine göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.

Aynı madde "d" bendine göre; Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları 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 olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Değerlemeye konu projenin mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcut olup taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmesi ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiri ile uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Arsa Değeri	Mevcut Tamamlanma Oranına Göre Proje Değeri	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri
KDV Hariç	10.335.000 TL	10.857.000 TL	27.743.000 TL
KDV Dâhil	12.195.300 TL	12.811.260 TL	32.736.740 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. İmar Durum Yazısı
4. Mimari Proje Örneđi
5. Yapı Ruhsatı Örneđi
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri