



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Arsa

Değerleme

Konyaaltı / Antalya

Raporu

2023REVC420 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Konyaaltı'nda konumlu olan "**2 Adet Arsa**"nın 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine istinaden parsellerin üzerinde geliştirilecek projenin pazar değerine yönelik **2023REVC420** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 21540 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 107.998,01 m² alana sahip kısmı ve 21540 ada 2 no.lu parseldir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

29.11.2017 TAIHLI ÖN İZİN SÖZLEŞMESİNE GÖRE ARSALAR ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJENİN DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739	Satış: 1 EUR = 32,6326
Pazar Değeri	826.180.000.-TL	Sekizyüzmilyonaltıyüzseksenbin.-TL
	25.320.000.-EUR	Yirmibeşmilyonüçyüzymibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	991.416.000.-TL	Dokuzyüzdoksanbirmilyondörtüzonaltıbin.-TL
	30.384.000.-EUR	Otuzmilyonüçyüzseksendörtbin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Kullanım Hakkı Sözleşmesi		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	<p>Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdir edilmiştir.</p> <p>Değerleme çalışması sırasında; müşteri talebi doğrultusunda, Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Spor İşleri Daire Başkanlığı binası değerlendirilmiştir.</p>		
KISITLAMALAR	<p>Değerleme çalışması kapsamında, Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi arasında imzalanan Ön İzin Sözleşmesine göre 134.555,93 m² yüz ölçüme sahip 21540 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 107.998,01 m² alana sahip kısmı değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyimat belgesi kullanılarak değerlendirilmiştir.</p>		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.12.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Arapsuyu Mahallesi, Akdeniz Bulvarı, No:1 Konyaaltı/Antalya		
TAPU KAYDI	Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu Mahallesi, 21540 ada 1 ve 2 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	21540 Ada 1 Parsel: 107.998,01 m ² *	21540 Ada 2 Parsel: 13.330,58 m ²	
	*Değerlemeye tabi tutulan alan		
İMAR DURUMU	21540 Ada 1 Parsel	Lejant: Park Alanı	E: 0,20
	21540 Ada 2 Parsel	Lejant: Park Alanı	E: 0,80
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı: 116.574,55 m ²		

	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı: 73.267,42 m ²	
KİRALANABİLİR ALAN	53.824,00 m ²	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	826.180.000.-TL	25.320.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	991.416.000.-TL	30.384.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVC420 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi, 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²lik kısmının ve 21540 ada 2 no.lu parselin üzerinde gerçekleştirilecek projenin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından iletilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 27.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi, 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²lik kısmının ve 21540 ada 2 no.lu parselin üzerinde gerçekleştirilecek projenin 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi arasında imzalanan Ön İzin Sözleşmesine göre 134.555,93 m² yüz ölçüme sahip 21540 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 107.998,01 m² alana sahip kısmı değerlendirme çalışması kapsamında tutulmuştur.

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.12.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışması sırasında; müşteri talebi doğrultusunda, Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Spor İşleri Daire Başkanlığı binası değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REVC262	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	750.270.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

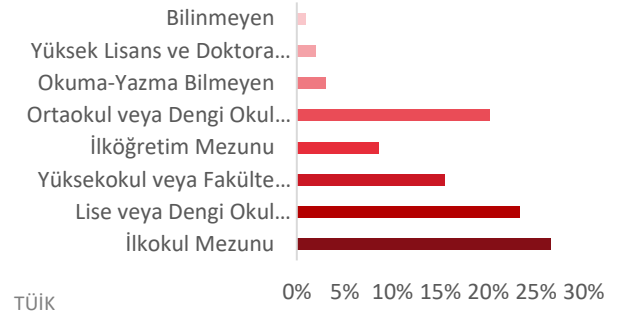
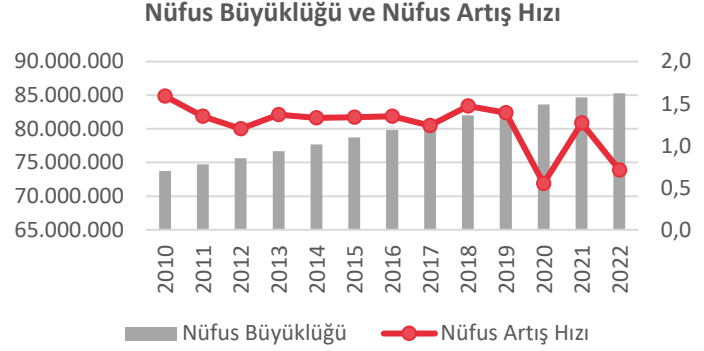
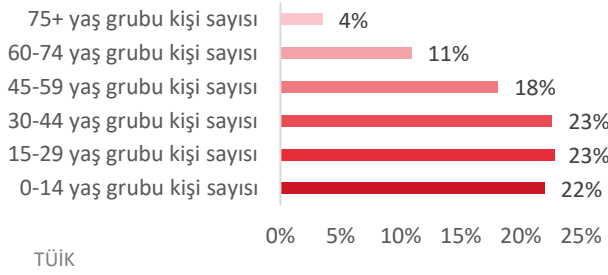
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

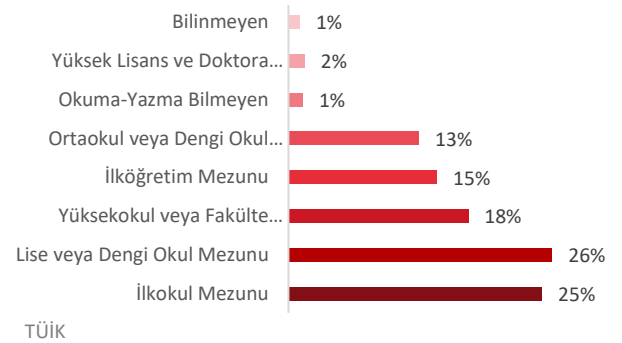
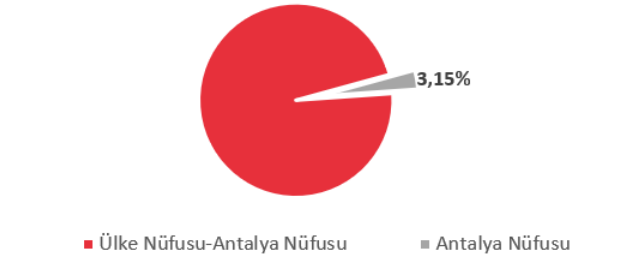
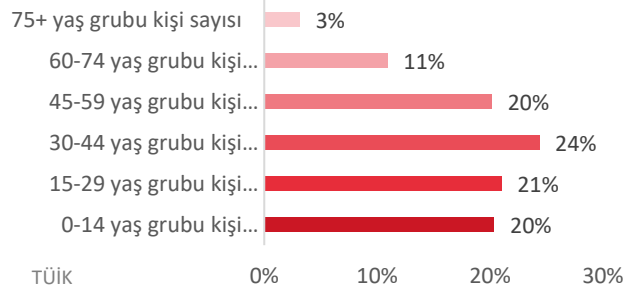
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



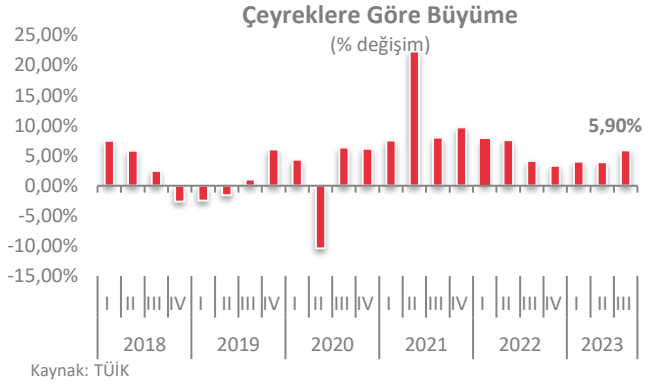
Antalya

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %3,15’nin ikamet ettiği antalya, 2.688.004 kişi ile en çok nüfusa sahip 5. il olmuştur. Antalya nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 25,36 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,0 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Antalya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

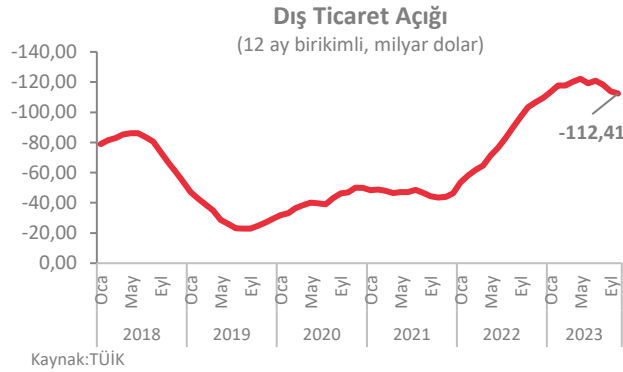
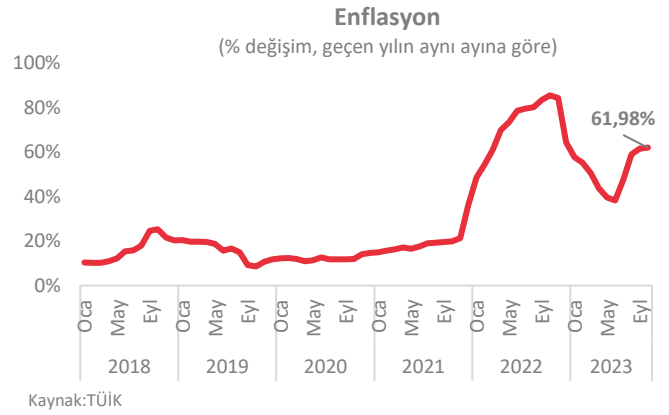


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Antalya	
İlçesi	Konyaaltı	
Mahallesi	Arapsuyu	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	21540	21540
Parsel No	1	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	134.555,93 m ² *	13.330,58 m ²
Malik / Hisse	Antalya Büyükşehir Belediyesi - Tam	Antalya Büyükşehir Belediyesi – 639179/666529 Antalya Büyükşehir Belediyesi – 27350/666529

*29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre temin edilen 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²lik kısmı değerlendirme kapsamındadır.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu kayıtları müşteriden temin edilmiş olup 05.10.2023 tarih ve saat 08.32 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Korunması gereken kültür varlığıdır. (1093, 1094, 1147, 1149, 1154 parselden nakil.) (13.11.1992 tarih ve 11849 yevmiye no)
- Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır. (B. evler 4520 ada 20 parselden nakil). (13.11.1998 tarih ve 11849 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (1093, 1094, 1147, 1149, 1154 parselden nakil.) (26.01.2012 tarih ve 1039 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup bu takyidat kaydı söz konusu taşınmazın değerini olumsuz etkilememektedir.

Ek-1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 215401
Zemin No	: 95936566	Yatışım	: 134.555,93 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/KONYAALTI	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Koruma Adı	: Konya sokağı TM		
Mahalle / Köy Adı	: ARAPSUYU Mah.		
Mevki	:		
Çizim / Sayfa No	: 157 / 15426		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SERİ	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yorum	Terhin Şehidi - Tarih - Yev.
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR(1093,1094,1147,1149,1154 PARSELDEN NAKİL 13/11/1992 Y:11849)		13/11/1992 - 11849	--
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TAHİAT VARLIĞIDIR(B. EVLER 4520 ADA 20 PARSELDEN NAKİL) 13/11/1992 Y:11849		13/11/1998 - 11849	--
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.		26/01/2012 - 1039	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreler	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terhin Şehidi - Tarih - Yev.
50056465	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		TAM	134.555,93	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 215402
Zemin No	: 95936567	Yatışım	: 12.330,58 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/KONYAALTI	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Koruma Adı	: Konya sokağı TM		
Mahalle / Köy Adı	: ARAPSUYU Mah.		
Mevki	:		
Çizim / Sayfa No	: 157 / 15427		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SERİ	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yorum	Terhin Şehidi - Tarih - Yev.
------	----------	----------------	---------------	------------------------------

Rapor Tarihi / Saat : 5.10.2023 8:32

1

Ek-1

Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR(1093,1094,1147,1149,1154 PARSELDEN NAKİL 13/11/1992 Y:11849)		13/11/1992 - 11849	--
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TAHİAT VARLIĞIDIR(B. EVLER 4520 ADA 20 PARSELDEN NAKİL) 13/11/1992 Y:11849		13/11/1998 - 11849	--
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.		26/01/2012 - 1039	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreler	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terhin Şehidi - Tarih - Yev.
38056466	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		639179 / 666529	12.783,58	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100	--
38056467	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		27350 / 666529	547,00	İmar (TSM) - 28/04/2017 - 7100	--

* Tesis odaları genler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

 Raporlayan: tk36450
 Hanım ALAKOÇ
 Kayıt Uygundur.
 5.10.2023

Rapor Tarihi / Saat : 5.10.2023 8:32

2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle konut imarlı ve ticari imarlı arsalar bulunmaktadır.

Konyaaltı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı Değişikliği"

Plan Onay Tarihi: 19.07.2016

Lejandı: Park Alanı (Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkı)

21540 Ada 1 Parsel

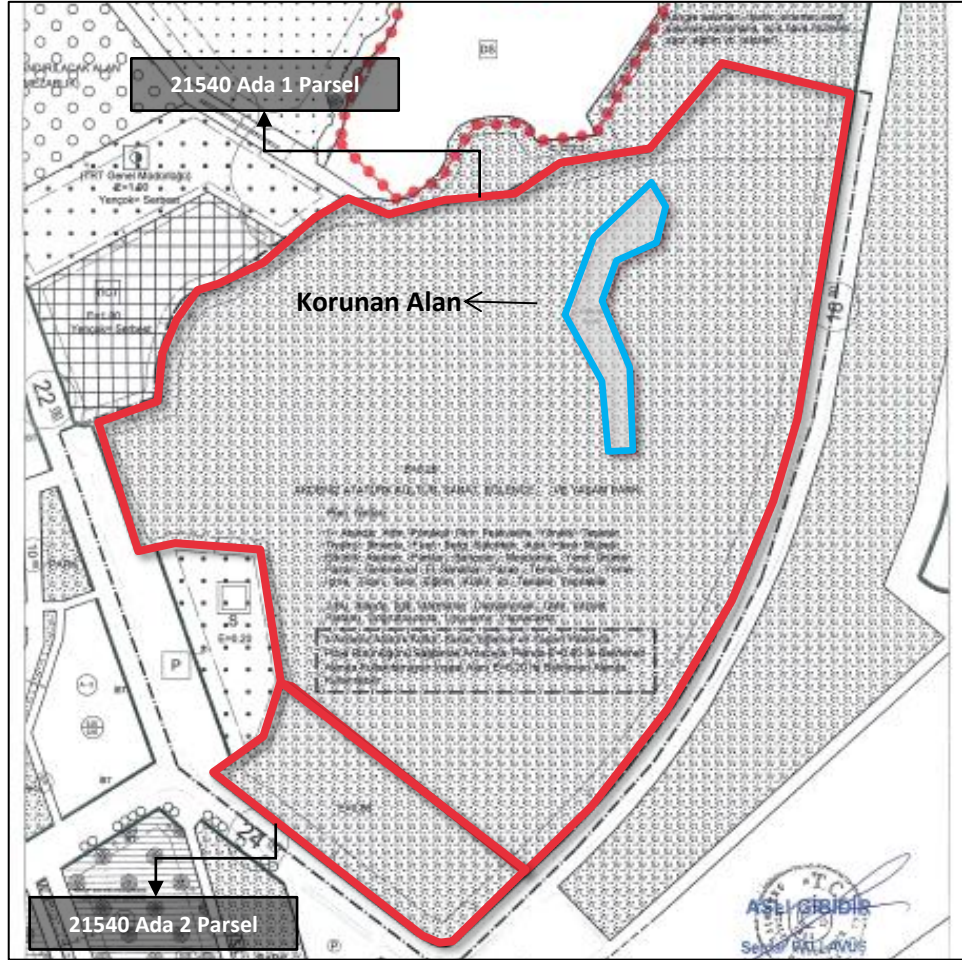
- Emsal: 0,20

21540 Ada 2 Parsel

- Emsal: 0,80

Plan Notları

- Alanda Altın Portakal Film Festivaline yönelik tesisler, tiyatro, sinema, fuar, sergi salonları, açık hava müzesi, etkinlik alanları, parklar, bahçeler, meydanlar, yerel ürünler pazarı, geleneksel el sanatları pazarı, temalı pazar, yeme-içme, ticari, spor, eğitim, kültür vb. tesisler yapılabilir.
- Bu alanda ilgili idaresince onaylanacak olan vaziyet planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkında Proje Bütünlüğünü sağlamak amacıyla planda E=0,80 ile belirlenen alanda kullanılmayan inşaat alanı E=0,20 ile belirlenen alanda kullanılabilir.
- Ayrıca 21540 ada 1 no.lu parsel üzerinde korunması gereken alan (su koruma alanı) bulunmakta olduğu tarafımıza belirtilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili kararı ilgili koruma kurulunun almış olduğu ve belirtilen alan içerisinde yapı yapılamayacağı öğrenilmiştir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konyaaltı Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemelerde tespit edilen 29.08.2023 tarihli, 16448 no.lu Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararına göre, değerlendirme konusu taşınmazların sınırları içerisinde arkeolojik kalıntıların çıkarıldığı ve söz konusu açığa çıkarılan kalıntıların en kısa sürede bölgeden nakliyesinin gerçekleşmesi ve kalıntılara ilişkin koordinatlı kazı rölovesinin Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ve bu süre zarfında parseller üzerinde herhangi bir inşaa uygulamada bulunulmaması gerektiğine karar verilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Antalya Büyükşehir Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanarak, Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı'na irtifak hakkı tanındığı bilgisi öğrenilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemelerde 15.11.2018 tarih 1632 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümenince alınan karara istinaden ön izin süresinin 1 yıl uzatıldığı bilgisi müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında söz konusu süre uzatımının, irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden devam ettiği varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

İrtifak Hakkı Şartnamesinin 39. Maddesindeki; "İdarenin, işin sözleşmesinde ve Yapım İşleri Genel Şartnamesinde yer alan sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini hak lehtarının kusuru olmaksızın yerine getirmemesi (projelerin onaylanması, iş programının onaylanması, inşaat yasağı getirilmesi gibi) ve bu sebeple sorumluluğu hak lehtarına ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması ve hak lehtarının bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş

olması halinde; işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre, işin bir kısmına veya tamamına ait süre en az gecikilen süre kadar uzatılır.”

İdare ile Adi Ortaklık arasında 29.11.2017 tarihinde Ön İzin Sözleşmesi imzalanmış, İrtifak Hakkı Şartnamesi ve Ön İzin Sözleşmesi çerçevesinde inşaat ruhsatı alınıp işe başlandıktan sonra 08.06.2018 tarihinde Antalya 4. İdare Mahkemesi 2018/536 E. Sayılı dosyasıyla Antalya Valiliği aleyhine “Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir” kararının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemli dava açılmış, Antalya 4. İdare Mahkemesi 2019/416 E. Sayılı dosyada 14.11.2019 tarih 2019/810 K. Sayılı ilamıyla ÇED gerekli değildir kararında hukuka uygunluk bulunmadığı nedeniyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ve karar onanarak kesinleşmiştir.

22.10.2018 tarihinde Antalya 4. İdare Mahkemesi 2018/935 E. Sayılı dosyasıyla Antalya Büyükşehir Belediyesi aleyhine inşaat ruhsatının iptali ve yürütmenin durdurulması istemli dava açılmış, bu davada 12.07.2019 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş, mahkemenin 14.11.2019 tarih 2019/809 K. Sayılı ilamıyla inşaat ruhsatının iptaline karar verilmiş ve söz konusu karar da kesinleşmiştir.

Akabinde hak sahibi olan Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş., söz konusu kararlar çerçevesinde sözleşmesel yükümlülüklerini yerine getirmek için ÇED olumlu raporu almak üzere gerekli hazırlıklar ve proje revizyonlarını gerçekleştirmiş olup halen ÇED sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. ÇED olumlu raporunun alınmasını akabinde inşaat ruhsatının iptal olan ruhsattaki bilgilere istinaden tekrar alınacağı öğrenilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

Değerleme çalışmasında, müşteri talebi doğrultusunda ilgili belediyesinde imar arşiv dosyası incelemesi yapılmamış olup müşteri tarafında iletilen, mevcut durumda iptal olan, 04.07.2018 onay tarihli, 17 no.lu yapı ruhsatına göre, değerlendirme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup yapı denetimi, fenni mesuller tarafından yapılmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatının mevcut durumda geçerliliği bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Antalya Büyükşehir Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanarak, Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı’na irtifak hakkı tanındığı bilgisi öğrenilmiştir.

Ruhsat belgesinin yenilenmesi, inşaatın tamamlanması, iskanın alınması ve cins tashihiinin yenilenmesi akabinde değerlendirme konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

İncelenen arşiv dosyasında değerlendirme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Antalya Büyükşehir Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanarak, Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı'na irtifak hakkı tanındığı bilgisi öğrenilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında söz konusu süre uzatımının, irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden devam ettiği varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu sözleşmeye istinaden parsellerin 30 yıllık kullanım hakkı Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. şirketlerine ait olup sözleşmenin bitiş tarihi 29.11.2047'dir.

3.11 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

Antalya Büyükşehir Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi yapıldığı görülmüştür. Taşınmaza ilişkin ruhsat belgesinin iptal edildiği, tekrar ruhsat alınmasına ilişkin sürecin devam ettiği öğrenilmiş olup yeni alınacak ruhsat kapsamında yapıların brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımı ile değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

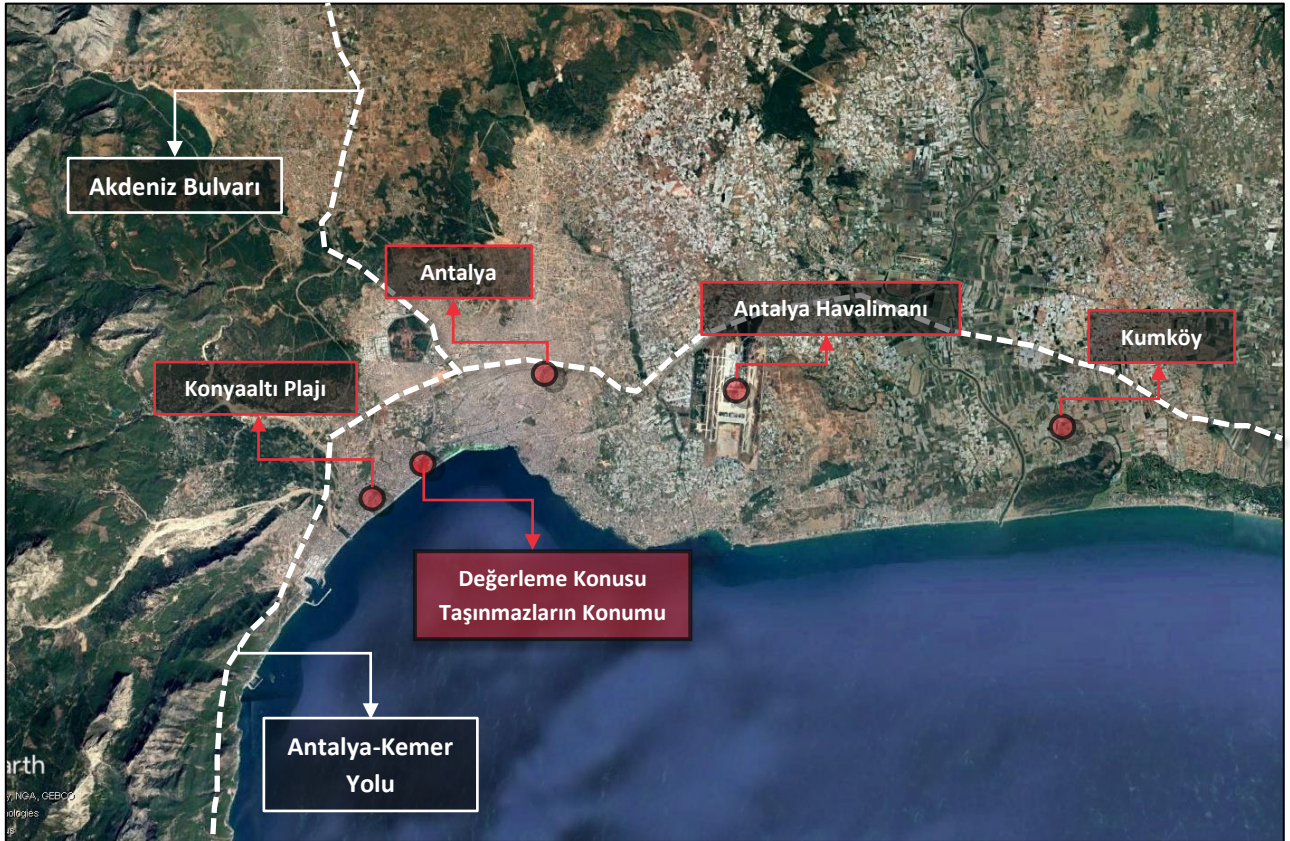
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Arapsuyu Mahallesi, Akdeniz Bulvarı, No:1, Konyaaltı/Antalya

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya'nın merkez ilçelerinden birisi olan Konyaaltı'nda yer almaktadır. Doğuda Muratpaşa, güneyde Kemer, batıda Döşemealtı ve Korkuteli ilçeleri ile çevrili durumda olan Konyaaltı, güneydoğu istikamette denize cepheli durumdadır. İlçe yaklaşık 17,00 km sahil şeridine sahiptir.

İlçenin ekonomisi, turizm, turizme yönelik hizmet sektörleri ve tarım-hayvancılığa yönelik şekillenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar Atatürk Bulvarı ve Dumlupınar Bulvarları'nın arasında kalan kısımda konumlanmıştır. Taşınmazların deniz ile arasında Dumlupınar Bulvarı bulunmaktadır. Konumları itibariyle ulaşılabilirliği yüksek olan taşınmazların yakın çevresinde Aquarium Antalya, Konyaaltı Sahil Şeridi, Antalya 5M Migros, Arapsuyu Öğrenci Yurdu, Aqualand Antalya, Hotel Su, Hasan Subaşı Kültür Parkı, Antalya Stadyumu bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Antalya Otogarı	6,00 km
Antalya Kaleiçi	7,50 km
Fraport TAV Antalya Uluslararası Havalimanı	20,00 km
Kemer İlçe Merkezi	44,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

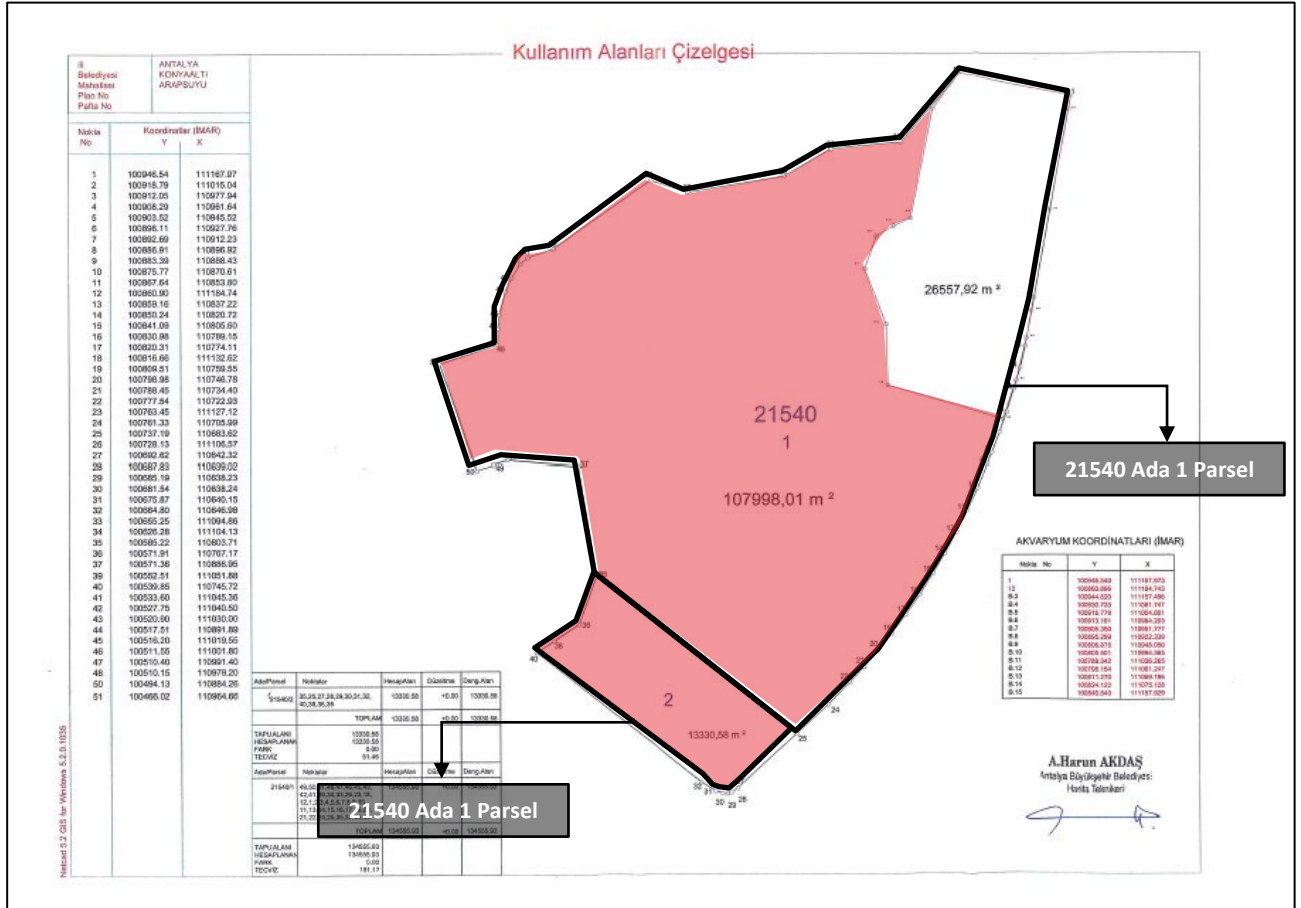
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu Mahallesi'nde konumlu 21540 ada 1 ve 2 no.lu parsellerdir.

21540 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye ait olan kısımlarının üzerinde yer alan Minicity ve Kent Parkı'nın yıkımı tamamlanmış olup söz konusu parsellerin üzeri boştur. Güneyden kuzey istikamete doğru ilerledikçe eğim artış göstermektedir.

21540 ada 1 no.lu parsel geometrik olarak çokgen ve biçimsiz formdadır. Söz konusu parsel doğuda, Dumlupınar Bulvarı'na cephelidir. Mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesine ait olan parselin kuzeydoğu bölgesinde Antalya Aquarium bulunmaktadır. Söz konusu Antalya Aquarium aşağıdaki krokide gösterildiği gibi parselden ayrılmış olup kalan kısım değerlendirme konusu parsel alanını oluşturmaktadır.



Yukarıdaki krokide, parsel sınırları siyah çizgi ile gösterilmiş olup kırmızı tarama alanları Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye tahsis edilen alanları ifade etmektedir.

Parselin Dumlupınar Bulvarı cephesinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Gençlik ve Spor Hizmetleri Dairesi Başkanlığı binası bulunmakta olup Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin söz konusu yapıyı tahliye ettiği tespit edilmiştir. Yapının, parsel üzerinde hayata geçirecek proje aşamasında kullanılacağı ve yıkımının ilerleyen tarihlerde gerçekleştirileceği şantiye yetkilisinden öğrenilmiştir.

21540 ada 2 no.lu parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen şekle sahiptir. Parsel güney cephede 600. Sokak, doğu cephede Dumlupınar Bulvarı olmak üzere çift yola cepheli durumdadır. Topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde konuludur.

Minicity Antalya Projesi 21540 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin üzerinde bulunmakta olup halihazırda yıkım işlemlerinin tamamlandığı mahalinde görülmüştür.

Proje alanının çevresinin tahta ve demir plakalarla çevrelenmiş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme çalışması sırasında; Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye temin edilen 21540 ada 1 no.lu parselin 107.998,01 m²lik kısmı ve 21540 ada 2 no.lu parsel değerlendirme çalışması kapsamına alınmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan Antalya Büyükşehir Belediyesi Spor İşleri Daire Başkanlığına ait bina değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Spor İşleri Daire Başkanlığı binası müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Spor İşleri Daire Başkanlığı binası müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Halihazırda değerlendirme konusu taşınmazların üzerindeki inşai faaliyetler henüz başlamamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Halihazırda değerlendirme konusu taşınmazların üzerindeki inşai faaliyetler henüz başlamamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar "Park Alanı" lejantına sahip olsa da plan notları, parsel üzerinde yapı yapabilme hakkı tanımaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Antalya şehir merkezine yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yüz ölçümü, üzerinde nitelikli proje yapmaya elverişlidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Konyaaltı Plajı'na yakın konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yapılmış olan sözleşme ve ruhsat süreçlerinde hukuki sorunlar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde arkeolojik kalıntılar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Konyaaltı Plajı'na yakın konumda olup özellikle yaz aylarında bölgede canlılık oluşmaktadır.
- Bölgenin ulaşılabilirliğinin yüksek olması taşınmazlara olan ilgiyi canlı tutmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların hukuki sorunlarının bulunması hayata geçirilecek projenin sürecini geciktirmektedir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaya beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre arsa üzerinde geliştirilecek projeye değer takdiri yapıldığından dolayı "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre arsa üzerinde geliştirilecek projeye değer takdiri yapıldığından taşınmazlara, "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı"na göre değer takdiri yapılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazlar toplam 121.328,59 m² arsa yüz ölçümüne sahiptir.
- Taşınmazlar üzerinde, brüt 73.267,42 m² AVM alanı inşa edileceği varsayılmıştır.
- AVM'de kiralanabilir alanın 53.824,00 m² olacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazlar üzerinde inşa edilecek AVM projesinin otoparklar ve ortak alanlar dahil toplam brüt alanının 116.574,55 m² olacağı varsayılmıştır.
- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 EUR = 32,5739 - TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 EUR = 32,6326 - TL olarak esas alınmıştır.
- İndirgeme oranı %22,00 olarak varsayılmıştır.
- Risksiz getiri oranı 10 yıllık bileşik tahvillerin son 5 yıllık ortalaması olan %16,45 olarak kabul edilmiştir.
- Risk primi %5,55 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Ortak alan giderinin ilk yıl 230 TL/m²/ay olacağı ve son yıl 2.644,07 TL/m²/ay'a ulaşacağı varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranının ilk yıl için %92, ikinci yıl için %95, üçüncü yıl için %98 olacağı ve devam eden yıllarda bu oranın sabit olacağı varsayılmıştır.
- Sektör araştırması ve müşteri tarafından paylaşılan öngörü veriler dikkate alınarak; AVM kira bedelinin ilk yıl 700 TL/m² olacağı devam eden yıllarda TCMB tarafından yayımlanan piyasa katılımcıları anketinde belirtilen oranlarda artacağı öngörülmüştür.
- Her yıl toplam AVM gelirlerinin yaklaşık %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı öngörülmüştür.
- Kira sözleşmelerine göre kiracılardan ortak alan katılım payı giderinin %85'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- Giderlerin, işletme giderleri, bina sigortası, arsa kirası, yenileme fonu kalemlerinden oluşacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken ön izin sözleşmesi süresinin uzatılacağı varsayılmıştır.



İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu	73.267,42	23.750	1.740.101.225
Otopark ve Sığınak Bodrum Kat Alanları	43.307,13	9.850	426.575.231
Toplam	116.574,55		2.166.676.456

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.166.676.455,50	7%	151.667.352	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.166.676.455,50	4%	86.667.058	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2.166.676.455,50
Altyapı Maliyeti	151.667.351,89
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	86.667.058,22
Toplam (TL)	2.405.010.865,61

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.405.010.865,61	7%	168.350.761	



Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2.166.676.456
Altyapı Maliyeti	151.667.352
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	86.667.058
Proje Genel Giderleri	168.350.761
İKSA maliyeti	195.620.188
Toplam (TL)	2.768.981.815

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
Oran	0%	20%	40%	40%
Maliyet (TL)	0	553.796.363	1.489.712.216	1.832.346.026

Fonksiyonlar	
AVM Fonksiyonu	73.267,42
Otopark ve Sığınak Bodrum Kat Alanları	43.307,13
Toplam	116.574,55

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	53.824,00
İşletme Gideri (TL)	230,00
Fiyat Artış Oranı 0. yıl	0,00%
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%



Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%
Pazarlama Gideri	1,50%

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	12/31/2023	12/31/2024	12/31/2025	12/31/2026	12/31/2027	12/31/2028
AVM Fonksiyonu						
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824
Yıllık Doluluk Oranı		0%	0%	0%	92%	95%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		700,00	941,50	1.158,05	1.375,18	1.571,14
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		-	0	0	817.154.351	964.042.286
Toplam AVM Gelirleri	0	0	0	0	817.154.351	964.042.286
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		230,00	309,35	380,50	451,84	516,23
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	-	-	-	291.840.839	333.428.159
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	-	-	-	248.064.714	283.413.935
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	-	-	-	43.776.126	50.014.224
Toplam AVM Giderleri	-	-	-	-	43.776.126	50.014.224
AVM Net Gelirleri	-	-	-	-	773.378.225	914.028.062
Proje Net Gelirleri	-	-	-	-	773.378.225	914.028.062
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	0	0	0	8.171.544	9.640.423
Bina Sigorta Bedeli	0	0	0	0	2.904.922	3.260.775
Yıllık Arsa Kirası Bedeli		17.221.381	23.162.757	28.490.191	33.832.102	38.653.176
İnşaat Maliyeti		553.796.363	1.489.712.216	1.832.346.026		
Toplam Net AVM Gelirleri	0	-571.017.744	-1.512.874.973	-1.860.836.217	728.469.657	862.473.688
Proje Net Gelirleri	0	-571.017.744	-1.512.874.973	-1.860.836.217	728.469.657	862.473.688



12/31/2029	12/31/2030	12/31/2031	12/31/2032	12/31/2033	12/31/2034	12/31/2035	12/31/2036	12/31/2037	12/31/2038
53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
1.763,61	1.979,65	2.222,15	2.494,37	2.799,93	3.142,92	3.378,64	3.632,04	3.904,44	4.197,27
1.116.310.228	1.253.058.231	1.406.557.865	1.578.861.203	1.772.271.700	1.989.374.984	2.138.578.107	2.298.971.466	2.471.394.325	2.656.748.900
1.116.310.228	1.253.058.231	1.406.557.865	1.578.861.203	1.772.271.700	1.989.374.984	2.138.578.107	2.298.971.466	2.471.394.325	2.656.748.900
579,47	650,46	730,14	819,58	919,98	1.032,67	1.110,12	1.193,38	1.282,89	1.379,10
374.273.109	420.121.564	471.586.456	529.355.797	594.201.882	666.991.613	717.015.984	770.792.182	828.601.596	890.746.716
318.132.142	357.103.330	400.848.488	449.952.427	505.071.600	566.942.871	609.463.586	655.173.355	704.311.357	757.134.708
56.140.966	63.018.235	70.737.968	79.403.370	89.130.282	100.048.742	107.552.398	115.618.827	124.290.239	133.612.007
56.140.966	63.018.235	70.737.968	79.403.370	89.130.282	100.048.742	107.552.398	115.618.827	124.290.239	133.612.007
1.060.169.262	1.190.039.997	1.335.819.896	1.499.457.833	1.683.141.418	1.889.326.242	2.031.025.710	2.183.352.638	2.347.104.086	2.523.136.892
1.060.169.262	1.190.039.997	1.335.819.896	1.499.457.833	1.683.141.418	1.889.326.242	2.031.025.710	2.183.352.638	2.347.104.086	2.523.136.892
11.163.102	12.530.582	14.065.579	15.788.612	17.722.717	19.893.750	21.385.781	22.989.715	24.713.943	26.567.489
3.660.220	4.108.597	4.611.900	5.176.858	5.811.023	6.246.850	6.715.364	7.219.016	7.760.442	8.342.475
43.388.190	48.703.244	54.669.391	61.366.392	68.883.775	77.322.037	83.121.190	89.355.279	96.056.925	103.261.194
1.001.957.749	1.124.697.573	1.262.473.026	1.417.125.972	1.590.723.903	1.785.863.605	1.919.803.376	2.063.788.629	2.218.572.776	2.384.965.734
1.001.957.749	1.124.697.573	1.262.473.026	1.417.125.972	1.590.723.903	1.785.863.605	1.919.803.376	2.063.788.629	2.218.572.776	2.384.965.734



12/31/2039	12/31/2040	12/31/2041	12/31/2042	12/31/2043	12/31/2044	12/31/2045	12/31/2046	11/29/2047
53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824	53.824
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
4.512,07	4.850,47	5.214,26	5.605,33	6.025,73	6.477,66	6.963,48	7.485,74	8.047,17
2.856.005.067	3.070.205.447	3.300.470.856	3.548.006.170	3.814.106.633	4.100.164.630	4.407.676.978	4.738.252.751	4.647.057.612
2.856.005.067	3.070.205.447	3.300.470.856	3.548.006.170	3.814.106.633	4.100.164.630	4.407.676.978	4.738.252.751	4.647.057.612
1.482,54	1.593,73	1.713,26	1.841,75	1.979,88	2.128,37	2.288,00	2.459,60	2.644,07
957.552.719	1.029.369.173	1.106.571.861	1.189.564.751	1.278.782.107	1.374.690.765	1.477.792.573	1.588.627.016	1.558.051.386
813.919.811	874.963.797	940.586.082	1.011.130.038	1.086.964.791	1.168.487.150	1.256.123.687	1.350.332.963	1.324.343.678
143.632.908	154.405.376	165.985.779	178.434.713	191.817.316	206.203.615	221.668.886	238.294.052	233.707.708
143.632.908	154.405.376	165.985.779	178.434.713	191.817.316	206.203.615	221.668.886	238.294.052	233.707.708
2.712.372.159	2.915.800.071	3.134.485.077	3.369.571.458	3.622.289.317	3.893.961.016	4.186.008.092	4.499.958.699	4.413.349.904
2.712.372.159	2.915.800.071	3.134.485.077	3.369.571.458	3.622.289.317	3.893.961.016	4.186.008.092	4.499.958.699	4.413.349.904
28.560.051	30.702.054	33.004.709	35.480.062	38.141.066	41.001.646	44.076.770	47.382.528	46.470.576
8.968.161	9.640.773	10.363.831	11.141.118	11.976.702	12.874.955	13.840.576	14.878.620	15.994.516
111.005.784	119.331.217	128.281.059	137.902.138	148.244.799	159.363.158	171.315.395	184.164.050	197.976.354
2.563.838.164	2.756.126.026	2.962.835.478	3.185.048.139	3.423.926.750	3.680.721.256	3.956.775.350	4.253.533.501	4.152.908.458
2.563.838.164	2.756.126.026	2.962.835.478	3.185.048.139	3.423.926.750	3.680.721.256	3.956.775.350	4.253.533.501	4.152.908.458

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı		16,45%	16,45%
Risk Primi		5,05%	6,05%
İndirgeme Oranı		21,50%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)		949.516.274	826.182.768
Toplam Bugünkü Değer (EUR)		29.149.604	25.317.712
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		949.520.000	826.180.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)		29.150.000	25.320.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Park Alanı (Akdeniz Atatürk Kültür Sanat Eğlence ve Yaşam Parkı)”** amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Antalya Büyükşehir Belediyesinde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemelerde, söz konusu parsellere yönelik 29.11.2017 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanarak, Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı'na irtifak hakkı tanındığı bilgisi öğrenilmiştir.

Ruhsat belgesinin yenilenmesi, inşaatın tamamlanması, iskanın alınması ve cins tashihiinin değiştirilmesi akabinde değerlendirme konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup bu takyidat kaydı söz konusu taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde AVM inşaat projesi bulunmaktadır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	826.180.000	25.320.000

Bu değerlendirme çalışmasında, 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre arsa üzerinde geliştirilecek projeye değer takdiri yapıldığından dolayı "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında, müşteriden temin edilen evraklar doğrultusunda irtifak hakkı şartnamesinin 39. maddesine istinaden sözleşmenin halen yürürlükte olduğu ve ruhsata esas proje alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayımına göre değer takdiri gerçekleştirilmiştir

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 29.11.2017 tarihli ön izin sözleşmesine göre arsa üzerinde geliştirilecek projeye değer takdiri yapıldığından taşınmazlara, "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı"na göre değer takdiri yapılmamıştır.

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen alternatif senaryolara ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

29.11.2017 TARİHLİ ÖN İZİN SÖZLEŞMESİNE GÖRE ARSALAR ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJENİN DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739	Satış: 1 EUR = 32,6326
Pazar Değeri	826.180.000.-TL	Sekizyüzyirmialtı milyonyüzseksenbin.-TL
	25.320.000.-EUR	Yirmibeşmilyonüçyüzymibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	991.416.000.-TL	Dokuzyüzdoksanbirmilyondört yüzonaltıbin.-TL
	30.384.000.-EUR	Otuzmilyonüçyüzseksendörtbin.-EUR

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	Kullanım Alanı Çizelgesi
3	Ön İzin Sözleşmesi
4	Ön İzin Sözleşmesi Uzatım Yazısı
5	Hukuk Görüşü Yazısı
6	ÇED Raporu
7	Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kararı
8	Fotoğraflar
9	Sektör Raporu
10	Özgeçmişler
11	SPK Lisanları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Ataşehir / İstanbul

Raporu

2023REV1025 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ataşehir’de konumlu olan “**1 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2023REV1025** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 458 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.570.000 TL	Onbeşmilyonbeşyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.127.000 TL	Onyedimilyonyüzyirmiyedibin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Buse ÖZYURT TUNA
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yenisahra Mahallesi Demokrasi Caddesi 2489 ada 3 no.lu parsel Ataşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 3 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	458 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ortaokul Alanı Yençok: 5 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ortaokul
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	34.000 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.570.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	17.127.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1025 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Buse ÖZYURT TUNA (Lisans No: 923952) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Büşra GÜNDOĞDU yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 3 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

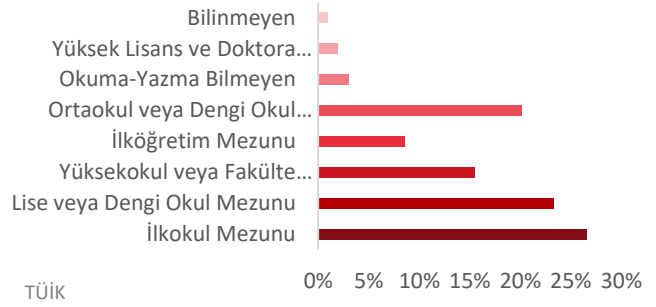
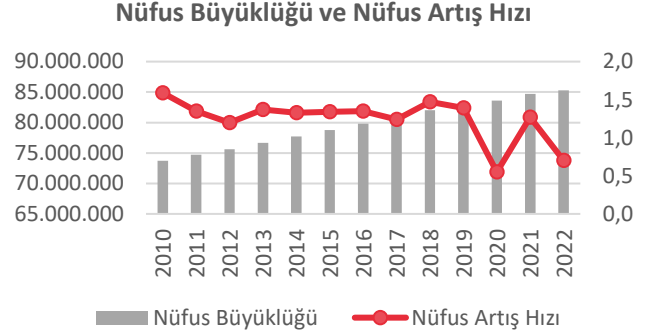
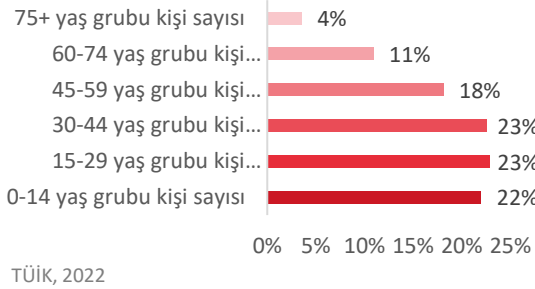
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

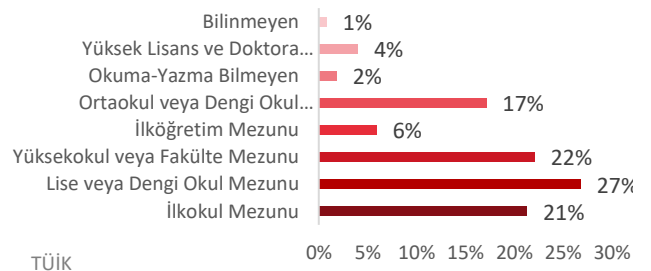
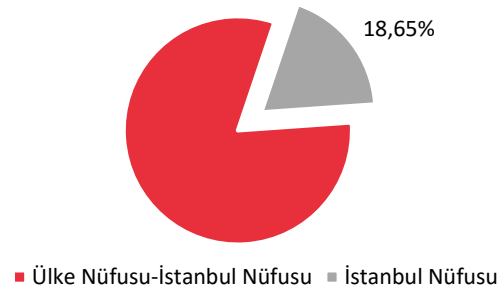
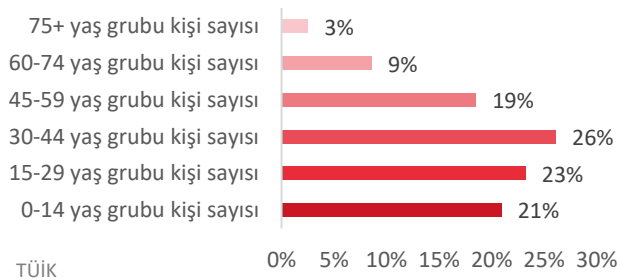
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

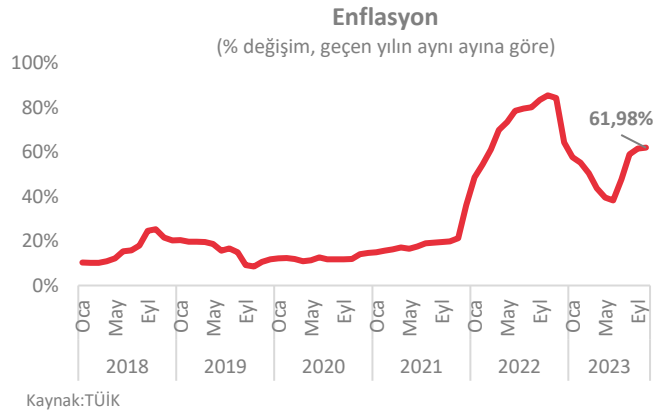
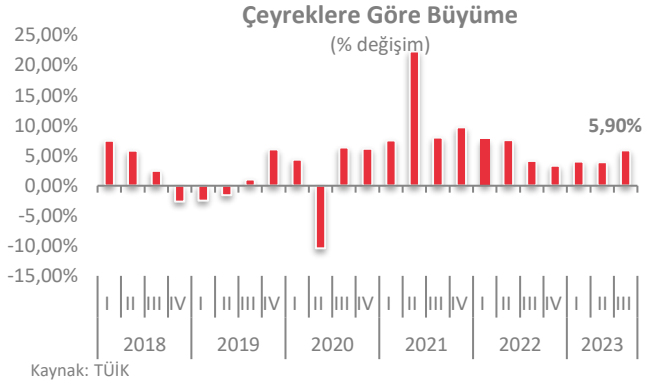
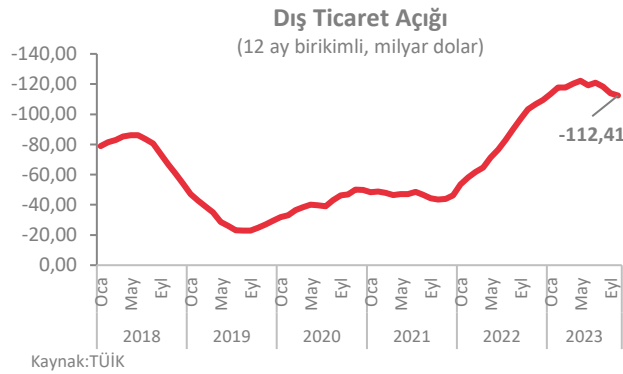
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ataşehir
Mahallesi	Yenisahra
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2489
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa (İlkokul Alanı)
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	458 m ²
Malik / Hisse	Rönesans Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11:38 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün değerine etki eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11:38 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 22.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay tarihi: 15.02.2019, 20.12.2022

Lejandı: Ortaokul Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Y_{ençok}: 5 kat
- Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Plan Notları

Ortaokul Alanı:

- Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Y_{ençok}: 5 katı geçmeyecek şekilde avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.
- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, avan projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel-öğrenci indirme-bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

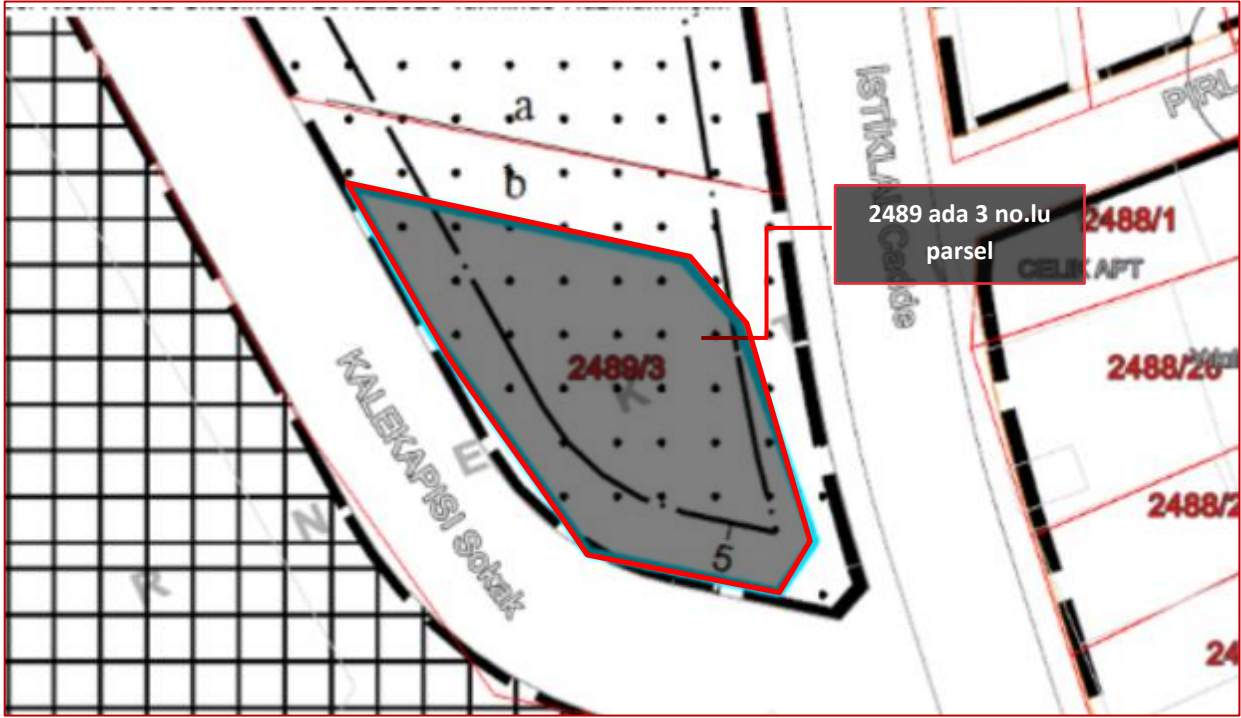
****Ataşehir Belediyesi’nde 22.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre söz konusu 249 ada 3 no.lu parselin uygulama imar planı plan notunda yer alan “Bir kısmı donatı alanında kalmakta olup, münferit yapılaşamayan parselin, bulunduğu imar adasındaki komşu parsel/parseller ile tevhit edilmesi önceliklidir; imar hakkı aktarımı yapabilir veya takas edilebilir**” maddesi gereğince uygulama görebileceği bilgisi öğrenilmiştir. Değerleme konusu parselin bitişiğinde konumlu “b” simgeli alan ile tevhit yapılması öncelik olup tevhit yapılmadığı durumda uygulama imar hakkı aktarımı veya takas şartı ile yapılabilecektir.***

“b” simgeli alan büyüklüğünün yaklaşık 265 m² olduğu öğrenilmiş olup uygulamaya esas alan büyüklüklerine ilişkin net bilgi edinilebilmesi için mal sahibi tarafından başvuru yapılarak yazılı imar durumunun temin edilmesi önerilir.

***İmar Hakkı Aktarımı ve Takas:**

- Tamamı donatı alanında kalan parseller/parsel malikine ait hisseler ile kısmen donatı alanında kalıp yapılaşamayan ve komşu parsel ile tevhit edilmeyen parseller/parsel malikine ait hisseler;
- Bağış veya rızaen terkin edilmeleri halinde 400 m²’den büyük parsellere/toplulaştırma alanlarına özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde, imar hakkı aktarımı yapabilir. Kamulaştırmaya engel değildir.
- Parsellerin tevhidini sonucunda (tevhit öncesindeki tapu alanları toplamı) emsal değeri/yapılaşma koşulları artan parsellerde/toplulaştırma alanlarında avan projede / kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanı ile takas edilebilir. Takas işlemi tapu alanı üzerinden yapılır. Kamulaştırmaya engel değildir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsellerin bağışı veya rızaen terki, parselin tamamı veya parsel malikine ait hisselerin tamamı olarak yapılabilir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsel/parsel malikine ait hisse, aktarıldığı/takas edildiği parselin/toplulaştırma alanının emsal değerini alır, parselin/toplulaştırma alanının emsal değerini değiştirmez.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsellerin emsale esas inşaat alanı kök parselin %60’ı üzerinden hesaplanır.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parseller/parsel malikine ait hisseler, aktarıldığı/takas edildiği parselin/toplulaştırma alanının imar hakkını net imar parseli üzerinden en fazla %40 arttırabilir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan parselin/toplulaştırma alanının, net imar parseli üzerinden emsal değeri 3’ü geçemez.

-İmar hakkı aktarımı kapasitesi, net imar parselinin emsale esas maksimum inşaat alanı ile parselin/toplulaştırma alanının emsale esas inşaat alanı arasındaki farktır. Takas yapılması halinde, imar hakkı aktarımı kapasitesi, takas edilen parsellerin imar hakkı eksiltilecek hesaplanır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 14.02.2019 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında (Hmaks: 5 kat) “Ortaokul Alanı” lejandında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmaz için alınmış herhangi bir yıkım vb. karar bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından ilgili belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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 konusu taşınmaz arsa vasfında olup proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

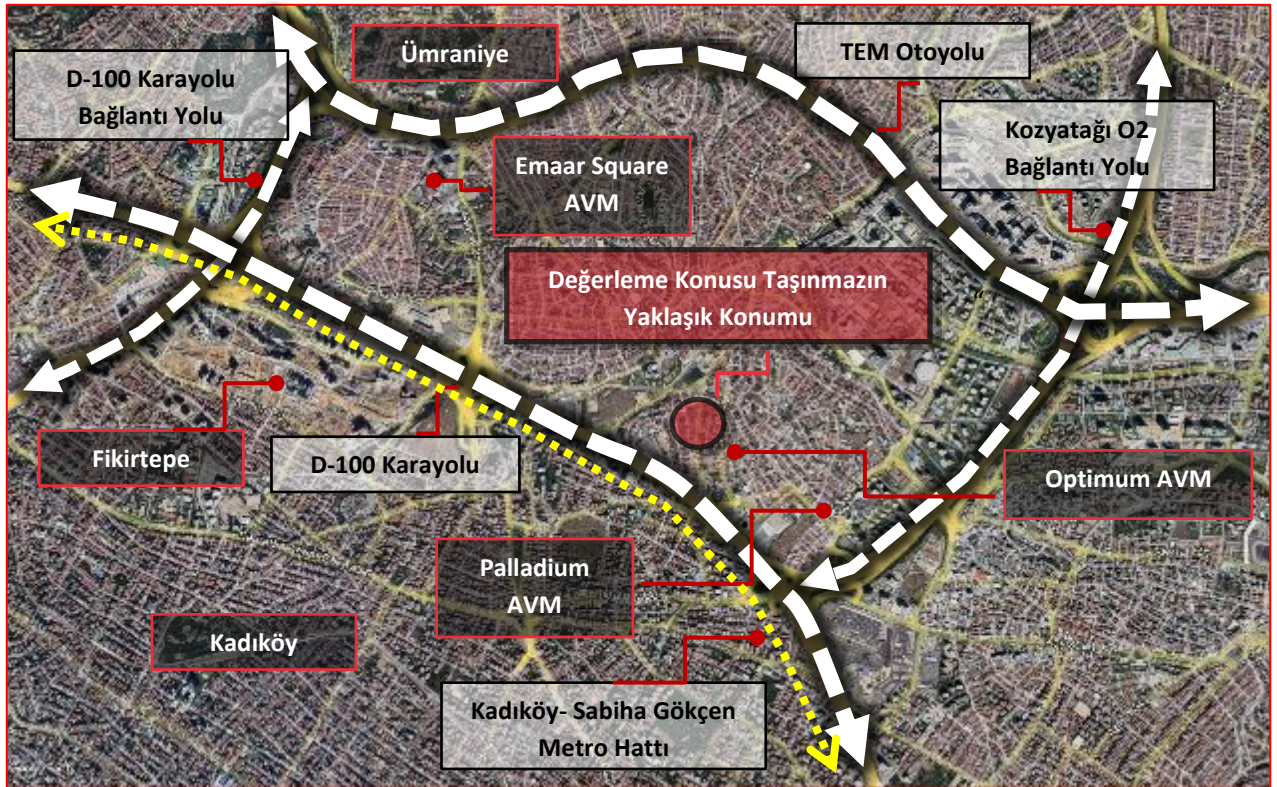
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yenisahra Mahallesi Demokrasi Caddesi 2489 ada 3 no.lu parsel Ataşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi'nde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ataşehir ilçesi son yıllarda önemli bir ticaret ve finans merkezi olma özelliği kazanarak hem kendi sınırları içerisinde hem de çevredeki diğer yerleşim yerleri için önemli bir merkez haline dönüşmüştür. Bölgenin bulunduğu alan, alışveriş merkezleri, önemli şirket ve bankaların genel merkezlerinin yer aldığı hizmet ve ticaret gibi birçok sektörü bünyesinde barındırmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ataşehir ilçesi Yenisahra ve Barbaros Mahalleleri'nde İBB tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar ile birlikte kentsel dönüşüm süreci hız kazanmıştır. Bölgedeki sıkça yer alan düşük nitelikli konut bölgelerinin kentsel dönüşüm ile birlikte yerini daha nitelikli ticari ve konut alanlarına bırakacağı öngörülmektedir.



Ofis bloklarının ve alışveriş merkezlerinin yoğun olarak yerleştiği bir bölgede bulunan taşınmazın yakın çevresinde, Hilton İstanbul Kozyatağı, Dumakaya İkon, Emaar Square, Akasya AVM, Watergarden, Palladium AVM, İBB İski Depolama Alanı, Toyota Plaza, Göztepe Küçük Sanayi Bölgesi, Medical Park, Yenisahra Küçük Sanayi Sitesi, Metro İçerenköy, Carrefour İçerenköy ve Nida Plaza gibi önemli binalar ve bölgeler bulunmaktadır.

Değerleme konusu parselin, D-100 Karayolu üzerinden görünürlüğü kısıtlı olup erişilebilirliği yüksektir. Taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu ulaşım araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla erişim sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Kadıköy-Kartal Metro Hattı güzergahı üzerinde konumlu Yenisahra İstasyonu'na yaklaşık 450 m mesafede konumludur.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Göztepe Köprüsü	1,10 km
Bostancı Köprüsü	3,10 km
Kadıköy Rıhtım	7,00 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7,80 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	31,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi'nde 458 m² yüz ölçümüne sahip 2489 ada 3 no.lu parseldir. Söz konusu 2489 ada 3 no.lu parsel tapu kaydına göre "Arsa (İlkokul Alanı)" vasıfıdır.

Değerleme konusu 2489 ada 3 no.lu parselin herhangi bir geometrik şekle benzerliği bulunmamakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Değerlemeye konu parselin Kale Kapısı Sokak'a yaklaşık 45 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın komşu parselinde mevcut durumda inşaat çalışması yapılmakta olup taşınmazın çevresi demirden yapılmış bir yapay sınırlandırıcı eleman ile çevrilmiştir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla "Arsa" vasfında olup taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihi itibarıyla "Arsa" vasfında olup taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın D-100 Karayolu'na yaklaşık 120 m mesafe uzaklıkta konumlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza, çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Konu taşınmaz Anadolu Yakası'nın ticari yönden hareketliliği yüksek bölgelerinden biri olan Ataşehir-Yenisahra'da yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmaz düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü kısıtlıdır.
- Taşınmaz mevcut imar planına göre "Ortaokul Alanı" lejandına sahip olup parsel üzerinde yalnızca ilgili resmi kurumlarca uygulama yapılabileceği öğrenilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Yenisahra ve Barbaros bölgeleri kentsel dönüşüm çalışmaları ile Anadolu Yakası'nın gelişmekte olan bölgelerindedir.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın "Arsa" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

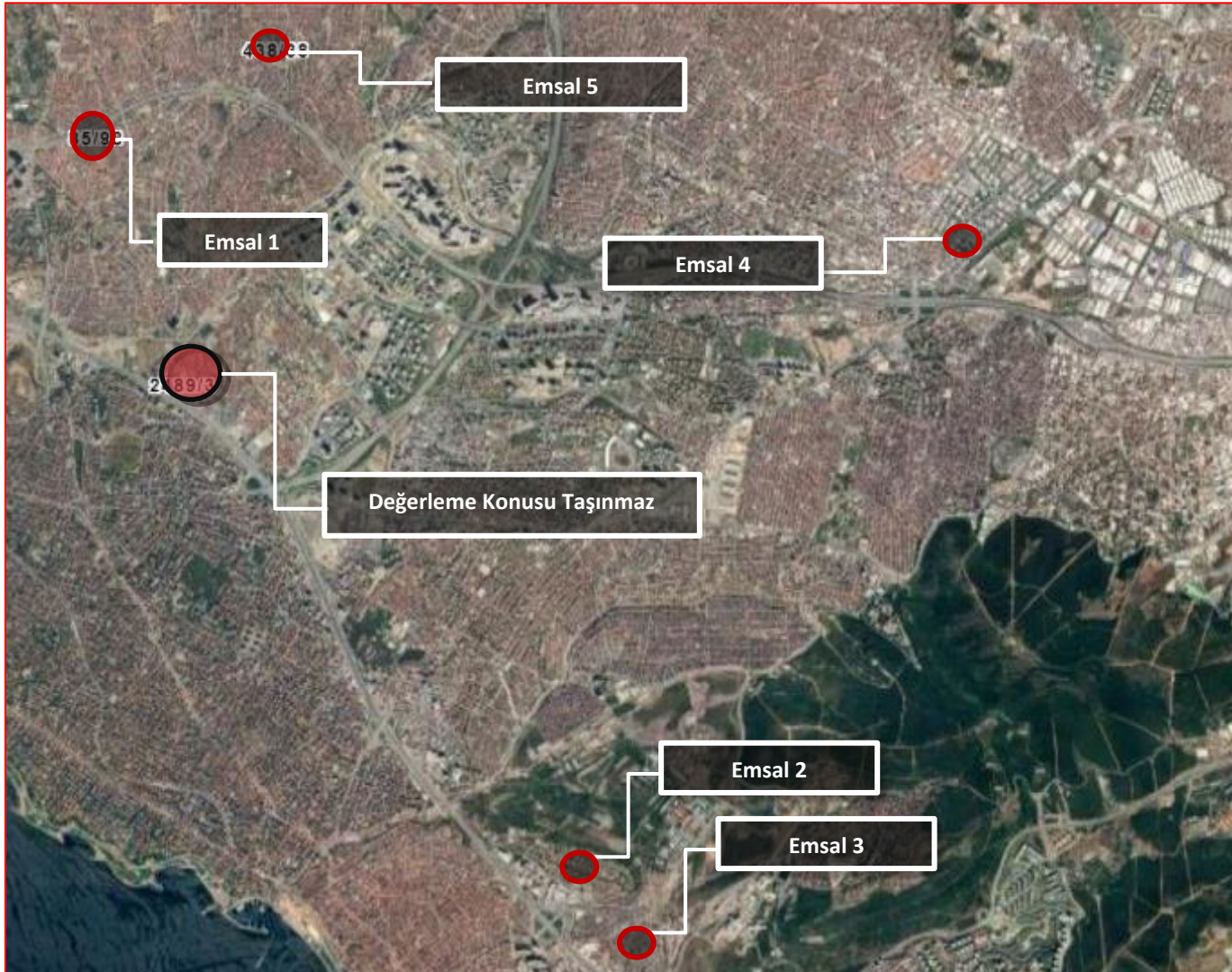
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Onyapı Gayrimenkul 0 (530) 301 93 93	Ataşehir, Fetih Mahallesi'nde konumlu	İlkokul Alanı Hmaks: 5 kat	Satılık	3.500	130.000.000	37.143	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda olup taşınmaza kıyasla daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı taşınmaz ile benzerdir. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaz ile benzer durumdadır. * 85 ada 98 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Diva Emlak- Gayrimenkul Hizmetleri 0 (532) 256 52 75	Maltepe, Zümrütevler Mahallesi'nde konumlu	Ortaöğretim Tesis Alanı	Satılık	6.539	245.000.000	37.468	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen avantajlıdır. * Parsellerin 4 cepheden yola cephesi bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça büyük yüz ölçüme sahiptir. * Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaz ile benzer durumdadır. * Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. * 15373 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu parsellerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Afşar Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık 0 (552) 717 39 48	Kartal, Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu	Sağlık Alanı Hmaks:15 kat	Satılık	862	34.000.000	39.448	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza nispeten yakın konumda olup taşınmaza kıyasla daha dezavantajlıdır. * Alican Sokak üzerinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçüme sahiptir. * Yapılaşma hakkı taşınmaza kıyasla daha avantajlıdır. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaz ile benzer durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Abdullah Peker (0850) 312 82 94	Sancaktepe, Meclis Mahallesi'nde konumlu	Özel Okul Alanı Hmaks: Serbest	Satılık	2.020	80.000.000	39.604	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza nispeten yakın konumda olup taşınmaza kıyasla daha dezavantajlıdır. * Sancaktepe İmes Baraj Yolu üzerinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaz ile benzer durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Lütfi Yenidünya 0 (544) 310 76 21	Ümraniye, İstiklal Mahallesi'nde konumlu	Ortaöğretim Tesis Alanı Hmaks: 7 kat	Satılık	2.368	95.000.000	40.118	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza nispeten yakın konumda olup taşınmaza kıyasla daha dezavantajlıdır. * Lokman Hekim Caddesi üzerinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * 438 ada 38 no.lu parseldir. * 4.875,34 m²'lik arsanın hissesinin satış değeridir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaz ile benzer imar lejandına sahip arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yer alan arsaların satış bedellerinin imar durumlarına, yapılaşma koşullarına, yola cephe durumlarına, yüz ölçümlerine, topoğrafik ve geometrik yapıları gibi etkenlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir arsanın birim satış değerinin 33.000-35.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m ²)	37.143	37.468	39.448	39.604	40.118
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik	Konum	3%	-3%	3%	3%	3%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-3%	-8%	-3%	-12%
	Yüz Ölçümü	7%	8%	3%	5%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		36.771	34.395	34.793	37.426	32.736

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2489 Ada 3 No.lu Parsel	458,00	34.000	15.572.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			15.570.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Ortaokul" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI (2023)		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla "Arsa" vasfında olup konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	15.570.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.570.000 TL	Onbeşmilyonbeşyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.127.000 TL	Onyedimilyonyüzyirmiyedibin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Buse ÖZYURT TUNA
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

TAŞINMAZ BİLGİLERİ		
İl:	İSTANBUL	
İlçe:	ATAŞEHİR	
Mahalle/Köy:	YENİSAHRA M	
Mevki:		
Ada:	2489	Parsel: 3
Yüz Ölçümü:	458.00 m2	Cilt/Sayfa No: 5/407
Niteliği:	ARSA (İLKOKUL ALANI)	

MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
(SN:8229910) RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 458.00	458.00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21860515 - Ana Taşınmaz	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	14.08.2008 - 15619	Veriliş Tarihi: 11.08.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) L_PtG3oI9_x kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile çerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-9-2023-11:38



Kaydı Oluşturan: ÖMER SİNAN TEKOL (RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2489/3
Taşınmaz Kimlik No:	21860515	AT Yüzölçüm(m2):	458.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİSAHRA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/407	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA(İLKOKUL ALANI)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
75621070	(SN:8229910) RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	458.00	458.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-08-2008 15619	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İFqPYCGNCO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	7150000000.00 ETL	-	3/0	-	Gebze - 02-07-1976 00:00 - 4027
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gebze - ESKİHİSAR Köyü - (Aktif) - 109 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:8279487) OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ V	7150000000.0 0 ETL	Gebze - 02-07-1976 00:00 - 4027	-	

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	84000000.00 ETL	-	4/0	-	Gebze - 23-05-1977 00:00 - 3592
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gebze - ESKİHİSAR Köyü - (Aktif) - 109 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:8279487) OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ V	84000000.00 ETL	Gebze - 23-05-1977 00:00 - 3592	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qzuwM74b8Kt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Buse ÖZYURT TUNA		
Doğum Yeri, Tarihi	Manisa, 23.08.1994		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (923952)		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2018)		
İş Tecrübesi	2022-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2019-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2018-2019	Çakanşimşek Planlama İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
	2017-2018	Torunlar GYO	Satış Asistanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 923952) Scuola Leonardo da Vinci Firenze / İtalyanca Dil Eğitimi Sertifikası / (Certificato di Italiano-A2) İTÜ Mikro MBA Uzmanlık Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce, İtalyanca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	<p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020-Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022

Belge No: 923952

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BUSE ÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.03.2023

Belge No: 2023-02.11383

Sayın Buse ÖZYURT

(T.C. Kimlik No: 11618755442 - Lisans No: 923952)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Piazza Alışveriş Merkezi

Değerleme

Onikişubat / Kahramanmaraş

Raporu

2023REVB456 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya / Ankara

Sayın Ömer İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesinde konumlu olan “**Piazza Alışveriş Merkezi**”nin pazar değerine yönelik **2023REVB456** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 36.028,53 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 106.513 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.340.595.000.-TL	Dörtmilyarüçyüzkırmilyonbeşyüzdoksanbeşbin.-TL
	133.015.000.-EUR	Yüzotuzüçmilyononbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.208.714.000.-TL	Beşmilyarikiyüzsekizmilyonyediyüzondörtbin.-TL
	159.618.000.-EUR	Yüzellidokuzmilyonaltıyüzonsekizbin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında incelenen takyidat belgeleri müşteri tarafından iletilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Şazi Bey Mahallesi Haydar Aliyev Caddesi No: 4 Merkez / Kahramanmaraş	
TAPU KAYDI	Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	36.028,53 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Merkezi İş Alanı E: 2,50 H _{maks} : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş Merkezi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 152 (Yasal), 139 (Mevcut)	Yapım yılı: 2013
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 1478 araç	Asansör Kapasitesi: 7 adet asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	106.513 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	67.490 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	50.970 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	48.012,41 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,5	

DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,5	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	11,7 Yıl	
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ	11.500 TL/m ²	
AVM ORTALAMA PAÇAL KİRA BİRİM DEĞERİ	560 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış: 32,5739	1 EUR Satış: 32,6326
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.340.595.000.-TL	131.015.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	5.208.714.000.-TL	159.618.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVB456 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REVB315	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	3.902.975.000.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

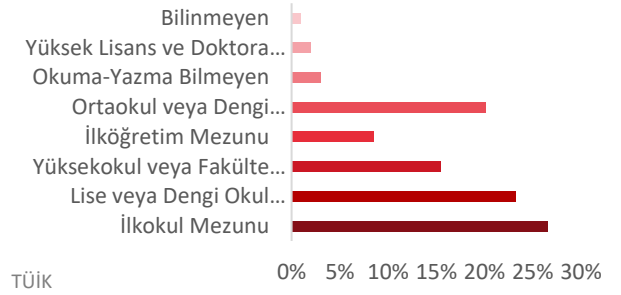
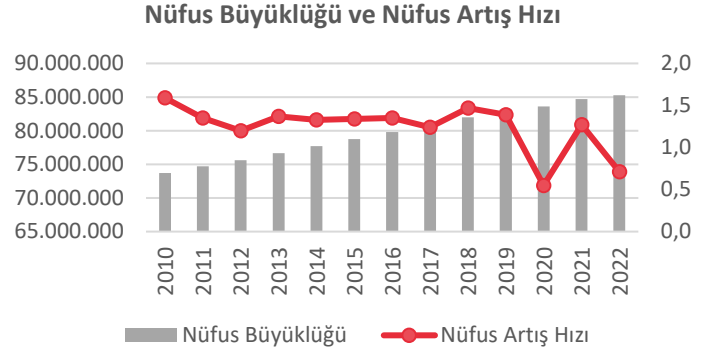
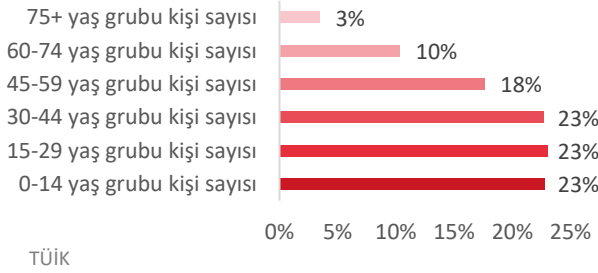
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

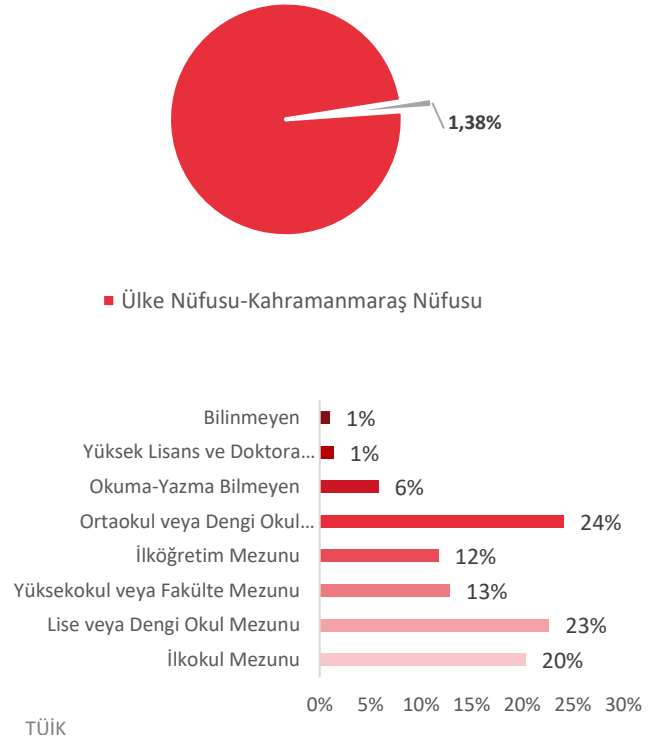
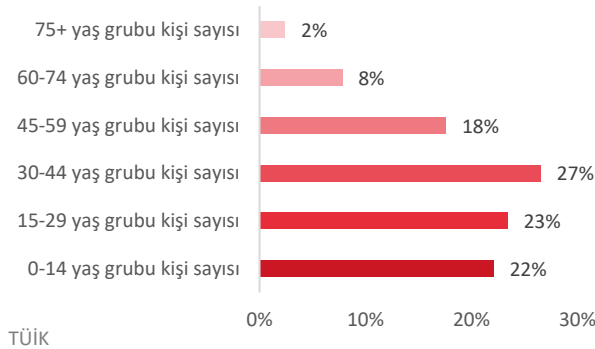
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kahramanmaraş

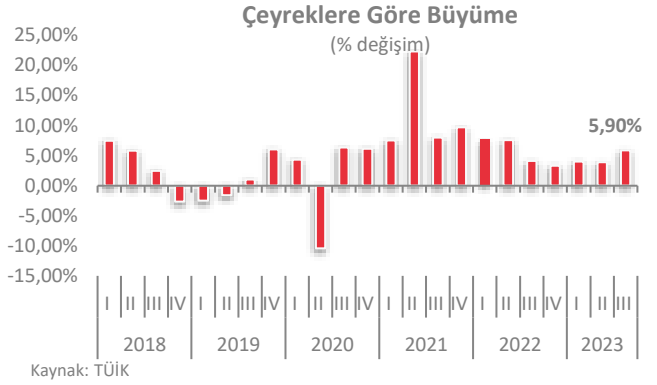
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,38'inin ikamet ettiği Kahramanmaraş, 1.177.436 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 18. il olmuştur. Kahramanmaraş nüfusu, 2022 yılında binde 1 oranında artış göstermiştir.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kahramanmaraş ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

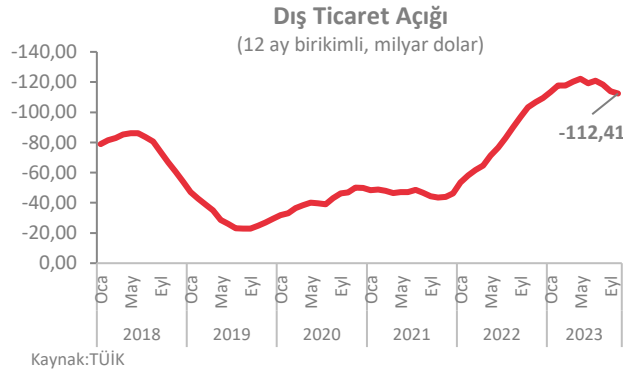


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kahramanmaraş
İlçesi	Onikişubat
Mahallesi	Hayrullah
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	6620
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	36.028,53 m ²
Malik / Hisse	MEL3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 28.09.2023 tarih, saat 09.32 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesini engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebiyle taşınmazın değerine etki edecek herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 28.09.2023 tarih, saat 09.32 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle Merkezi İş Alanı, konut alanları ve konut ve ticaret alanları bulunmaktadır.

Onikişubat Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Onikişubat Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 27.01.2014 tarihli Onikişubat Belediyesi Meclis kararı ile

Lejandı: Merkezi İş Alanı

Yapılaşma Koşulları:

- Emsal: 2,50,
- H_{maks}: Serbest,
- Çekme Mesafeleri: Yoldan 25 m, komlu parsellerden 10 m, arka bahçeden 15 m'dir.

İMAR ÇAPI

ONİKİ ŞUBAT BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ADRES : MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM AŞ ADINA
Ufak Cezai BİLGE

KAHRAMANMARAŞ
14-08-2017 Tarihli dilekçeye karşılık

Kamü hizmetine ayrılan sahade İskele dış sahadedir İskele sahasedir

MİA
E=2.50

6620
4

55.00

25.00

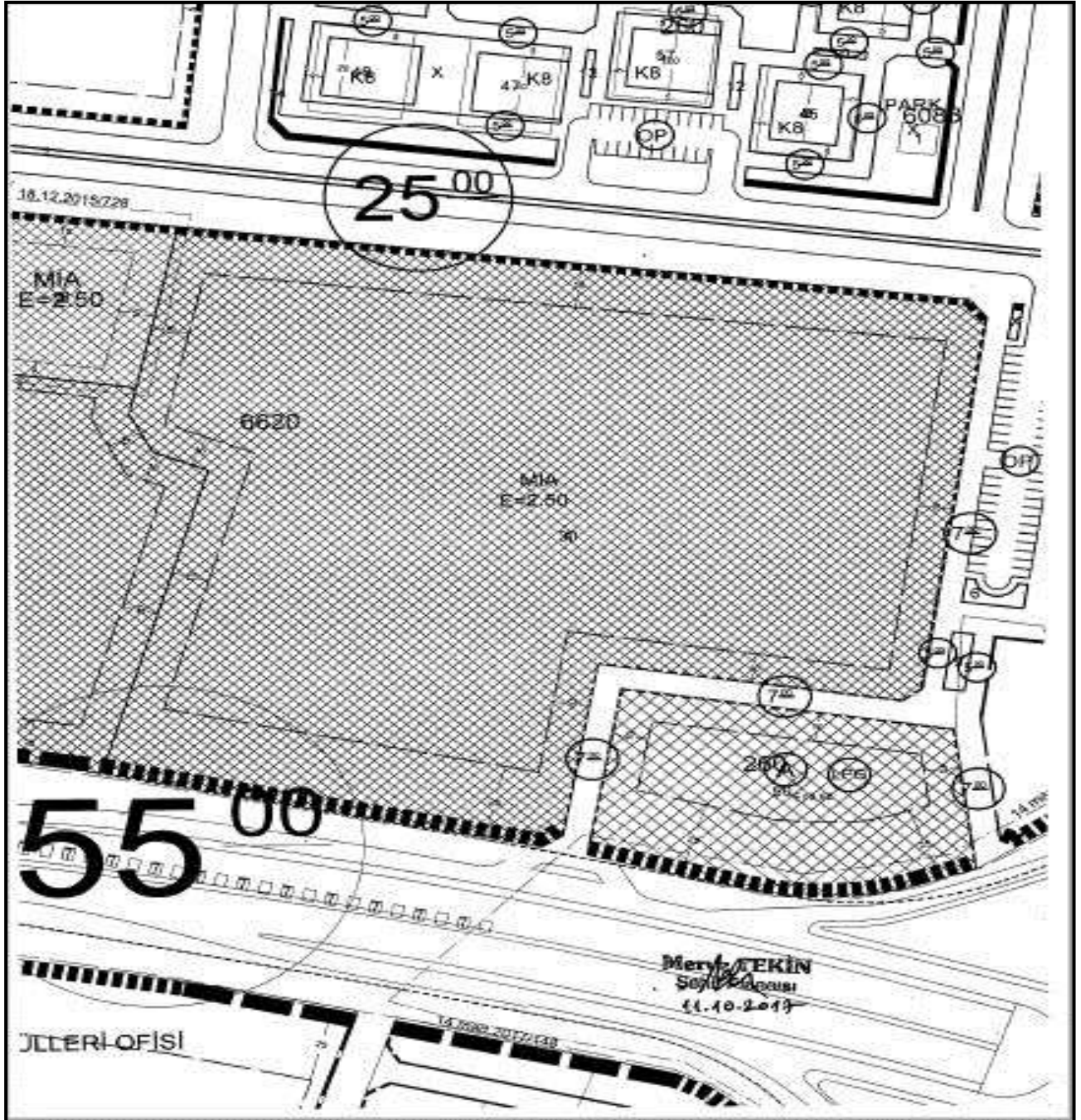
İMAR ÇAPI YENİLEME İÇİN VERİLMİŞTİR.

BEİRLTİLMİYER HUSUSLARDA 1394 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TEP MARİ YÖNETİMLİĞİ VE İMAR PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR

Bina yüksekliği	: Projesinde	Kat adedi	: Projesinde	İnşaat nizamı	: Ayrık
Bina derinliği	: Projesinde			TAKS	: -
Ön bahçe mesafesi	: Min.25.00-15.00			Cephe	: Projesinde
Yan bahçe mesafesi	: Min.10.00			Bina sahası	: (E) 90071.33 m2
Arka bahçe mesafesi	: Projesinde			ONANLI İMAR PLANININ	
Kırmızı kota	: RENKLERİ ÇİZİM ALD YER BİNA ÖLÇÜ HUSUSI KODUNA GÖRE			Ölçeği	: 1/1000
Bulunduğu belediye	: Onikişubat			Tasdik tarihi	: 27/01/2014
Mahallesi	: Hayrullah			G-Menkulün cinsi	: Arsa
KADASTRO	ADA	PARSEL		Tapu Alanı	: 36028.53 m2
	6620	4		İmar Planı Tadilat Tarihi	: -

	DÜZENLEYEN	PLANLAMA ŞEFLİ	KONTROL EDEN	TASDİK EDEN
Adı	EKREM BÜYÜKMEHMETOĞLU	Merve TEKİN	Alper ERAYMAN	Ahmet TÜRKÇİ
Ünvanı	Tekniker	Şehircilik Uzmanı	İmar ve Şehircilik Müdür Yard.	İmar ve Şehircilik Müdür V.
Tarihi	10.10.2017	10.10.2017	20.10.2017	20.10.2017
İmza				

Bu İmar durumu cari mevzuata göre tasdim edilmiştir.İmar durumunu ile ilgili proje tasdim emkilehile İmar yapılmaz.
İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir plik İddia edilmez.İş bu İmar çapı bir yıl için geçerlidir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Onikişubat Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Onikişubat Belediyesi'nde 25.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.12.2011	-	117.044	Yeni Yapı	Emsale dahil toplam kat alanı:76.825 m ² , Kapalı otopark alanı:24.474,18 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	106.515	Tadilat	Emsale dahil toplam kat alanı:67.558 m ² , Kapalı otopark alanı:26.701 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2011	633	117.044	Yeni Yapı	Alışveriş Merkezi: 86.040 m ² , Ortak alan:4.303 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj : 26.701 m ²
Yapı Ruhsatı	01.04.2013	301	106.513	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 77.750 m ² , Ortak alan:3.424 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj : 25.339 m ²
Yapı Kullanma İzni	05.06.2013	156	106.513	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 77.750 m ² , Ortak alan:3.424 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj : 25.339 m ²

*Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının internet sitesinde yer alan adrese dayalı hasar tespit sayfasından yapılan araştırma neticesinde yapıların az hasarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi, Hayrullah Mahallesi 2. Sokak Alkap Apartmanı Kat: 1 No: 1 Kahramanmaraş adresinde faaliyet gösteren KYD Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılık yapılmış olup bu ayrıntılar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ilgili resmi kurum arşivinde ulaşılamamıştır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Şazi Bey Mahallesi Haydar Aliyev Caddesi No: 4 Merkez / Kahramanmaraş

Kahramanmaraş, Akdeniz Bölgesi'nde yer almakta olup nüfus bakımından Türkiye'nin 16. büyük kentidir. Kent 6360 sayılı "Büyükşehirler" kanunu ile artık hukuken Büyükşehir statüsüne alınmış ve ildeki bütün köy, belde ve ilçeler tek bir Büyükşehir Belediyesi olarak birleştirilmiştir.

Kahramanmaraş'ın emlak profilini incelediğimizde özellikle merkezde 5 veya 8 katlı konut yapılaşmaları bulunmaktadır. İldeki en önemli ana arterler kentin güney bölgeden girişi olan Azerbaycan Bulvarı ve Trabzon Bulvarı'dır. Azerbaycan Bulvarı ve Trabzon Bulvarı üzerinde yer alan gayrimenkuller genellikle 5 veya 7 katlı, zemin katları dükkan/mağaza ve normal katları ise konut/ofis alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi sınırları içinde, Batı Çevre Yolu ile Haydar Aliyev Bulvarı arasında yer almaktadır.

Taşınmaz, Batı Çevre Yolu üzerinde konumlu olup; şehir merkezinden, Kayseri istikametinde ilerlerken, sağ kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 6-8 katlı, ayırık nizamda gelişim göstermiş, orta ve orta üst gelir grubuna yönelik, genellikle zemin katları dükkan, üst katları konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmaz şehir merkezine yakın konumda yer almakta olup taşınmazın yakın çevresinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Kahramanmaraş Otogarı, 12 Şubat Stadyumu, Kiler Hipermarket ve Saffron Hotels yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi	1,2 km
Trabzon Bulvarı	2 km
Kahramanmaraş Otagarı	2,2 km
Kahramanmaraş Havalimanı	6,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 parsel No.lu, 36.028,53 m² yüz ölçümlü, “5 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası” vasıflı, tam hisse ile “MEL 3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.” mülkiyetindeki taşınmazdır.

Taşınmazın yer aldığı bölge şehir merkezine yakın konumda olup kentin girişinde konumlanmıştır. Değerleme konusu arsa üzerinde, 2007 yılına kadar şehir otogarı bulunmakta olup bugün ise Piazza Alışveriş Merkezi olarak faaliyet göstermektedir.

Parsel düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgen formundadır. Söz konusu parselin Batı Çevre Yolu’na yaklaşık 120 m, Haydar Aliyev Bulvarı’na yaklaşık 210 m, Stad Caddesi’ne yaklaşık 120 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu alışveriş merkezi 01.04.2013 onay tarihli tadilat ruhsatına esas onaylı mimari projesine göre toplamda 106.515 m² kapalı alana sahip olup 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat olmak üzere toplamda 5 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre alışveriş merkezinin emsale dahil kapalı alanı toplam 67.557 m² olup bu alanın 50.034 m²’si kiralanabilir alan olarak ayrılmıştır. Onaylı mimari projesine göre kiralanabilir alanların fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

Alan Dağılımı (Onaylı Mimari Projeye Göre)						
Kat No	Kat Alanı (m ²)	Katta Emsale Dahil Alan (m ²)	Katta Emsal Harici Alan (m ²)	Kiralanabilir Alan (m ²)	Dükkan Sayısı	Fonksiyonlar
2. Bodrum Kat (-11,70 Kotu)	31.199,00	2.199,00	29.000,00	231	5	Kapalı Otopark, Depolar, 5 Adet Dükkan
1. Bodrum Kat (-7,00 Kotu)	24.071,00	18.842,00	5.229,00	16.038,00	23	Hipermarket, Yapı Market, 6 Adet Kiosk ve Dükkanlar
1. Bodrum Ara Kat (-4,20 Kotu)	273	273	0	251	0	Yapı Market Eki
Zemin Kat (+0,00 Kotu)	19.542,00	18.502,00	1.040,00	13.508,00	55	Mağaza, Buz Pateni, Kafe, Restaurant
1. Normal Kat (+6,00 Kotu)	18.542,00	17.468,00	1.074,00	13.569,00	45	Mağaza, Kafe
2. Normal Kat (+12,00 Kotu)	11.627,00	10.171,00	1.456,00	6.437,00	24	Mağaza, Restaurant, Bowling, Eğlence Merkezi, Sinema, Teras
Çatı Katı (+19,50 Kotu)	1.261,00	103	1.158,00	0	0	Bina İçi Ortak Alanlar
Toplam	106.515,00	67.558,00	38.957,00	50.034,00	152,00	

Toplam 67.557 m² emsale dahil kat alanına sahip taşınmaz onaylı mimari projesinde toplam 152 adet dükkândan oluşmaktadır. İskân edilen alanlar (Alışveriş merkezi dükkan ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin 1. ve 2. bodrum katlarında bulunan depo alanları, kat bahçeleri ve teraslar emsale dahil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir.

Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 50.034 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 48.012,41 m²'dir.

Mevcut durumda toplam 139 adet kiralanabilir dükkan alanı bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 kat (2 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	106.513 m ²
Yaşı	10
Dış Cephe	Isı izolasyonlu alüminyum kompozit panel ve cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı ısıtma+chiller sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Sensörlü Kapılar, Otopark Yönlendirme Sistemleri

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi
Alanı	48.012,41 m ² (Mevcut duruma göre) 50.034 m ² (Onaylı mimari projeye göre)
Zemin	Seramik, epoksi ve mermer
Duvar	Sıva üstü boya, granit ve kompozit kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 50.034 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 48.012,41 m²'dir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeler doğrultusunda kiralanabilir alanda esaslı tadilat kapsamına giren düzenlemeler yapılmış olduğu görülmüş olup inşaat alanında değişiklik olmamıştır. Söz konusu değişiklikler 3194 sayılı yasanın 21. maddesi kapsamında ruhsat gerektiren değişiklikler kapsamında olmamakla birlikte mimari projesine uygun hale geri dönüştürülebilir niteliktedir

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin, altyapısı tamamlanmış durumdadır.
- Taşınmazın Batı Çevre yolu girişine çok yakın konumda yer almaktadır.
- Şehir merkezinde, konu alışveriş merkezine emsal niteliğinde ticari yapı bulunmamaktadır.
- Bölgede bu büyüklük ve nitelikte arsa stoğu kısıtlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari faaliyetler düşüktür.
- Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 50.034 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 48.012,41 m²'dir.
- Parsel üzerinde yer alan AVM'nin mağaza sayısında yasal ve mevcut durum arasında farklılıklar bulunmaktadır

✓ FIRSATLAR

- Taşınmaz, orta ve orta üst gelir grubuna yönelik konut alanı olarak gelişim gösteren bölgede yer almaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge 2. derece deprem bölgesidir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- 06.02.2023 tarihinde Maraş merkezli yaşanan afetler yakın bölgedeki sosyal ve ticari hareketliliği olumsuz etkilemiştir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezilerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında arsa değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
							(TL)	(TL/m ²)		
1	Mal Sahibi -	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Hayrullah	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=1,00	Satılmış (Yaklaşık 6 ay önce)	3.859	15.750.000	4.081	*Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdur * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
2	Yakut Gayrimenkul 0552 951 64 45	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi'nde almaktadır.	konusu yakın Malik Ejder yer	Ticaret	E=2,00	Satılık (2 aydır)	3.325	30.000.000	9.023	*Daha dezavantajlı konumdur. *Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir.
3	Envar İnşaat Gayrimenkul 0532 605 69 00	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi'nde almaktadır.	konusu yakın Vadi yer	Ticaret	E=1,00	Satılık (1 aydır)	5.431	30.000.000	5.524	*Kısmen daha dezavantajlı konumdur. *Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Emsal taşınmazın 26.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Ceymar Gayrimenkul 0544 235 46 46	Değerleme taşınmaza konumda, Mahallesi'nde almaktadır.	konusu yakın Avşar yer	Ticaret ve Konut	E=2,00	Satılık (6 aydır)	2.663	32.000.000	12.017	*Konu taşınmazla benzer konumdur. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Emsal taşınmazın 27.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde satılık arsa arzının düşük olduğu ve bölgedeki arsaların yüz ölçümü büyüdükçe m² birim değerinin azaldığı tespit edilmiştir. Bölgede taşınmaza benzer imar durumuna sahip arsaların genellikle yoğunluğun daha düşük olduğu bölgelerde konumlu olması nedeni ile taşınmaza oranla daha düşük m² birim fiyattan satışa konu olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, yüz ölçümü, topografik yapısı, bölgenin ticari kabiliyeti açısından benzeyen arsaların 11.000-12.000 TL/m² aralığında satılabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
		Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	4.081	9.023
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	10%	5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	150%	25%	150%	25%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-12%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		11.998	9.745	11.410	11.236

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazın arsasına göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
6620 Ada 4 Parsel	36.028,53	11.500	414.330.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			414.330.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yan sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana/Seyhan	AVM	2021	120.000 m ²	12.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	AVM	2023	55.000 m ²	25.000 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar dahil (otopark, sığınak vb.) paçal birim maliyetlerdir.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
6620 Ada, 4 Parsel	36.028,53	11.500	414.330.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			414.330.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	77.751	23.000	13%	1.555.797.510
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	28.762	10.250	13%	256.485.135
TOPLAM DEĞERİ				1.812.282.645

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
6620 Ada, 4 Parsel	Saha Betonlu	7.750,00	645	4.998.750
TOPLAM DEĞERİ				4.998.750

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	414.330.000 TL
Bina Değeri	1.812.282.645 TL
Harici Müteferik İşler	4.998.750 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.231.611.395 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.231.610.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 50.034 m² olmasına rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 48.011,41 m² olarak kabul edilmiştir.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir.

Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %6,05

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza iletmış olduğu kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden, ilk yıl 560 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 330 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin doluluk oranının ilk yıl %99 olacağı ve sonraki yıllar aynı oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM diğer gelirlerinin, toplam AVM gelirlerinin %9'u oranında olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alınarak; kiracılardan ortak alan katılım giderinin %85'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin emlak vergisinin ilk yılında 1.922.414 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 6.311.095 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %1 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- ✓ Dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,5 olarak alınmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- ✓ Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan (m ²)	48.012,41
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	330,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl ve sonrası)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	9%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	80%
Yenileme Maliyeti	1,00%

AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		560,00	753,20	926,44	1.100,14	1.256,91	1.410,88	1.583,72	1.777,72	1.995,50	2.239,94	2.514,34
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		319.416.961	429.615.813	528.427.450	627.507.597	716.927.429	804.751.039	903.333.042	1.013.991.339	1.138.205.278	1.277.635.425	1.434.145.764
Diğer Gelir Oranı		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		28.747.527	38.665.423	47.558.470	56.475.684	64.523.469	72.427.594	81.299.974	91.259.221	102.438.475	114.987.188	129.073.119
Toplam AVM Gelirleri	0	348.164.488	468.281.236	575.985.920	683.983.280	781.450.898	877.178.633	984.633.015	1.105.250.560	1.240.643.753	1.392.622.613	1.563.218.883
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		330,00	443,85	545,94	648,30	740,68	831,41	933,26	1.047,59	1.175,92	1.319,97	1.481,66
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	190.129.144	255.723.698	314.540.149	373.516.427	426.742.517	479.018.476	537.698.239	603.566.273	677.503.142	760.497.277	853.658.193
Kiracıardan Toplanan Giderler	-	152.103.315	204.578.959	251.632.119	298.813.141	341.394.014	383.214.781	430.158.591	482.853.019	542.002.513	608.397.821	682.926.554
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	38.025.829	51.144.740	62.908.030	74.703.285	85.348.503	95.803.695	107.539.648	120.713.255	135.500.628	152.099.455	170.731.639
Toplam AVM Giderleri	-	38.025.829	51.144.740	62.908.030	74.703.285	85.348.503	95.803.695	107.539.648	120.713.255	135.500.628	152.099.455	170.731.639
AVM Net Gelirleri	-	310.138.659	417.136.496	513.077.891	609.279.995	696.102.394	781.374.938	877.093.368	984.537.305	1.105.143.125	1.240.523.158	1.392.487.245
Yenileme Maliyeti (AVM)	0										84.581.944	15.632.189
Bina Sigorta Bedeli	0	1.922.414	2.585.646	3.180.345	3.776.659	4.314.833	4.843.401	5.436.717	6.102.715	6.850.298	7.689.459	8.631.418
Emlak Vergisi Bedeli	0	6.311.095	7.399.759	8.250.731	9.024.237	9.667.214	10.259.331	10.887.715	11.554.587	12.262.306	13.013.372	13.810.441
AVM Toplam Maliyeti	0	8.233.508	9.985.405	11.431.076	12.800.896	13.982.047	15.102.731	16.324.432	17.657.302	19.112.603	105.284.775	38.074.047
AVM Net Gelirleri	0	301.905.151	407.151.092	501.646.815	596.479.099	682.120.347	766.272.206	860.768.936	966.880.003	1.086.030.522	1.135.238.383	1.354.413.197
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	8,5%											15.934.272.907
Net Nakit Akışları	0	301.905.151	407.151.092	501.646.815	596.479.099	682.120.347	766.272.206	860.768.936	966.880.003	1.086.030.522	17.069.511.290	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,55%	6,05%	6,55%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.474.814.552	4.340.594.372	4.211.631.324
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.474.815.000	4.340.595.000	4.211.630.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	137.127.123	133.014.053	129.062.083
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	137.125.000	133.015.000	129.060.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Alışveriş Merkezi”** amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılık yapılmış olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebiyle taşınmazın devredilebilmesini engelleyecek ve değerini olumsuz etkileyecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz "5 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası" niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	2.231.610.000	68.510.000
Gelir Yaklaşımı	4.340.595.000	133.015.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Arsa değeri ise taşınmaza yakın bölgede yer alan satılık/satılmış arsalar dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca alışveriş merkezi kullanımlı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın gerçekleştirmelerine ait veriler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak konu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.340.595.000.-TL	Dörtmilyarüçyüzkırkmilyonbeşyüzdoksanbeşbin.-TL
	133.015.000.-EUR	Yüzotuzüçmilyononbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.208.714.000.-TL	Beşmilyarikiyüzsekizmilyonyediyüzondörtbin.-TL
	159.618.000.-EUR	Yüzellidokuzmilyonaltıyüzonsekizbin.-EUR

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
9	Sektör Raporu



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Hilltown Karşıyaka AVM

Değerleme

Karşıyaka / İzmir

Raporu

2023REVC419 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Karşıyaka'da konumlu olan "**Hilltown Karşıyaka AVM**"nin pazar değerine yönelik **2023REVC419** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 87.727,47 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 180.091,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.554.465.000.-TL	Ondörtmilyarbeşyüzlidörtmilyondörtüyüztaltmışbeşbin.-TL
	446.010.000.-EUR	Dörtüzkırkaltımilyononbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.465.358.000.-TL	Onyedimilyardörtüyüztaltmışbeşmilyonüçyüzlisekizbin.-TL
	535.212.000.-EUR	Beşyüzotuzbeşmilyonikiyüzonikibin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Yalı Mahallesi, 6522 Sokak, No:3 Karşıyaka/İzmir	
TAPU KAYDI	İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 ada, 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	87.727,47 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri E: 0,80	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Dükkan sayısı: 200	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 2
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	180.091,00 m ² (Yasal Durum), 180.639,05 m ² (Mevcut Durum)	
KİRALANABİLİR ALAN	63.902,51 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	22,00%	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	7,50%	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40.500 TL/m ²	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	EUR Alış: 32,5739 TL	EUR Satış: 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	14.554.465.000 TL	446.010.000 EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	17.465.358.000 TL	535.212.000 EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVC419 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından iletilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.07.2017	2017REVC122	Ecem BAŞTÜRK GÜR Bilge BELLER ÖZÇAM	355.850.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REVC406	Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	436.360.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REVC261	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	12.744.785.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

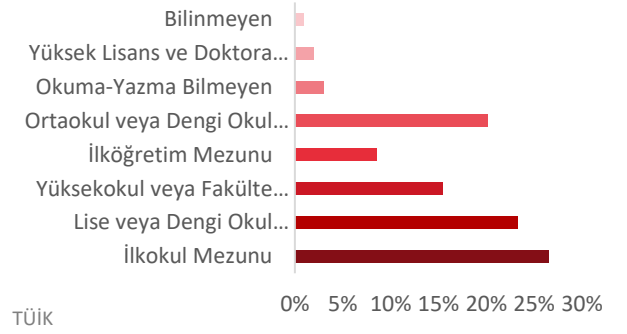
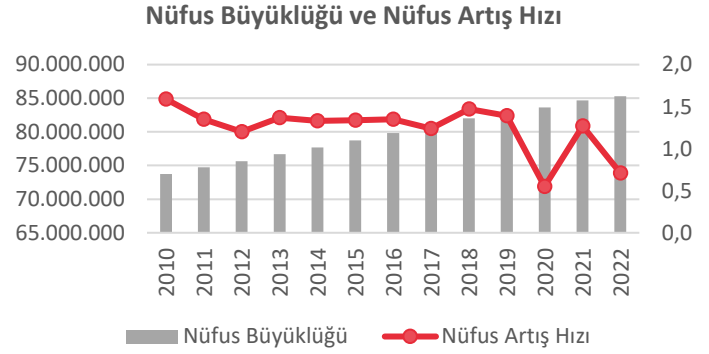
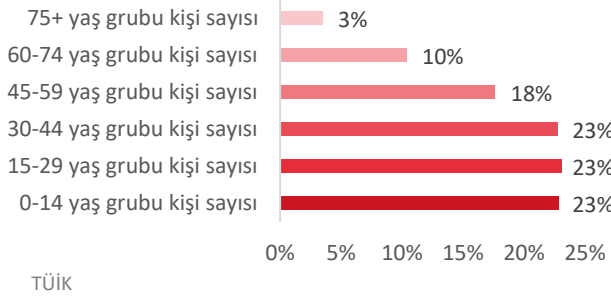
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

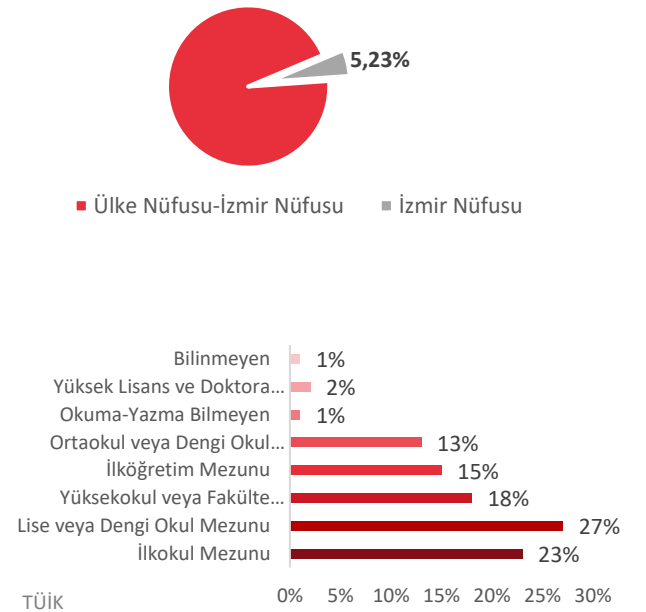
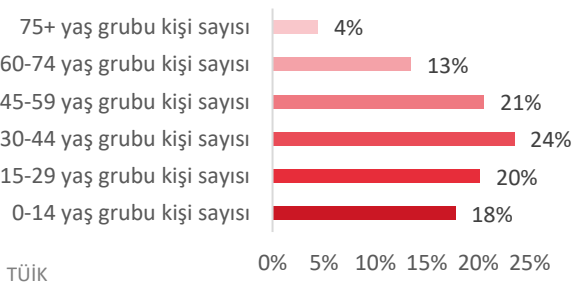
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İzmir

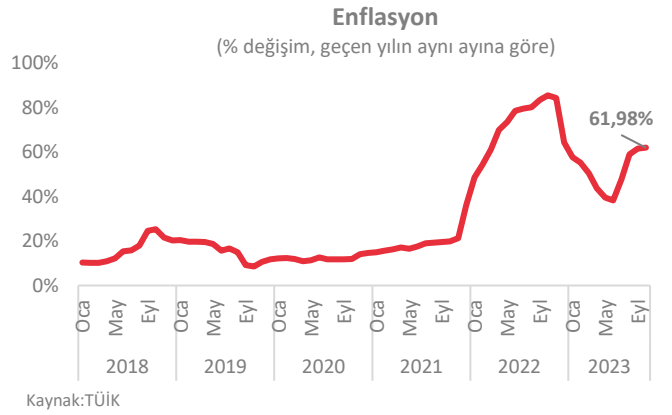
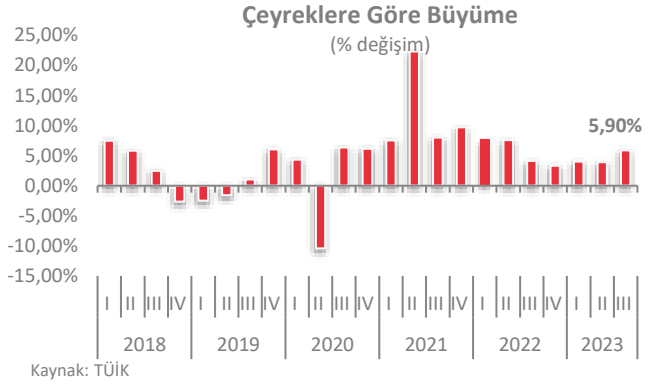
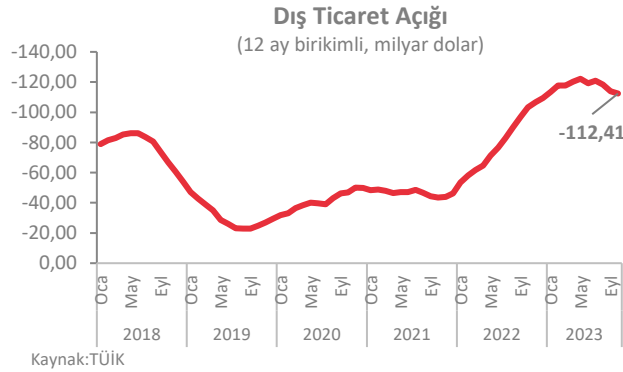
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %5,23’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.462.056 kişi ile en çok nüfusa sahip 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 8,13 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,90 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Karşıyaka
Mahallesi	Şemikler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	26024
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 katlı betonarme alışveriş merkezi ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	87.727,47 m ²
Malik / Hisse	Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteriden temin edilen ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarihi, saat 11.23 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifinin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği ile ilgili harç ilişkisi kesilmiştir. (15.10.2019 tarih ve 22518 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden, 3 aylık dönemsel Euribor + %4,95 faizli, F.B.K. vadeli, 232.500.000,00 EUR tutarında ipotek bulunmaktadır. (20.11.2017 tarih ve 26932 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Diğer İrtifak Hakkı: 26024 ada 1 parsel sayılı taşınmazda yer alan 52,37 m²lik alanın trafo yeri, 5,00 m² kablo geçiş güzergahı olmak üzere toplam 57,37 m²lik alanın trafo yeri ve kablo geçiş güzergahı olmak üzere irtifak hakkı (12.10.2021 tarih ve 25751 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek, cins değişikliği ve irtifak hakkına ilişkin takyidat kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar taşınmazın devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek, cins değişikliği ve irtifak hakkına ilişkin takyidat kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-9-2023-11:23


Kayıd Oluşturan: ÖMER SİNAN TEKOL (ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	26024/1
Taşınmaz Kimlik No:	14264666	AI Yüzölçüm(m2):	87727.47
İl/İlçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEMİKLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	151/16007	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 katlı betonarme alışveriş merkezi ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 26024 ada 1 parsel sayılı taşınmazda yer alan 52.37 m2 lik alanın trafo yeri,5.00 m2 kablo geçiş güzergahı olmak üzere toplam 57.37 m2lik alanın trafo yeri ve kablo geçiş güzergahı olmak üzere irtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7778532) TEĞAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. VKN:8790013397	Karşıyaka - 12-10-2021 15:03 - 25751	
Beyan	Diğer (Konusu: 492sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4)sayıli tarifenin 13/a maddesi kapsamında Cins Değişikliği ile ilgili harç ilişigi kesilmiştir.) Tarih: 09/10/2019 Sayı: E.395751(Şablon: Diğer)	(SN:8144542) BELKAHVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1630165439	Karşıyaka - 15-10-2019 16:33 - 22518	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
292466731	(SN:7869125) ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	87727.47	87727.47	Satış 11-02-2015 3364	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	232500000.00 EUR	3 aylık dönemsel Euribor + % 4,95	1/0	F.B.K.	Karşyaka - 20-11-2017 17:20 - 26932
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Karşyaka - ŞEMİKLER Mah. - (Aktif) - 26024 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7869125) ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	232500000.00 EUR	Karşyaka - 20-11-2017 17:20 - 26932	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KDY8PvQw3k8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle konut imarlı arsalar bulunmaktadır.

Karşyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli, Carrefoursa Yapısı'nın Yenilenmesi İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 12.07.2013 (İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis Onay Tarihi), 02.08.2013 (İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis Onama Tarihi)

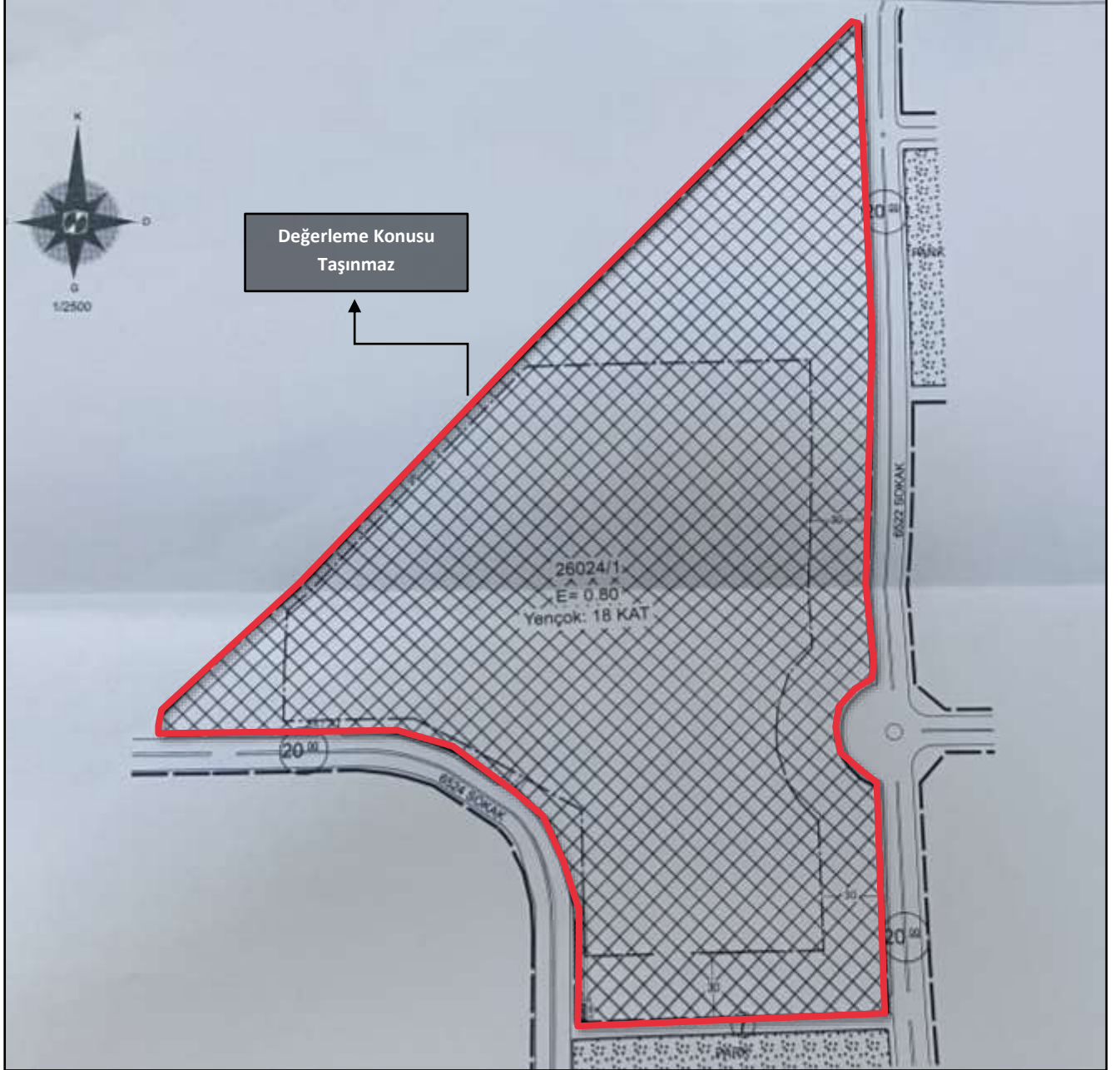
Lejandı: 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri

Yapılaşma koşulları;

- E: 0,80
- H_{max}: 18 kat

Plan Notları

- Tüm cephelerdeki parsel sınırlarından 5'er metre çekmek koşuluyla zemin altında otopark yapılabilir.
- Parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ticaret adasına isabet etmektedir.
- Kitle tasdiki gerekmektedir.
- Yapı ruhsatı taleplerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- İmar hakkı tahakkuku gerekmektedir.
- Plan notlarına uyulacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne yapılan görüşmeler neticesinde, son üç yıllık dönemde, değerlendirme konusu taşınmazın hukuki durumunda bir değişiklik olmadığı bilgisi öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	13.09.2019	-	179.964,97	Tadilat	179.964,97 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	27.12.2022	-	180.249,05	Tadilat	180.249,05 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje*	10.11.2023	-	180.091,00	-	180.091 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	07.06.2016	6329	-	İksa	Tasdikli proje ve eklerine uygun olarak iksa yapısı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2016	18158	176.357,00	Yeni Yapı	176.357 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.04.2017	12178	176.357,00	İsim Değişikliği	176.357 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	21.07.2017	23911	176.357,00	İsim Değişikliği	176.357 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.09.2019	17023	179.965,00	Tadilat	179.965 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	27.12.2022	34519	180.249,00	Tadilat	180.249 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı*	10.11.2023	191744	180.091,00	Tadilat	180.091 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.10.2019	25224	179.965,00	Tadilat	179.965 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.

*Değerleme konusu taşınmaza ait 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesi ve 10.11.2023 onay tarihli tadilat mimari projesinin konusu, zemin katta yer alan ve uygulanması mümkün olmadığı tespit edilen işyeri alanlarının iptal edilmesidir. 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesine esas yapı kullanma izin belgesi henüz düzenlenmemiş olup yapı ruhsatının geçerlilik süresi devam ettiği için taşınmazın yasal durumunda 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesi ve 10.11.2023 onay tarihli mimari proje ve yasal durumdaki brüt alanı için 180.091,00 m² esas alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazın 27.12.2022 ve 10.11.2023 onay tarihli yapı ruhsatı kapsamında yapı denetimi, Ergene Mahallesi, 550 Sokak, Deniz Blok No:54, İç Kapı No:1 Bornova/İzmir posta adresinde hizmet veren "Özkan 35 Yapı Denetim Ltd. Şti." tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın diğer yapı ruhsatları kapsamında yapı denetimi yapı denetimi, Bahariye Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8/1 Daire: 2 Karşıyaka/İZMİR posta adresinde hizmet veren "İZTEK Yapı Denetim Ltd. Şti." tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesine esas yapı kullanma izin belgesi henüz düzenlenmemiş olup yapı ruhsatının geçerlilik süresi devam ettiği öğrenilmiştir. Yapı ruhsatının geçerlilik süresi içerisinde yapı

kullanma izin belgesinin düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu işlemin tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

İncelenen arşiv dosyasında değerlendirme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında ve ilgili arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yalı Mahallesi, 6522 Sokak, No:3 Karşıyaka/İzmir

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir'in merkez ilçelerinden birisi olan Karşıyaka'da yer almaktadır. Karşıyaka, İzmir il sınırı içerisinde körfezin kuzeyinde konumlanan, güneyinde İzmir Körfezi, doğusunda Bayraklı, batısında Çiğli ile komşu bir ilçedir. Karşıyaka ilçesi, sahil şeridi, sosyal mekanları, park ve bahçeleriyle bilinen, tarihi geçmişi ve yapılarıyla öne çıkmaktadır. İlçe dahilinde kalabalık Karşıyaka Çarşısı ile Bostanlı Mahallesi'nde bulunan sosyal mekanlar ve alışveriş merkezleri açısından hem sosyal hem de ticari bakımdan gelişmiş olan Karşıyaka'da, gelir kaynakları turizmden üretime kadar çeşitlilik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge, orta-üst gelir gurubunun tercih ettiği sosyal donatılı toplu konut sitelerinin yer aldığı bir bölgedir. Taşınmaza yakın konumda Mavişehir, Soyak Mavişehir, Mavişehir Modern, Süleyman Demirel Anadolu Lisesi, Mavi Bahçe AVM, Ege Park AVM bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Caher Dudayev Bulvarı	0,05 km
Çevre Yolu	0,40 km
Karşıyaka İlçe Merkezi	6,30 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	35,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi'nde konumlu 26024 ada 1 parsel no.lu taşınmazdır.

Değerleme konusu 26024 ada 1 parselin batı cephesinde yer alan 6525 Sokak'a yaklaşık 504 m, doğu cephesinde yer alan 6522 Sokak'a yaklaşık 516 m, güney cephesinde yer alan otopark alanına 151 m, güney batı cephesinde yer alan 6524 Sokak'a yaklaşık 307 m cephesi bulunmaktadır. Parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen şekle sahiptir. Değerleme konusu taşınmaza giriş 6522 Sokak, 6525 Sokak, 6524 Sokak ve parselin güneyinde bulunan imar yolundan sağlanmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde Hilltown Karşıyaka AVM bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz yasal durumda 180.091,00 m², mevcut durumda 180.639,05 m² brüt alandan meydana gelmektedir. Söz konusu yasal ve mevcut durum arasındaki 546,05 m² brüt alan farkı, onaylı mimari projenin zemin kat planında yer almayan mevcut durumdaki alansal büyümelerden kaynaklanmaktadır. Ayrıca taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, toplam brüt alanda büyümeye sebep olmayan iç kullanım alanı değişiklikleri tespit edilmiştir.

Değerleme konusu parselin üzerinde konumlu Hilltown Karşıyaka AVM, onaylı mimari projesine göre, 45.500,49 m² brüt alanlı 2. bodrum kat, 43.591,49 m² brüt alanlı 1. bodrum kat, 43.840,74 m² zemin kat, 39.177,53 m² brüt alanlı 1. kat, 6.945,80 m² brüt alanlı 2. kat, 942,65 m² brüt alanlı 3. kat ve 92,30 m² brüt alanlı çatı katı olmak üzere toplamda 6 kattan (çatı katı kat adetinden sayılmamaktadır.) meydana gelmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın 2. bodrum katı kapalı otopark, 1. bodrum katı kapalı otopark ve alışveriş merkezine yönelik dükkan hacimlerinden, zemin katı ve 1. katı alışveriş merkezine yönelik dükkan hacimlerinden, 2. katı sinema salonlarından ve teknik hacimlerden, 3. katı teknik hacimlerden ve AVM Müdürlüğüne ait ofis alanından, çatı katı ise açık gezilemeyen teras alanlarından meydana gelmektedir.

AVM'de müşteri kullanımında olan ortak alanlar seramik, mermer ve dekoratif kaplama malzemelerle kaplı olup duvarlar paneller ve siva üzeri boya ile kaplıdır. Islak hacimlerde ise fayans kaplıdır.

- Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere ve yasal evraklarına göre AVM'deki kiralanabilir toplam alanın 63.902,51 m², AVM ortalama doluluğunun ise %99 düzeyindedir.

Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla yasal ve mevcut durumdaki kat bazında alansal dağılımı verilmiştir.

Hilltown Karşıyaka AVM		
AVM Katı	Brüt İnşaat Alanı (m ²) (Yasal Durum)	Brüt İnşaat Alanı (m ²) (Mevcut Durum)
2.Bodrum Kat	45.500,49	45.500,49
1.Bodrum Kat	43.591,49	43.591,49
Zemin Kat	43.840,74	44.388,79
1. Kat	39.177,53	39.177,53
2. Kat	6.945,80	6.945,80
3. Kat	942,65	942,65
Çatı Katı	92,30	92,30
Toplam	180.091,00	180.639,05



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	6 (2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. kat, 2. kat, 3. kat ve çatı katı) (çatı katı kat adetinden sayılmamaktadır.)
Bina Toplam İnşaat Alanı	180.091,00 m ² (Yasal Durum), 180.639,05 m ² (Mevcut Durum)
Yaşı	4
Dış Cephe	Kompozit Dış Cephe
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	180.091,00 m ² (Yasal Durum), 180.639,05 m ² (Mevcut Durum)
Zemin	Islak hacimlerde seramik, diğer alanlarda mermer kaplama
Duvar	Islak hacimlerde fayans, diğer alanlarda sıva üzeri boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Armatür

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın uyumlu olmadığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaza ait 10.11.2023 onay tarihli ve 191744 no.lu tadilat yapı ruhsatına ait onaylı mimari proje üzerinde ve taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre, onaylı mimari projenin zemin kat planında yer almayan alansal büyümeler tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, toplam brüt alanda büyümeye sebep olmayan iç kullanım alanı değişiklikleri tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumdaki mahallinde tespit edilen toplam brüt alanda büyümeye sebep olmayan iç kullanım alanı aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre, onaylı mimari projenin zemin kat planında yer almayan alansal büyümeler tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz orta ve üst gelir gurubunun hitap eden Mavişehir bölgesinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz İzmir Çevre Yolu girişine yakın konumda bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Caher Dudayev Bulvarı'na cepheli olup yüksek reklam kabiliyetine ve ulaşılabilirliğe sahiptir.
- Taşınmazın tadilat ruhsatına ilişkin ruhsat süresi henüz dolmamış olup yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi imkanı bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Bölgenin ulaşım alt yapısının yeterli olmaması nedeniyle bölgede trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Taşınmaz büyük yüz ölçümüne sahip olması nedeniyle sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda yasal evrakı bulunmayan alansal büyümesi bulunmakta olup taşınmaza ilişkin tadilat mimari proje ve tadilat yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz İzmir'in kuzey aksında genişleme alanı içerisinde tercih edilen bir konuma sahiptir.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, AVM niteliğine sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Taşınmazın yer aldığı pazarda “AVM” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların içinde bulunan dükkanların kiralama işlemlerine konu olması ve taşınmazın gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca arsa değerinin takdiri sırasında kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	KW Alesta Gayrimenkul 0 232 461 21 71	Çiğli ilçesi, Büyük Çiğli Mahallesi'nde konumlu	Konut + Ticaret Alanı	E: 0,80	Satılmış (1 yıl önce)	667	19.500.000	29.235	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz Anadolu Caddesi'ne 80 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz piyasa bedellerinin üzerinde bir fiyat ile satılmıştır.
2	Eymen Gayrimenkul 0530 895 51 79	Çiğli ilçesi, Balatçık Mahallesi'nde konumlu	Konut + Ticaret Alanı	Blok Nizam Hmaks: 3 kat	Satılmış (7 ay önce)	200	14.000.000	70.000	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz Anadolu Caddesi'ne cephelidir. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı E:2,30'a denk gelmektedir. *Emsal taşınmazın yaya sirkülasyonu daha düşük olan bir bölgede konumludur.
3	Turyap Karabağlar Temsilciliği 0232 250 92 50	Çiğli ilçesi, Balatçık Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 2,00	Satılık	1.849	155.000.000	83.829	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın yaya sirkülasyonu daha düşük olan bir bölgede konumludur. *Emsal taşınmaz henüz teklif almamıştır.
4	REMAX Kuvars Gayrimenkul 0232 362 19 19	Çiğli ilçesi, Ataşehir Mahallesi'nde konumlu	Tercihli Ticaret Alanı	E: 1,50	Satılık	4.876	295.000.000	60.500	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın yaya sirkülasyonu daha düşük olan bir bölgede konumludur. *Emsal taşınmazın 2863 Sayılı Kanun'un 17. Maddesi Gereği İmar Planı Uygulaması durdurulmuştur. *Emsal taşınmaz henüz teklif almamıştır.
5	Coldwell Banker Prime Gayrimenkul 0554 358 32 71	Çiğli ilçesi, Maltepe Mahallesi'nde konumlu, 21906 ada 8 parsel	Ticaret Alanı	Bitişik Nizam Hmaks: 2 kat	Satılık	383	17.500.000	45.692	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz henüz teklif almamıştır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Mavişehir bölgesinde arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu, alım satımlar için talep edilen bedellerin yüksek olduğu ve bu sebeple alım – satım işlemlerinin azaldığı bilgilerine şifahen ulaşılmıştır. Bölgede, değerlendirme konusu taşınmaza emsal olabilecek arsa sayısının oldukça kısıtlı olduğu ve taşınmazla benzer yüz ölçüme sahip taşınmaz sayısının az olmasının avantaj yarattığı öğrenilmiştir. Taşınmazın yüz ölçümü, konumu, üzerinde faal AVM bulunması, cephe durumu gibi etmenler göz önünde bulundurularak, değerlendirme tarihi itibarıyla 40.000-41.000 TL/m² arasında değişen bedellerle alım satıma konu olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
		Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler				
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	29.235	70.000	83.829	60.500	45.692
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	65%	35%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	20%	25%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-55%	-50%	-25%	-20%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-20%	-20%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		43.414	42.525	40.867	38.720	37.011

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
26024/1	87.727,47	40.500	3.552.965.000
TOPLAM DEĞERİ			3.552.965.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2022	50.000 m ²	15.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
AVM Binası	180.091,00	31.000,00	4%	5.359.508.160
TOPLAM DEĞERİ				5.359.508.160

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	3.552.965.000 TL
Bina Değeri	5.359.508.160 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	8.912.473.160 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	8.912.475.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %15,87

Risk primi: %6,13

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %7,50 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değer tarihindeki TCMB alış kuru 1 EUR = 32,5739-TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 EUR = 32,6326-TL olarak esas alınmıştır.
- İndirgeme oranı %22,00 olarak varsayılmıştır.
- Risksiz getiri oranı 10 yıllık bileşik tahvillerin son 5 yıllık ortalaması olan %15,87 olarak kabul edilmiştir.
- Risk primi %6,13 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen mimari proje bilgileri değerlendirilmiştir.
- Ortak alan giderinin ilk yıl 470,00 TL/m²/ay olacağı ve son yıl 2.110,25 TL/m²/ay'a ulaşacağı varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranının ilk yıl için %98, ikinci yıl için %99 olacağı ve devam eden yıllarda bu oranın sabit olacağı varsayılmıştır.
- AVM kira bedelinin ilk yıl 1.200 TL/m² olacağı devam eden yıllarda TCMB tarafından yayımlanan piyasa katılımcıları anketinde belirtilen oranlarda artacağı öngörülmüştür.
- AVM'nin toplam gelirinin %6'sı oranında diğer gelir elde edeceği varsayılmıştır.
- AVM'deki kira birim bedelinin yıllar içinde aşağıda belirtilen oranlarda artacağı varsayılmıştır.

Diğer Oranlar	
Fiyat Artış Oranı 0. yıl	0,00%
Fiyat Artış Oranı 1. yıl	34,50%
Fiyat Artış Oranı 2. yıl	23,00%
Fiyat Artış Oranı 3. yıl	18,75%
Fiyat Artış Oranı 4. yıl	14,25%
Fiyat Artış Oranı 5. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 6. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 7. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 8. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 9. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 10. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%

Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	95,00%



Proje Nakit Akışı (TL)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51
Kiralama Oranı (%)	0,00%	98,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Kiralanın Alan (m ²)	-	62.624	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		1.200	1.614	1.985	2.357	2.693	3.023	3.394	3.809	4.276	4.800	5.388
Ticari Ünite Gelirleri	0	901.792.221	1.225.287.176	1.507.103.226	1.789.685.081	2.044.715.205	2.295.192.817	2.576.353.938	2.891.957.295	3.246.222.063	3.643.884.266	4.090.260.089
Diğer Gelir Oranı (TL)		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Diğer Gelirler (TL)		54.107.533,27	73.517.230,53	90.426.193,56	107.381.104,85	122.682.912,29	137.711.569,04	154.581.236,25	173.517.437,69	194.773.323,81	218.633.055,97	245.415.605,33
Toplam Ticari Ünite Gelirleri		955.899.754	1.298.804.406	1.597.529.419	1.897.066.186	2.167.398.117	2.432.904.386	2.730.935.174	3.065.474.733	3.440.995.387	3.862.517.322	4.335.675.694
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		470,00	632,15	777,54	923,33	1.054,91	1.184,14	1.329,19	1.492,02	1.674,79	1.879,95	2.110,25
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	0	360.410.156	484.751.660	596.244.542	708.040.394	808.936.150	908.030.828	1.019.264.605	1.144.124.519	1.284.279.773	1.441.604.045	1.618.200.540
Kiraçılardan Toplanan Giderler	0	342.389.649	460.514.077	566.432.315	672.638.374	768.489.343	862.629.287	968.301.375	1.086.918.293	1.220.065.784	1.369.523.842	1.537.290.513
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	0	18.020.508	24.237.583	29.812.227	35.402.020	40.446.808	45.401.541	50.963.230	57.206.226	64.213.989	72.080.202	80.910.027
Proje Toplam Gelirleri	0	937.879.247	1.274.566.823	1.567.717.192	1.861.664.166	2.126.951.310	2.387.502.845	2.679.971.944	3.008.268.507	3.376.781.399	3.790.437.120	4.254.765.667
Yenileme Maliyeti	0										364.388.427	43.356.757
Emlak Vergisi Bedeli		7.982.530	9.359.517	10.435.861	11.414.223	12.227.486	12.976.420	13.771.226	14.614.713	15.509.864	16.459.843	17.468.009
Bina Sigorta Bedeli		12.065.098	16.227.557	19.959.895	23.702.375	27.079.963	30.397.259	34.120.923	38.300.736	42.992.576	48.259.167	54.170.915
Proje Toplam Maliyeti		20.047.628	25.587.073	30.395.756	35.116.598	39.307.450	43.373.679	47.892.149	52.915.449	58.502.441	64.719.010	71.638.924
Proje Net Gelirleri	0	917.831.619	1.248.979.750	1.537.321.437	1.826.547.568	2.087.643.860	2.344.129.166	2.632.079.795	2.955.353.057	3.318.278.958	3.745.718.110	4.183.126.743
Dönem Sonu Değer											55.196.933.151	
Net Nakit Akışları	0	917.831.619	1.248.979.750	1.537.321.437	1.826.547.568	2.087.643.860	2.344.129.166	2.632.079.795	2.955.353.057	3.318.278.958	3.700.529.170	4.111.787.789

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		15,87%	15,87%
Risk Primi		5,63%	6,13%
İndirgeme Oranı		21,50%	22,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)		15.018.255.281	14.554.466.307
Toplam Bugünkü Değer (EUR)		460.222.455	446.010.012
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		15.018.255.000	14.554.465.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)		460.220.000	446.010.000

7.4 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde	20%	
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%	
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin	20%	
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *	10%	
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	10%	
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%	
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**AVM**” amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesine esas yapı kullanma izin belgesi henüz düzenlenmemiş olup yapı ruhsatının geçerlilik süresi devam ettiği öğrenilmiştir. Yapı ruhsatının geçerlilik süresi içerisinde yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu işlemin tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek, cins değişikliği ve irtifak hakkına ilişkin takyidat kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek, cins değişikliği ve irtifak hakkına ilişkin takyidat kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazın devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama oluşturmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 11.10.2019 tarihinde inşaatı tamamlanmış olan AVM bulunmaktadır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	8.912.475.000	306.451.752
Gelir Yaklaşımı	14.554.465.000	446.010.000

Bu değerlendirme çalışmasında, AVM niteliğine sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Taşınmazın yer aldığı pazarda “AVM” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların içinde bulunan dükkanların kiralama işlemlerine konu olması ve taşınmazın gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca arsa değerinin takdiri sırasında kullanılmıştır.

Pazarda yapılan araştırmalarda konu taşınmazla benzer nitelikteki taşınmazların maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmekten ziyade gelir yaklaşımına göre değerlendirilmiş olup rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.554.465.000.-TL	Ondörtmilyarbeşyüzellidörtmilyondörtüyzaltmışbeşbin.-TL
	446.010.000.-EUR	Dörtüzkırkaltımilyononbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.465.358.000.-TL	Onyedimilyardörtüyzaltmışbeşmilyonüçyüzellisekizbin.-TL
	535.212.000.-EUR	Beşyüzotuzbeşmilyonikiyüzonikibin.-EUR

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Onaylı Mimari Proje Kapağı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Sektör Raporu
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Alışveriş Merkezi

Değerleme

Kadıköy / İstanbul

Raporu

2023REV1024 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No: 144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan “**Kozzy AVM**”nin pazar değerine yönelik **2023REV1024** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, toplam 14.089 m² kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş.
LEHİNE İNTİFA HAKKI DEĞERİ**

Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	679.445.000.-TL	Altıyüzyetmişdokuzmilyondörtüzkırkbeşbin.-TL
	20.820.000.-EUR	Yirmimilyonsekiyüzüymibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	815.334.000.-TL	Sekizyüzonbeşmilyonüçyüzotuzdörtbin.-TL
	24.984.000.-EUR	Yirmidörtmilyondokuzyüzseksendörtbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Şebnem ALP**

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Kozyatağı Mahallesi Bayar Caddesi Buket Sokak No: 14 Kadıköy/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 36 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.009,07 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Belediye Hizmet Alanı KAKS: 2,07 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış= 32,5739 TL 1 EUR Satış= 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	679.445.000.-TL 20.820.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	815.334.000.-TL 24.984.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1024 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 36 no.lu parsel üzerinde yer Kozyzy AVM'nin, 31.12.2023 tarihi itibarıyla Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. lehine intifa hakkı değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Şebnem ALP yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 36 no.lu parsel üzerinde yer alan Kozyzy AVM'nin, 31.12.2023 tarihi itibarıyla Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. lehine intifa hakkı değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.07.2017	2017REV498	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	167.885.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV922	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	186.380.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REV604	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	657.180.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No: 144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

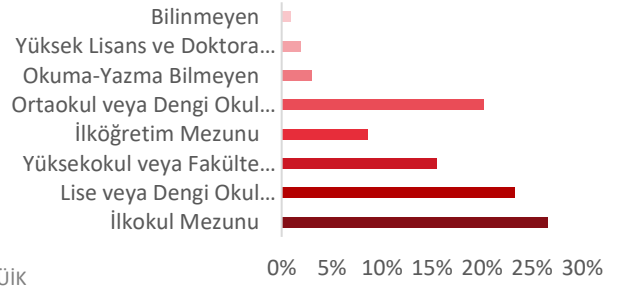
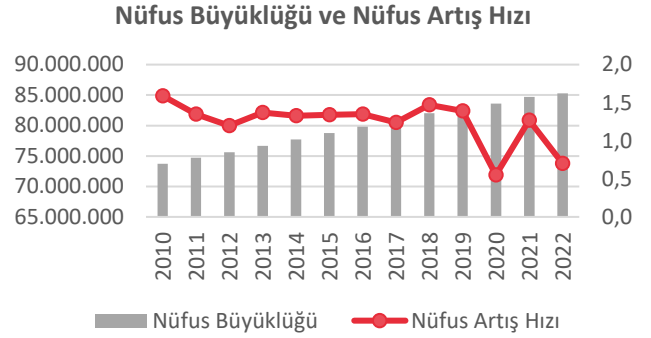
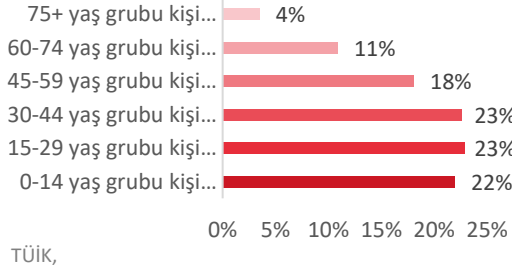
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

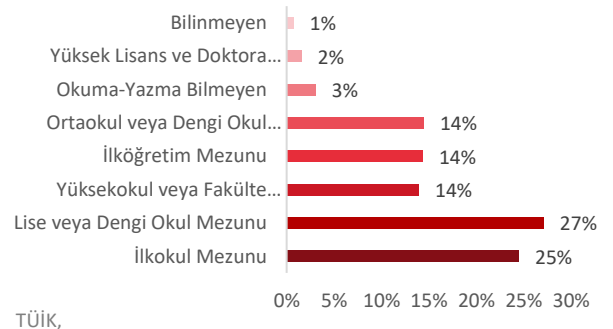
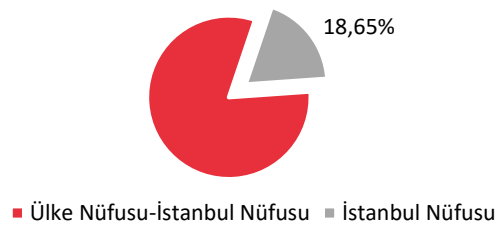
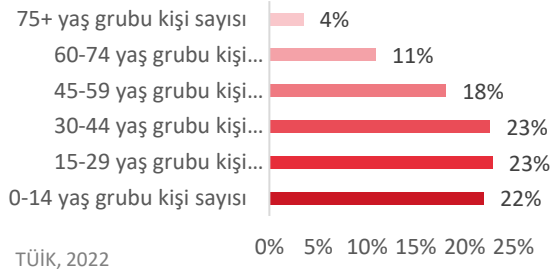
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

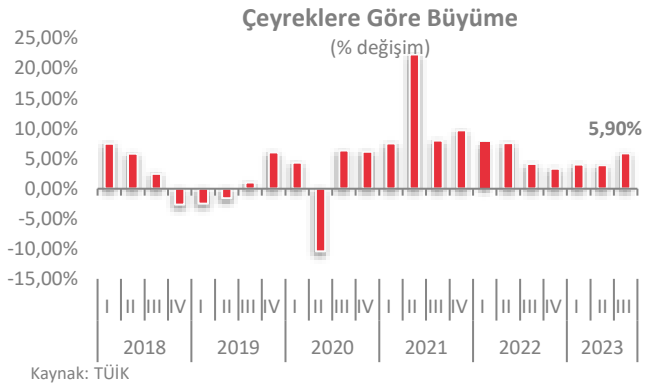
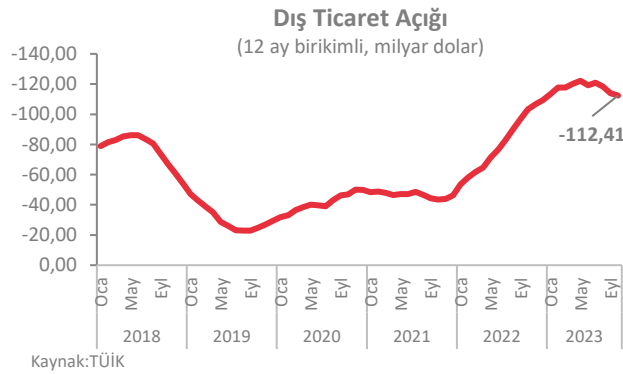
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Kozyatağı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	3312
Parsel No	36
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Betonarme Karkas Kültür Merkezi + Meclis Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.009,07 m ²
Malik / Hisse	Kadıköy Belediyesi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.09.2023 tarih, saat 15:24 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kadıköy Belediyesi'ne hizmet alanı olarak hibe edilmiştir. (01.10.2004 tarih, 9915 yevmiye no ile)
- Kamu yararına tahsislidir. (02.03.2017 tarih, 7121 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Taşınmazın 25.12.2009 tarihinden itibaren 30 yıl süre ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. lehine intifa hakkı vardır. (01.07.2010 tarih, 9933 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Migros Ticaret A.Ş. lehine 5.793.447 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (30.09.2010 tarih, 17228 yevmiye no ile)
- Doruk Unlu Mamüller Sanayi ve Perakende Hiz. A.Ş. lehine 696.700 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (30.09.2010 tarih, 17249 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 19. İcra Müdürlüğü'nün 07.03.2015 tarih 2014/9562 sayılı haciz yazısı ile 120.000 TL bedel ile alacaklı Cem Şahin lehine haciz işlenmiştir. (11.03.2015 tarih, 7318 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 24. İcra Müdürlüğü'nün 02.07.2015 tarih 2013/18016 sayılı haciz yazısı ile 3.945.180,12 TL bedel ile alacaklı Mehmet Gür Oflu lehine haciz işlenmiştir. (06.07.2015 tarih, 22234 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 07.04.2016 tarih 2016/5661 sayılı haciz yazısı ile 302.950 TL bedel ile alacaklı Celal Altıntaş lehine haciz işlenmiştir. (15.04.2016 tarih, 13127 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: İstanbul 36. İcra Müdürlüğü'nün 17/08/2016 tarih 2016/2559 E sayılı haciz yazısı ile 5.718 TL bedel ile alacaklı Münevver Patar lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2016 tarih, 27642 yevmiye no ile)

- İcrai Haciz: İstanbul 36. İcra Müdürlüğü'nün 17.08.2016 tarih 206/2557E sayılı haciz yazısı ile 3.985 TL bedel ile alacaklı Şermin Paksever lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2016 tarih, 27646 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 36. İcra Müdürlüğü'nün 17.08.2016 tarih 2016/2553 E sayılı haciz yazısı ile 12.992 TL bedel ile alacaklı Birsen Balkır lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2016 tarih, 27649 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 5. İcra Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 2019/13710 esas sayılı haciz yazısı ile 155.555,04 TL bedel ile alacaklı Bedia Perk lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020 tarih, 10713 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat belgesinde, 01.10.2004 tarih ve 9915 yevmiye no.lu "Kadıköy Belediyesi'ne hizmet alanı olarak hibe edilmiştir." beyanı ile 02.03.2017 tarih 7121 yevmiye no ile "Kamu yararına tahsislidir." beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde 25.12.2009 tarihinden itibaren 30 yıl süre ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. lehine intifa hakkı olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın devredilebilmesine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat belgesinde, 30.09.2010 tarih ve 17228 yevmiye no.lu "Migros Ticaret A.Ş. lehine 5.793.447 TL bedel karşılığında kira şerhi" ve 30.09.2010 tarih ve 17228 yevmiye no.lu "Doruk Unlu Mamüller Sanayi ve Perakende Hiz. A.Ş. lehine 696.700 TL bedel karşılığında kira şerhi" bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul, Kadıköy Belediyesi mülkiyetinde olup taşınmazın ilgili tapu kaydında 19.08.2016 tarih, 27642 yevmiye no ile kamu haczi kaydı bulunmaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesi için ilgili kaydın terkin edilmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda icrai haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmaz, Kadıköy Belediyesi mülkiyetinde olup değerlendirme çalışması kapsamında, Kadıköy Belediye Başkanlığı ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenen 28.06.2007 tarihli intifa hakkı sözleşmesi dikkate alınarak değer takdiri yapılmış olup taşınmaza değer takdir edilirken kalan intifa hakkı süresi dikkate alınmıştır. Bu durum, taşınmazın değerine etki etmektedir. Gayrimenkul üzerindeki diğer kayıtların taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.09.2023 tarih, saat 15:24 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, çoğunlukla ticaret alanları ve ara sokaklarda yüksek katlı konut yapılaşmaları yer almaktadır.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 1/1.000 ölçekli "Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 28 ve 34 (Yeni 36) Parseller Plan Tadilatı"

Plan Onay Tarihi: 11.05.2006-08.02.2007

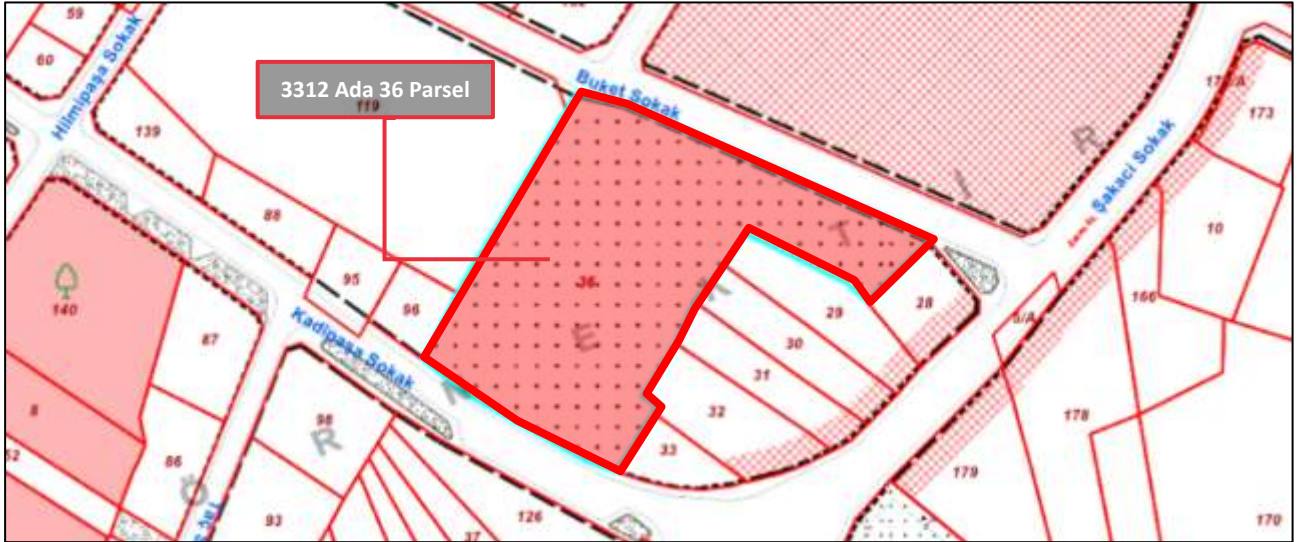
Lejandı: Belediye Hizmet Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 2,07
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

Plan Notları

Kadıköy 179 pafta, 3312 ada, 34 parsel ve batısındaki kadastral yol maks.KAKS=2,07, H_{maks}=Serbest yapılanma koşullarında, yapı yaklaşma mesafeleri ve bina zemin oturumu avan projeye belirlenecek "Belediye Hizmet Alanı"dır. Parselde belediyeye ait her türlü hizmet birimleri, sağlık tesisleri, kreşler, anaokulu, halk eğitim merkezi, meslek edindirme merkezleri, kültür merkezleri, sinema, tiyatro, satış birimleri, evlendirme binaları, konferans merkezleri ve salonları, müze, kütüphane v.b. yapılar yer alır. Belirtilmeyen hususlarda mer'î 1/1.000 ölçekli plan notları geçerlidir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 11.05.2006-08.02.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 1/1.000 ölçekli "Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 28 ve 34 (Yeni 36) Parseller Plan Tadilatı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 2,07 yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi'nde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.12.2007	2007/879058	38.078,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	26.06.2006	2006/686939	17.846,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje*	07.11.2016	2016/29336	39.317,00	Tadilat	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	30.06.2006	2006-07-01	15.568,00	Yeni Yapı	Kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	30.06.2006	2006-07-04	2.278,00	Yeni Yapı	Meclis binası için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	28.12.2007	664	38.078,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	13.01.2009	000014-09	38.852,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	08.04.2010	2010/77	38.852,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	05.12.2016	000955-16	38.523,00	Tadilat	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	13.12.2022	000185-20	38.523,00	İsim değişikliği	İkamet harici alan ve ortak alan için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	23.05.2023	000185-20	38.523,00	İsim değişikliği	İkamet harici alan ve ortak alan için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	25.09.2023	000185-20	38.523,00	Tadilat	İkamet harici alan ve ortak alan için hazırlanmıştır.
Yapı Kullanma İzni	22.04.2010	2010/70	38.852,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.

***Değerleme çalışması kapsamında, taşınmaza değer takdir edilirken 07.11.2016 onay tarihli mimari proje esas alınmıştır. 05.12.2016 onay tarihli "Yapı Ruhsatı" söz konusu mimari projeye esas olarak düzenlenmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu ana taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup taşınmazın yapı denetimi Kadıköy Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 07.11.2016 tarih 2016/29336 no.lu "Onaylı Mimari Proje", 05.12.2016 tarih 000955-16 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 22.04.2010 tarih, 2010/70 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi yapılmış ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Söz konusu 36 no.lu parselin intifa hakkı tesisi ile ilgili olarak Kadıköy Belediye Başkanlığı ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 28.06.2007 tarihli, yapım süresinin bitiminden itibaren 30 yıl geçerli olmak üzere tesis işletme sözleşmesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın intifa hakkı tapu kaydında 25.12.2009 tarihinden itibaren 30 yıl süre olarak belirtilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamında da bu tarih itibari ile 30 yıllık süre göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

3.11 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 konusu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kozzy Alışveriş Merkezi Bayar Caddesi Buket Sokak No:14 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul'un Kadıköy ilçesinde yer almaktadır. Kadıköy ilçesi hizmet ve ticaret fonksiyonu ile gelişim göstermiş merkezi bir bölge niteliğinde olmakla beraber, önemli bir bölümü konut bölgesi olarak gelişmiştir. Bölgenin fonksiyon olarak net bir kullanımının olmadığı ve sektörel dağılımın karma nitelikte olduğu görülmektedir.

Değerleme konusu alışveriş merkezi, Kadıköy ilçesinin Kozyatağı semtinde yer almaktadır. Kozyatağı bölgesi, A ve B tipi ofis stoğunun yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölgede bir çok plaza ve ticari amaçlı yapılaşma yer almaktadır. Kozyatağı bölgesinde, D-100 Karayolu'na cephe ve bazı ikinci cephe parseller ticari amaçlı kullanımlar için yoğunlaşmakta olup bu kullanımların büyük kısmı ofis amaçlı kullanımdadır

Kozyatağı bölgesi yakınında, İçerenköy City's, Metro, Optimum, Palladium gibi bilinirliği yüksek alışveriş merkezleri yer almaktadır. Değerleme konusu Kozzy AVM, Kozyatağı bölgesinde, kısmen iç kesimde, konut yoğunluğunun artmaya başladığı bölgede konumlanmaktadır.

Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde Baytur Kozyatağı Konutları, Erdem Sitesi, Kozyatağı Sitesi, Oyak Sitesi, Erenköy Ruh Sağlığı Hastalıkları Hastanesi, Modern Camii ve birçok konut yapılaşması yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Bağdat Caddesi	~1,30 km
Harem	~8,00 km
Kadıköy Rıhtım Mevkii	~8,00 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~8,80 km
Gişeler	

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kozyatağı Mahallesi, 179 pafta, 3312 ada, 36 (Eski 34) no.lu parselde kayıtlı “Betonarme Karkas Kültür Merkezi+ Meclis Binası ve Arsası” vasıflı, 10.009,07 m² yüz ölçümüne sahip, “Kadıköy Belediyesi” mülkiyetindeki Kozzy Alışveriş ve Kültür Merkezi’dir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin topoğrafik yapısı düze yakındır. Parsele ulaşım Buket Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Söz konusu 36 no.lu parselin intifa hakkı tesisi ile ilgili olarak Kadıköy Belediye Başkanlığı ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 28.06.2007 tarihli, yapım süresinin bitiminden itibaren 30 yıl geçerli olmak üzere tesis işletme sözleşmesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın intifa hakkı tapu kaydında 25.12.2009 tarihinden itibaren 30 yıl süre olarak belirtilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamında da bu tarih itibari ile 30 yıllık süre göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Mülkiyeti Kadıköy Belediyesi’nde olan 3312 ada, 36 no.lu parsel üzerinde Kozzy Alışveriş ve Kültür Merkezi yer almaktadır. Toplam kapalı alanı onaylı mimari projesine göre 39.317 m² olan bina, iki bloktan oluşmaktadır. Bloklardan bir tanesi “Belediye Hizmet Binası” diğeri ise “AVM” olarak projelendirilmiştir. Bloklar birbiriyle bağlantılı durumdadır. Değerleme konusu gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 3 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve 2 ara kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, 3312 ada 36 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıda konumlu AVM bölümüdür. Mevcut durumda taşınmaz, Kozzy AVM olarak faaliyettedir.

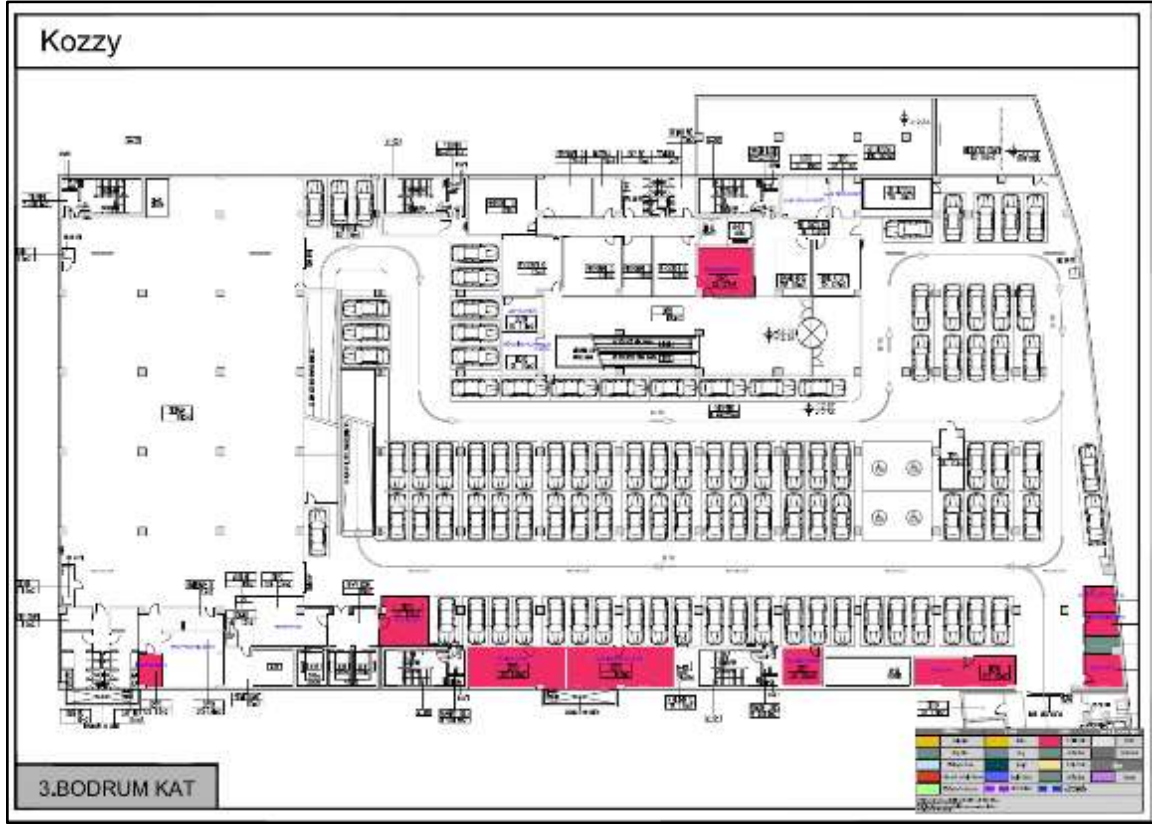
Taşınmazın onaylı mimari projesine göre katlar bazında inşaat dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Kat Adı	Emsale Dahil Kat Alanı	Emsal Dışı Alanlar	Yapı İnşaat Alanı	Işıklık Alanı	Brüt İnşaat Alanı
3. Bodrum Kat	-	-	6.523	-	6.523
2. Bodrum Kat	827	5.696	6.523	-	6.523
1. Bodrum Kat	5.359	1.164	6.523	-	6.523
Zemin Kat Alanı	4.435	1.526	5.961	327	6.288
1. Kat Alanı	4.520	1.297	5.817	345	6.162
1. Ara Kat Alanı	-	-	322	-	322
2. Kat Alanı	4.142	1.526	5.668	290	5.958
2. Ara Kat Alanı	1.204	402	1.606	80	1.686
3. Kat Alanı	-	374	374	-	374
Toplam			39.317		40.359

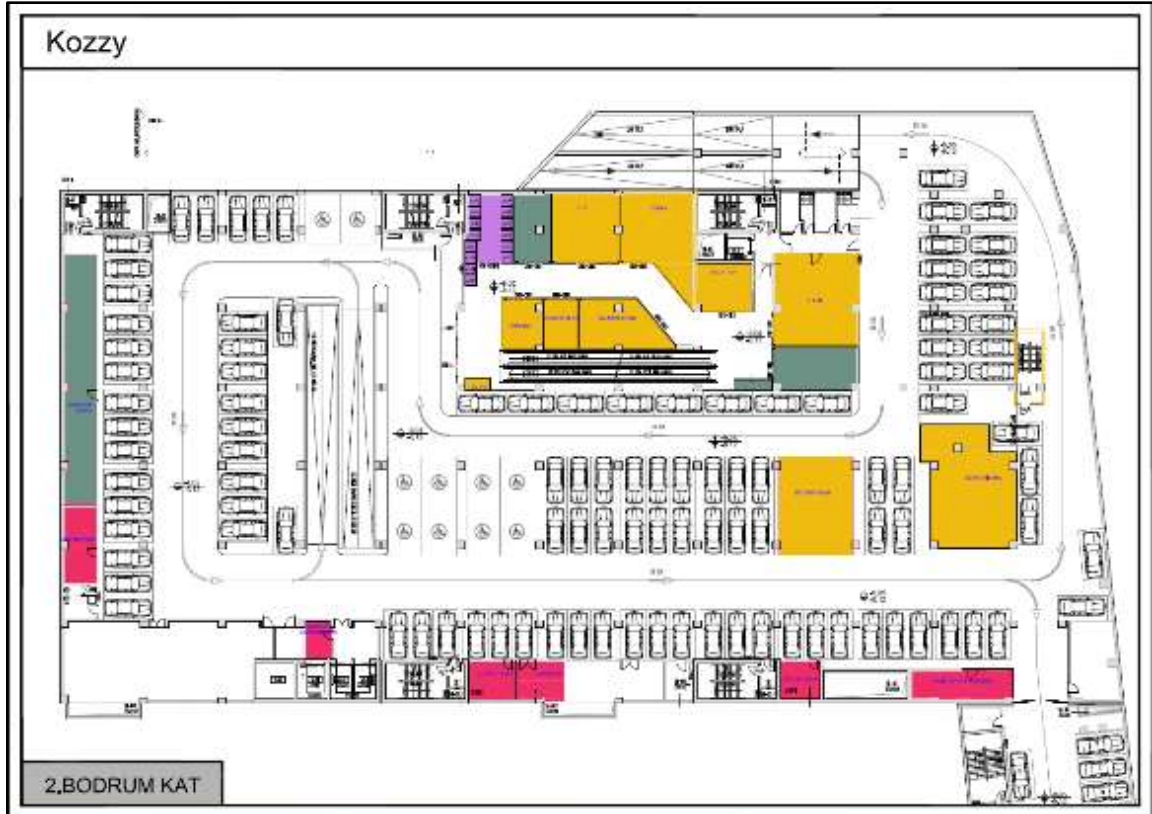
Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 78 adet dükkandan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (alışveriş merkezi dükkan ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin 2. ve 3. bodrum katlarında bulunan depo alanları, kat bahçeleri ve teraslar emsale dahil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir.

Kat Planları

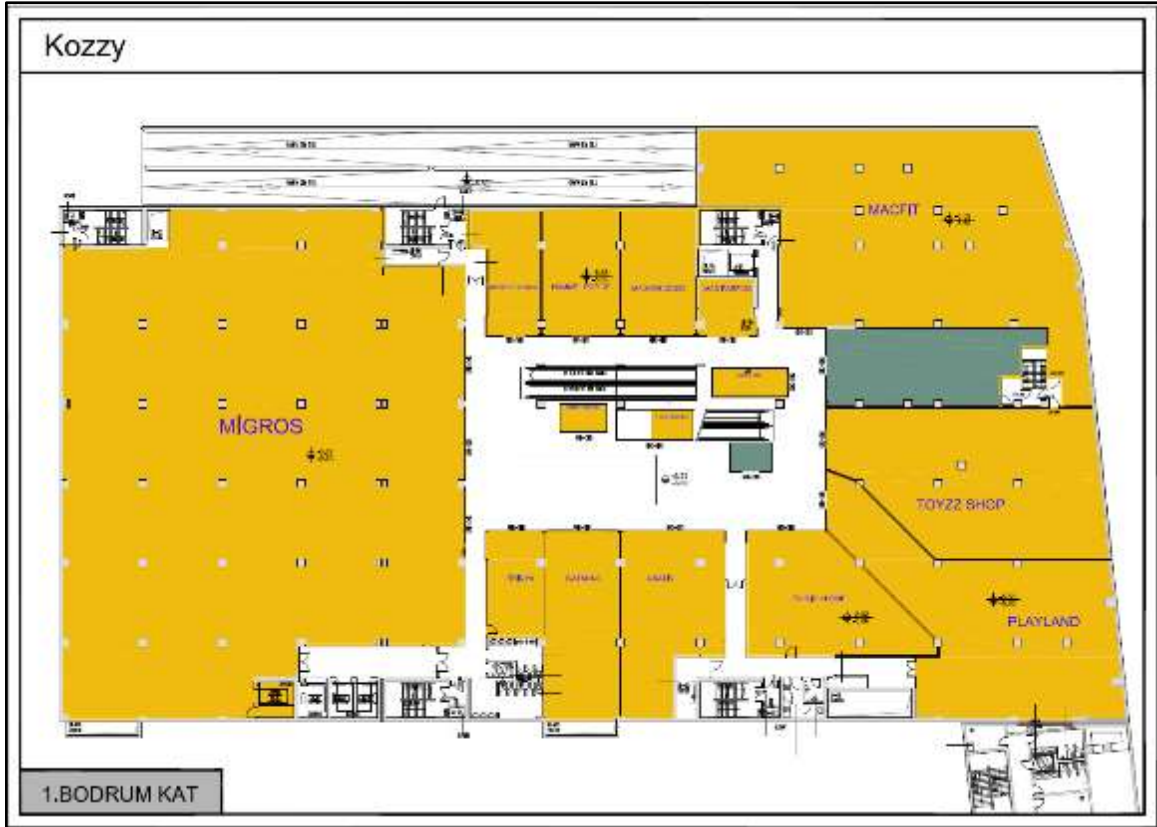
3. Bodrum Kat Planı



2. Bodrum Kat Planı



1. Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



1. Normal Kat Planı



2. Normal Kat Planı



Taşınmazın onaylı mimari projesi incelendiğinde 78 adet dükkan olarak projelendirildiği görülmüştür.

Onaylı mimari projesine göre AVM bloğunda, 3. bodrum katta sığınak, otopark, depo ve teknik hacimler yer almakta olup mevcut durumda AVM yönetim ofisleri, depo, teknik hacimler ve otopark bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre AVM bloğunda, 2. bodrum katta, depo, otopark ve teknik hacimler yer almakta olup mevcut durumda AVM yönetim ofisleri, dükkan alanları, depo, teknik hacimler, araç yıkama alanı ve otopark bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre AVM bloğunda, 1. bodrum katta, depo, dükkan alanları ve teknik hacimler yer almakta olup mevcut durumda dükkan alanları, depo ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre AVM bloğunda, zemin kat ve 1. katta, dükkan alanları ve teknik hacimler bulunmaktadır. Yaya girişi bu kattan sağlanmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre AVM bloğunda, 1. ara katta, teknik hacimler, 2. katta, dükkan alanları, sinema alanı ve teknik hacimler, 2. ara katta, teknik hacimler, 3. katta, teknik hacimler bulunmaktadır.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Alan Dağılımları		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Kiralanabilir Alan Büyüklüğü
2. Normal+Ara Kat	11	2.135
1. Normal Kat	21	3.781
Zemin Kat	15	3.707
1. Bodrum Kat	18	4.505
2. Bodrum Kat	13	576
Toplam	78	14.704*

**Toplam kiralanabilir alan içerisinde kiosk ve teras alanları da bulunmakta olup bu alanlar dahil edilmediğinde toplam kiralanabilir dükkan alanı 14.089 m² olarak hesaplanmaktadır.*

Yerinde yapılan incelemede de dükkan sayısının 58 adet, stand sayısının 19 olduğu tespit edilmiştir. Dükkan sayısındaki farklılığın sebebi mimari projede oluşturulmuş dükkanların birleştirilerek ya da bölünerek kullanılması, otopark alanı ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan oluşturularak kiracıların kullanımına sunulması olarak belirlenmiştir.

Aşağıdaki tabloda mahallinde yapılan incelemelere göre AVM'deki dükkan adetleri kat bazında sunulmuştur.

Mevcut Duruma Göre Kat Bazında Dükkan Adetleri	
Kat Adı	Dükkan Adedi
2. Normal+Ara Kat	7
1. Normal Kat	14
Zemin Kat	13
1. Bodrum Kat	13
2. Bodrum Kat	11
Toplam	58

Onaylı mimari projesine göre AVM yasal kiralanabilir alan toplamı 14.089 m²'dir. Değerleme çalışmasında onaylı mimari projedeki yasal kiralanabilir alan esas alınmıştır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	9 (3 bodrum kat + zemin kat + 1. normal kat + 1. ara kat + 2. normal kat + 2. ara kat, 3. normal kat) (Onaylı mimari projesine göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	39.317 m ² (Mevcut duruma ve onaylı mimari projesine göre toplam yapı alanı)
Yaşı	~14 (İskan belgesine göre)
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı ısıtma+chiller sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	39.317 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Epoksi, karo mozaik, mermer, PVC kaplama ve seramik
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 3312 ada 36 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu ve ruhsata aykırı herhangi bir durumun olmadığı görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklik Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3312 ada 36 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın mevcut durumda aykırılığı bulunmamakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Alışveriş merkezi bloğunun alansal yapısı, mekanın esnek ve verimli kullanımına uygundur.
- Değerleme konusu taşınmaz, D-100 Karayolu'na yakın konumlu olup taşınmaza ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın genel yapısı itibarıyla reklam kabiliyeti düşüktür.
- Söz konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydında, icrai haciz ve kamu haczi şerhleri bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Yakın bölgede değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer konseptte sahip bir AVM bulunmamaktadır.
- Avrupa yakasında şehir merkezindeki potansiyel arazilerin azalması ile yatırımcılar, Anadolu Yakası'na yönelmiş durumdadır.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekanı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyeti Kadıköy Belediyesi'ne ait olup intifa hakkı Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'ye aittir. Bu sebeple mülkiyet hakkı bulunmayan Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. için intifa hakkı değeri, bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlendirmesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akışı tablosu oluşturulmaktadır. Boş

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirim oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirim oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirim oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirim oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirim oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Onaylı mimari projeye göre kiralanabilir alan 14.089 m² olarak baz alınmıştır.
- AVM'de gerçekleşen kira tablolarına istinaden onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında ve sektör araştırmaları da göz önünde bulundurulduğunda 2024 yılı için AVM ortalama birim kira değerinin 510 TL/m²/ay olacağı kabul edilmiştir.
- Birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri ve piyasa araştırmalarımız dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelir oranının, kira gelirlerinin %9'u oranında olacağı ve diğer yıllarda ise bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Söz konusu alışveriş merkezinin doluluk oranının ilk yıl ve ikinci yıl %95 olacağı, daha sonraki yıllarda da %98 oranında olup bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Her yılki toplam AVM gelirinin yaklaşık %1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı, bu fonun 2033 yılında toplam 10 yıllık yenileme fonu olarak nakit akışına ekleneceği varsayılmıştır.
- 2024 yılı emlak vergisi bedelinin, müşteri tarafından elde edilen veriler dikkate alınarak 1.528.981-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş olup bu bedelin her yıl aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranlarının yarısı oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Müşteriden edinilen veriler doğrultusunda, 2024 yılı için bina sigorta bedelinin 3.867.279 -TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş bu bedelin aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.

- Kozy Alışveriş Merkezi ortak alan gideri, Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'den elde edilen gerçekleşmiş veriler ve piyasa kabullerimizi doğrultusunda 2024 yılı için 375 TL/m²/ay olarak kabul edilmiştir.
- 2023-2024 yılında ödenecek arsa kira bedelinin 1.590.037 TL olduğu öğrenilmiş olup bu bedel yıllar bazında belirlenen artış oranıyla artırılmıştır.
- 29.12.2023 tarihli TCMB alış kuru, 1 Euro = 32,5739.-TL olarak, TCMB satış kuru ise olarak, 1 Euro = 32,6326.-TL olarak esas alınmıştır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	14.089,00
İşletme Gideri (TL)	375,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	75,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%



Proje Nakit Akışı (TL)									
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031
AVM Fonksiyonu									
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089
Yıllık Doluluk Oranı		95%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	-	510	686	844	1.002	1.145	1.285	1.442	1.619
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		81.913.446	110.173.585	139.792.883	166.004.049	189.659.626	212.892.930	238.972.314	268.246.423
Diğer Gelir Oranı (%)		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		7.372.210	9.915.623	12.581.360	14.940.364	17.069.366	19.160.364	21.507.508	24.142.178
Toplam AVM Gelirleri	0	89.285.656	120.089.208	152.374.243	180.944.413	206.728.992	232.053.294	260.479.822	292.388.601
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		375,00	504,38	620,38	736,70	841,68	944,79	1.060,53	1.190,44
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	63.400.500	85.273.673	104.886.617	124.552.858	142.301.640	159.733.591	179.300.956	201.265.323
Kiraçılardan Toplanan Giderler	-	47.550.375	63.955.254	78.664.963	93.414.643	106.726.230	119.800.193	134.475.717	150.948.992
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	15.850.125	21.318.418	26.221.654	31.138.214	35.575.410	39.933.398	44.825.239	50.316.331
Toplam AVM Giderleri	-	15.850.125	21.318.418	26.221.654	31.138.214	35.575.410	39.933.398	44.825.239	50.316.331
AVM Net Gelirleri	-	73.435.531	98.770.789	126.152.589	149.806.199	171.153.582	192.119.896	215.654.583	242.072.270
Proje Net Gelirleri	-	73.435.531	98.770.789	126.152.589	149.806.199	171.153.582	192.119.896	215.654.583	242.072.270
Yenileme Maliyeti (AVM)	0								
Emlak Vergisi Bedeli	0	1.528.981	1.792.730	1.998.894	2.186.290	2.342.063	2.485.514	2.637.752	2.799.315
Bina Sigorta Bedeli	0	3.867.279	5.201.491	6.397.834	7.597.427	8.680.061	9.743.368	10.936.931	12.276.705
Yıllık Arsa Kirası Bedeli		1.590.037	2.138.599	2.630.477	3.123.692	3.568.818	4.005.998	4.496.733	5.047.583
Toplam Net AVM Gelirleri	0	66.449.234	89.637.970	115.125.384	136.898.790	156.562.641	175.885.015	197.583.168	221.948.668
Proje Net Gelirleri	0	66.449.234	89.637.970	115.125.384	136.898.790	156.562.641	175.885.015	197.583.168	221.948.668

31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	25/12/2039
14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
1.817	2.040	2.290	2.462	2.646	2.845	3.058	3.287
301.106.609	337.992.169	379.396.210	407.850.925	438.439.745	471.322.726	506.671.930	535.718.807
9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
27.099.595	30.419.295	34.145.659	36.706.583	39.459.577	42.419.045	45.600.474	48.214.693
328.206.204	368.411.464	413.541.869	444.557.509	477.899.322	513.741.771	552.272.404	583.933.500
1.336,27	1.499,96	1.683,71	1.809,99	1.945,73	2.091,66	2.248,54	2.417,18
225.920.325	253.595.565	284.661.022	306.010.598	328.961.393	353.633.498	380.156.010	401.949.885
169.440.244	190.196.674	213.495.766	229.507.949	246.721.045	265.225.123	285.117.008	301.462.414
56.480.081	63.398.891	71.165.255	76.502.650	82.240.348	88.408.374	95.039.003	100.487.471
56.480.081	63.398.891	71.165.255	76.502.650	82.240.348	88.408.374	95.039.003	100.487.471
271.726.123	305.012.573	342.376.613	368.054.859	395.658.974	425.333.397	457.233.401	483.446.029
271.726.123	305.012.573	342.376.613	368.054.859	395.658.974	425.333.397	457.233.401	483.446.029
	22.309.619						
2.970.773	3.152.732	3.345.837	3.471.306	3.601.480	3.736.536	3.876.656	4.022.030
13.780.601	15.468.725	17.363.644	18.665.917	20.065.861	21.570.800	23.188.610	24.927.756
5.665.911	6.359.986	7.139.084	7.674.515	8.250.104	8.868.862	9.534.026	10.249.078
249.308.838	257.721.511	314.528.049	338.243.121	363.741.529	391.157.199	420.634.109	444.247.164
249.308.838	257.721.511	314.528.049	338.243.121	363.741.529	391.157.199	420.634.109	444.247.164

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	719.897.911	679.443.137	790.522.802
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	719.900.000	679.445.000	790.525.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	22.060.697	20.820.993	24.224.941
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	22.060.000	20.820.000	24.225.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı dikkate alınarak "**Ticaret**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-29.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerlemeye konu parsel üzerinde 01.10.2004 tarih ve 9915 yevmiye no ile kayıtlı “Kadıköy Belediyesi’ne hizmet alanı olarak hibe edilmiştir.” ve 02.03.2017 tarih 7121 yevmiye no ile kayıtlı “Kamu yararına tahsislidir.” beyanları bulunmakta olup, söz konusu takyidat kayıtları taşınmaza ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul, Kadıköy Belediyesi mülkiyetinde olup taşınmazın ilgili tapu kaydında 19.08.2016 tarih, 27642 yevmiye no ile kamu haczi kaydı bulunmaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesi için ilgili kaydın terkin edilmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat belgesinde, 30.09.2010 tarih ve 17228 yevmiye no.lu “Migros Ticaret A.Ş. lehine 5.793.447 TL bedel karşılığında kira şerhi” ve 30.09.2010 tarih ve 17228 yevmiye no.lu “Doruk Unlu Mamüller Sanayi ve Perakende Hiz. A.Ş. lehine 696.700 TL bedel karşılığında kira şerhi” bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtları taşınmaza ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda icrai haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtları taşınmaza ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Taşınmaz, Kadıköy Belediyesi mülkiyetinde olup değerlendirme çalışması kapsamında, Kadıköy Belediye Başkanlığı ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenen 28.06.2007 tarihli intifa hakkı sözleşmesi dikkate alınarak değer takdir yapılmış olup taşınmaza değer takdir edilirken kalan intifa hakkı süresi dikkate alınmıştır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporun 8.4 başlığında belirtilen takyidat kayıtlarında 19.08.2016 tarih, 27642 yevmiye no ile kamu haczi kaydı bulunmaktadır. Bu kayıt gayrimenkulün devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. Bu kayıt haricinde taşınmaz, devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Betonarme Karkas Kültür Merkezi + Meclis Binası ve Arsası” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	679.445.000	20.820.000

Gelir yaklaşımında taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazın mevcut AVM kira bedelleri ve piyasa araştırmaları dikkate alınarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile taşınmazın değeri hesaplanmıştır

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE İNTİFA HAKKI DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	679.445.000.-TL	Altıyüzyetmişdokuzmilyondörtüzkırkbeşbin.-TL
	20.820.000.-EUR	Yirmimilyonsekiyüzüymibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	815.334.000.-TL	Sekizyüzonbeşmilyonüçyüzotuzdörtbin.-TL
	24.984.000.-EUR	Yirmidörtmilyondokuzyüzseksendörtbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Şebnem ALP

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgesi
3	Takyidat Belgesi
4	İmar Durumu
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Ofis ve AVM

Değerleme

Maltepe / İstanbul

Raporu

2023REV1023 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi'nde konumlu **"Küçükyalı AVM ve Ofis"**in pazar değerine yönelik **2023REV1023** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 48.958,41 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 214.598,47 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2023
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.050.280.000-TL Sekizmilyarellimilyonikiyüzseksenbin-TL 246.695.000.-EUR İkiyüzkırkaltımilyonaltıyüzdoksanbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.660.336.000-TL Dokuzmilyaraltıyüztatmışmilyonüçyüzotuzaltıbin-TL 296.034.000.-EUR İkiyüzdoksanaltımilyonotuzdörtbin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Üst hakkı	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Aydınevler Mahallesi Site Yolu Sokak No:28 Maltepe / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/2 pafta, 15304 ada, 9 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	48.958,41 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret TAKS: 0,25-0,60 KAKS: 1,75 H _{maks} : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8	Yol kotu altı kat sayısı: 5
	Otopark Kapasitesi: 2.400 araç	Asansör Kapasitesi: 12 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, AVM	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	214.598,47 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	119.114,07 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	56.995,51 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	72.238 m ²
	AVM Satılabilir Alanı	63.022 m ²
	Ofis Satılabilir Alanı	9.216 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,00	
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	290 TL/m ² /ay	
AVM BİRİM KİRA DEĞERİ	860 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.050.280.000.-TL	246.695.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.660.336.000.-TL	296.034.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
AVM TOPLAM DEĞERİ	7.776.112.500-TL	238.295.000.-EUR
OFİS TOPLAM DEĞERİ	274.170.000-TL	8.400.000.-EUR

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1023 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/2 pafta, 15304 ada, 9 no.lu parsel üzerinde yer alan "Ofis ve AVM"nin 31.12.2023 tarihi itibarıyla Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Sedat KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında kapsamında; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/2 pafta, 15304 ada, 9 no.lu parsel üzerinde yer alan "Ofis ve AVM"nin 31.12.2023 tarihi itibarıyla Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.07.2017	2017REV502	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.405.230.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV926	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.467.620.000
Rapor 3	24.10.2023	2023REV605	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	7.093.195.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

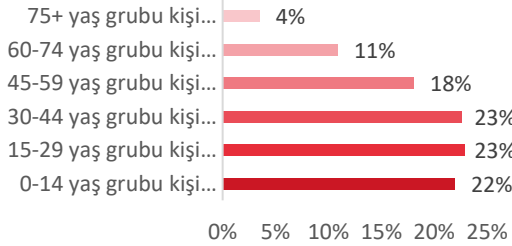
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

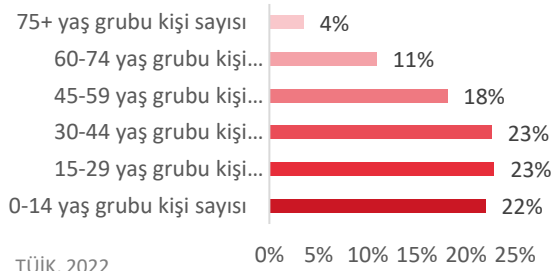
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,

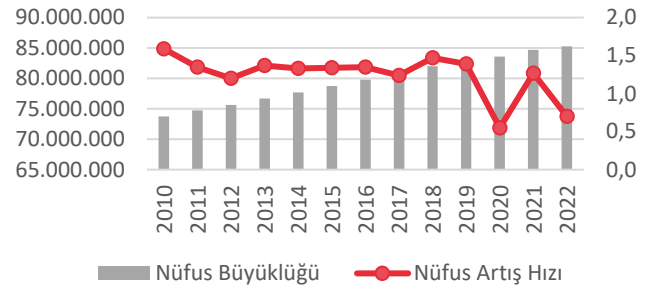
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

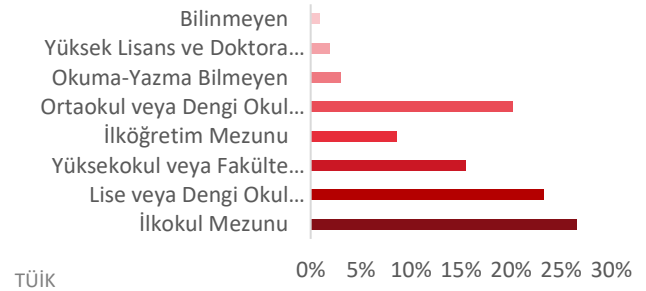


TÜİK, 2022

Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



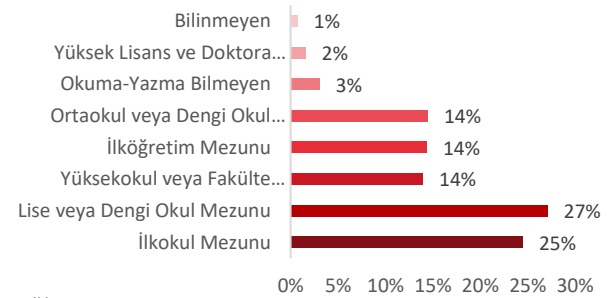
■ Nüfus Büyüklüğü ● Nüfus Artış Hızı



TÜİK



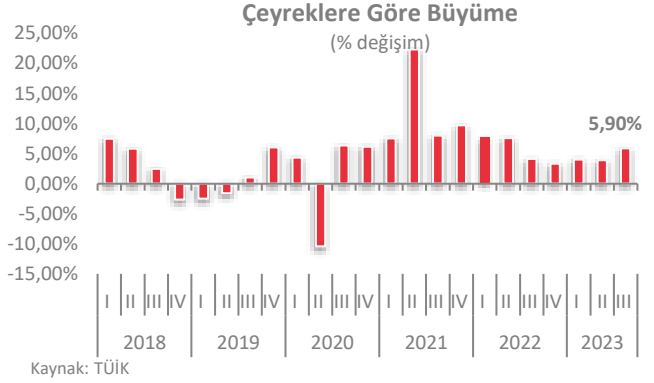
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



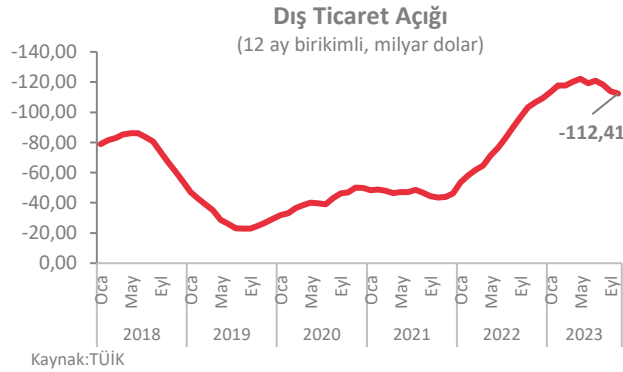
TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Maltepe
Mahallesi	Aydınevler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	15304
Parsel No	9
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Alışveriş Merkezi ve Ofisler ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü**	48.958,41 m ²
Malik / Hisse	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı – Tam

**2575 ada, 2 no.lu parsel 27.05.2013 tarih, 12813 yevmiye numarası ile ifraz edilerek 48.933,32 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 5 no.lu parsel, 12.110,44 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 6 no.lu parsel, 1.818,40 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 2575 ada 7 no.lu parsel oluşmuştur. 2575 ada, 2 no.lu parselin ifrazından oluşan 48.933,32 m² yüz ölçümüne sahip 2575 ada 5 no.lu parsel ile yoldan ihdas edilen 25,09 m² yüz ölçümüne sahip 2575 ada, 8 no.lu parselin tevhihiyle 48.958,41 m² yüz ölçümüne sahip değerlendirme konusu 15304 ada, 9 no.lu parsel oluşmuştur.*

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.10.2023 tarih, saat 10:12 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19.03.2014 tarih, 6812 yevmiye no ile.)
- Diğer (Konusu: krokide A 153,09 m²'lik ve B 81,22 m²'lik gösterilen kısımda kat irtifaki tesisinde projesinde 3. bodrum katta ve haritasında gösterine kısım üzerinde 1 TL bedelle 49 yıllığına TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesisinin kat irtifakı kurulduktan sonra ilgili bölüme taşınması) (19.06.2017 tarih, 15380 yevmiye no ile.)

Şerhler Hanesinde:

- 112.074.461,23 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (49 yıl süre ile 112.074.461,23 TL bedelle Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine kira şerhi tesisi) (09.07.2015 tarih ve 19412 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı: krokide C 200,86 m² ve D 20,68 m² ile gösterilen kısımlarda 1 TL bedelle 49 yıl süre ile TEDAŞ lehine irtifak hakkı (Başlama Tarihi: 19.06.2016, Bitiş Tarihi: 07.06.2066 – Süre: 49 Yıl) (19.06.2017 tarih, 15380 yevmiye no ile.)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın beyanlar hanesinde 19.03.2014 tarihli ve 6812 yevmiye no.lu “306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan, parsel üzerinde bulunan eski yapıya aittir. Bu kaydın mal sahibi tarafından başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin 19.06.2017 tarihli ve 15380 yevmiye no. ile “TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine krokide A 153,09 m²’lik ve B 81,22 m²’lik gösterilen kısımda kat irtifaki tesisinde projesinde 3. bodrum katta ve haritasında gösterine kısım üzerinde 1 TL bedelle 49 yıllığına TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesisinin kat irtifakı kurulduktan sonra ilgili bölüme taşınması” beyanı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde 09.07.2015 tarih ve 19412 yevmiye no. ile “112.074.461,23.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine kira şerhi tesisi.)” bulunmakta olup söz konusu kira şerhi taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın hak ve mükellefiyetler hanesinde 19.06.2017 tarihli ve 15380 yevmiye no. ile “Krokide C 200,86 m² ve D 20,68 m² ile gösterilen kısımlarda 1 TL bedelle 49 yıl süre ile TEDAŞ lehine irtifak hakkı” kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.10.2023 tarih, saat 10:12 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebiyle 30.11.2021 tarih ve 41001 yevmiye no ile tam hisseyle “Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı” lehine tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge, merkezi iş alanı niteliğinde olup ticaret ve hizmet sektörü ağırlıklı yapılaşmaların olduğu gözlemlenmekte olup taşınmazın güneyinde genellikle ayrıntılı nizam 4 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: 15.02.2008 onay ve 29.07.2009-13.09.2009-15.10.2010-06.12.2010-25.03.2011-22.06.2011-18.02.2012-16.06.2012-15.09.2012-16.02.2016 tasdik tarihli

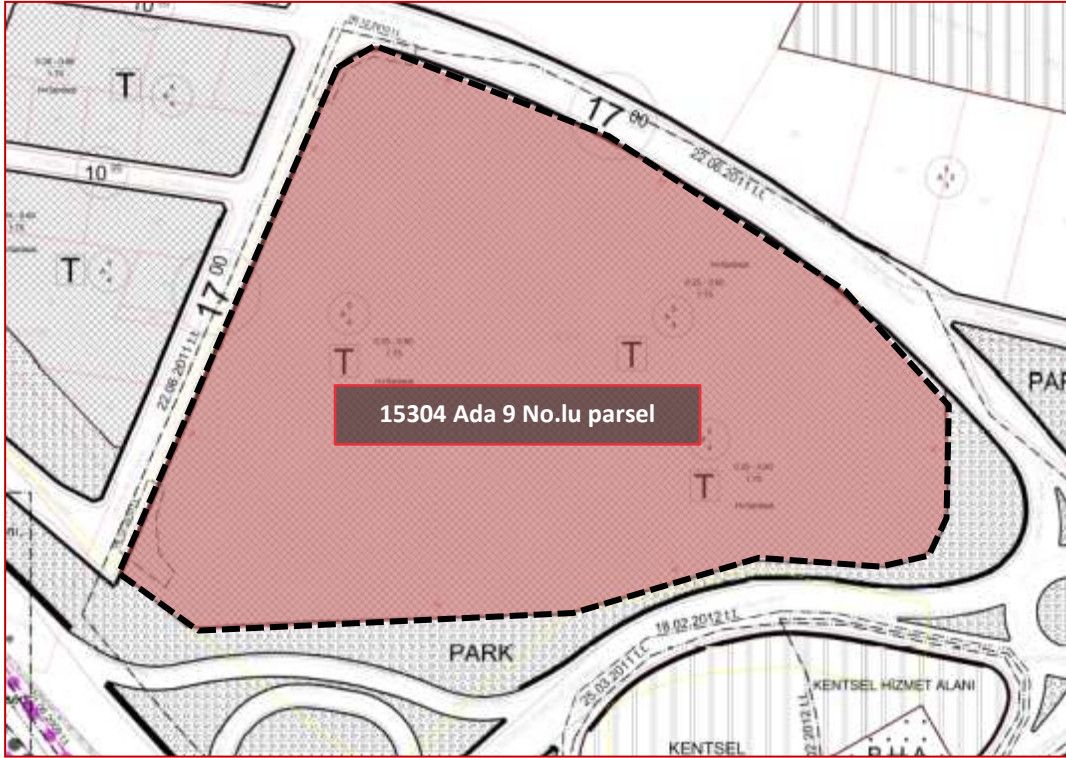
Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,25 – 0,60.
- Ayrık nizamlıdır.
- Net parsel üzerinden hesaplanmak üzere Emsal: 1,75.
- H_{max}: Serbest

Plan Notları

- İmar planında TAKS ve KAKS'a tabi alanlarda kamu kamu hizmet ve tesisleri, sosyal donatı için ayrılan alanların Belediye talebi üzerine, parsel sahibi tarafından kamuya terk edilmesi halinde brüt parsel alanının %40'ına kadar olan terk edilen kısımlar KAKS hesabına dahil edilemez. %40'ın üstünde kalan kısımlarda inşaat emsaline dahil edilir.
- Ticaret alanlarında büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, apart otel, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirletici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir.
- Bu alan içersinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortak alanları hariç (sığınak, ısıtma–soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsal değerine dahil edilecektir.
- Ticaret alanları içinde; planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek koşulu ile "katlı otopark" yapılabilir.
- Bu alanlarda TAKS: 0.25 – 0.60; net parsel üzerinden hesaplamak üzere; Emsal=1.75 olup H(Yükseklik)=serbesttir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parcel, 15.02.2008 onay, 29.07.2009-13.09.2009-15.10.2010-06.12.2010-25.03.2011-22.06.2011-18.02.2012-16.06.2012-15.09.2012-16.02.2016 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli “Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Maltepe Belediyesi’nde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	03.02.2014	726	212.172,27	Yeni Yapı	Toptan ve perakende ticaret
Mimari Proje	-	-	215.552,36	Tadilat	Toptan ve perakende ticaret
Mimari Proje	24.01.2018	-	214.598,47	Tadilat	Toptan ve perakende ticaret
Yapı Ruhsatı	24.10.2014	13-12	212.173	Yeni Yapı	Toptan ve perakende ticaret
Yapı Ruhsatı	09.02.2015	13-12	212.173	Tadilat	Toptan ve perakende ticaret
Yapı Ruhsatı	-	-	212.173	Tadilat	Toptan ve perakende ticaret
Yapı Ruhsatı	26.09.2017	2017-110-38	215.552,36	Tadilat	Toptan ve perakende ticaret
Yapı Ruhsatı	30.01.2018	2018/1-23	214.598,47	Tadilat	Toptan ve perakende ticaret
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.10.2017	2017/7-15	207.872,36	Tadilat	Toptan ve perakende ticaret
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.03.2018	2018/3-35	214.598,47	Tadilat	Toptan ve perakende ticaret
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	4FJC5KPB	68,00		Ticari alan
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	CB3GBJF3	64,00		Ticari alan

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	366LC56Z	42,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	BSFNUCFE	34,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	AMRGPCKN	34,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	16B6VPMS	59,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	5VBV9RU3	2.130,00	Ticari alan	(129 no.lu bağımsız bölüm için)
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	2583847	497,00	Ticari alan	(155 no.lu bağımsız bölüm için)
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	26TFMU8U	5,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	1CBYJ9SF	458,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	8UA2ZKU5	5,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	64CJ6T9G	1.998,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	1LM88PT6	695,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	YTNYKCM7	43,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	N3C6AUZR	28,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	J1GCC38S	35,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	93DY8STU	944,00	Ticari alan	(17 no.lu bağımsız bölüm için)
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	U6ALZB5V	32,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	V363SV1L	269,00	Ticari alan	
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	CHTL691L	778,00	Ticari alan	(86 no.lu bağımsız bölüm için)

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğü teknik personeli tarafından yapılmaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 03.02.2014 tarih 726 no.lu, bila tarih bila no.lu, 24.01.2018 tarih bila no.lu "Onaylı Mimari Projeler" ile 24.10.2014 tarih 13-12 no.lu, 09.12.2015 tarih 13-12 no.lu, bila tarih bila no.lu, 26.09.2017 tarih 2017/ 110/38 no.lu, 30.01.2018 tarih 2018/1-23 nolu "Yapı Ruhsatları", 25.10.2017 tarih 2017/7-15 no.lu, 22.03.2018 tarih 2018/3-35 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 04.12.2018 tarihli "Yapı Kayıt Belgeleri" mevcuttur.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan, mimari projesine göre 69.691 m² olup müşteriden temin edilen bilgilere göre bazı bağımsız bölüm alanlarında büyümeler yapılmış olup bu alanlara ilişkin yapı kayıt belgeleri temin edilmiştir. İskan belgesi ve yapı kayıt belgeleri ile birlikte yasal durumda toplam alan 72.238 m² olmuştur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tahsisinin de yapıldığı görülmüş olduğundan yasal süreçlerini tamamlamıştır.

.3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu “AVM” nitelikli gayrimenkul için 01.10.2017 tarih, S34841B17099F no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak 13.02.2013 tarihli 6711 sayılı sözleşme ile 49 yıl süreliğine “Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş.” lehine 49 yıllığına kira şerhi sözleşmesi bulunmaktadır. Müşteriden temin edilen 03.07.2014 tarihli 51128112-160.07.02/6711 sayılı Bakanlık Yazısı’na istinaden, taşınmazın işletmeye açılması için öngörülen ilk beş yıllık süre 13.02.2013 olarak belirlenmiş olup üst hakkı bitiş süresi 13.02.2062 tarihine kadar uzatılmıştır. Yasal sürecin tamamlanması için süre uzatımına ilişkin tapu tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

3.11 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 konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Aydınevler Mahallesi Site Yolu Sokak No:28 Maltepe / İstanbul

İstanbul'un Anadolu Yakası'nın hızla gelişen ilçeleri arasında yer alan Maltepe ilçesi, 1992 yılında Kartal ilçesinden ayrılarak ilçe olmuştur. Maltepe ilçesi 18 mahalleye sahiptir. Son dönemde yapılan ulaşım yatırımlarına ek olarak ilçenin sahil bölümünde yapılan düzenlemeler sayesinde ilçenin çekim gücü artmıştır. Bölgede çok sayıda inşaatı devam eden ve inşaat tamamlanan konut, ofis ve karma kullanımlı proje bulunmaktadır.

Maltepe semti, özellikle 1999 depreminden sonra konut yapılaşmasının arttığı ve talep görmeye devam ettiği bir bölgedir. Kartal semtine yakın olması talep sebeplerinden biri olarak gösterilebilir. Kartal Kentsel Dönüşüm projesi, Kartal ile birlikte Maltepe gibi komşu ilçeleri de olumlu yönde etkilemiştir.

Konu taşınmaz D-100 Karayolu Yanyolu'na cepheli olup bilinirlik ve erişilebilirlik açısından oldukça avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin D-100 Karayolu aksı üzerinde bulunan kısmında genellikle ticaret ve ofis fonksiyonlarının yoğunlaştığı, bu akstan iç kesimlere doğru gidildikçe konut yoğunluğunun arttığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz lokasyon olarak ticaret bölgesine yakın konumdadır.



Ulaşım açısından bakıldığında, 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe metro güzergahı bu bölgenin en önemli toplu taşınma alternatifidir.

Taşınmazın yakın çevresinde; GSD Holding, İstanbul Ticaret Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu, Turkcell Genel Müdürlük, Multipan Yalıtım Sistemleri, Marmara Üniversitesi, Fiat, Acıbadem Sigorta yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
D-100 Karayolu	~0,20 km
Küçükyağlı Merkez	~1,00 km
Maltepe Merkez	~1,50 km
Ataşehir Merkez	~4,00 km
Kartal Merkez	~10,00 km
Kadıköy Merkez	~10,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/ 2 pafta, 15304 ada, 9 parsel no.lu "Alışveriş Merkezi ve Ofisler ve Arsası" nitelikli 48.958,41 m² yüz ölçümüne sahip, "Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı" mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Değerleme konusu 2575 ada, 9 no.lu parsel, 2575 ada 2 no.lu parselin iftazından sonra oluşan 2575 ada, 5 no.lu parsel ile yoldan ihdas ile oluşan 2575 ada 8 no.lu parselin tevhidini ile oluşmuştur. Değerleme tarihi itibari ile değerlendirme konusu parsel üzerinde faal durumda olan Hilltown AVM ve ofis bloğu yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaza giriş Kaptan Rifat Sokak ve Siteler Yolu'ndan yapılmaktadır. Söz konusu parsel düzgün bir geometrik yapıya sahip değildir ancak yerleşilebilir bir forma sahiptir. Değerleme konusu parsel, konumu itibari ile erişilebilirliği yüksek bir durumdadır. Ayrıca, konu taşınmaz Maltepe, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Ataşehir gibi konut yoğunluğunun yüksek olduğu merkezlere yakın konumda bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın etrafında birçok iş yeri ve konut bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın batı tarafından kalan kısımda Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından inşa edilmiş olan özel okul ve ofis projesi yer almaktadır. Söz konusu okul TED Koleji, ofis ise Bosch ve Turkcell tarafından kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz 49 yıllığına Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'ndan kiralanmak suretiyle kullanımdadır. Parsel üzerinde Hilltown AVM ve ofis projesi bulunmaktadır. Değerleme çalışması Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mevcut kira sözleşmesinden doğan hak değerlendirilmesi olup çalışma kapsamında 24.01.2018 tarihli mimari projeye göre değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Ana taşınmaz, söz konusu onaylı mimari projesine göre, alışveriş merkezi ve ofis bloğu olarak projelendirilmiş olup fiziksel olarak bakıldığında ofis bloğu, AVM bloğunun üst kısmının üzerine inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz Maltepe Belediyesi'nde incelenen 24.01.2018 tarihli no.lu mimari projesine göre 5 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 13 kattan ve 214.598,47 m² kapalı alandan oluşmaktadır. AVM alanına girişler parselin güney cephesinden sağlanırken ofis alanlarına ise kuzey cephesinden giriş sağlanmaktadır.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan, mimari projesine göre 69.691 m² olup müşteriden temin edilen bilgilere ve yerinde yapılan incelemelere göre bazı dükkan alanlarına ortak alanlar dahil edilerek büyümeler yapılmış ve bu alanlara ilişkin yapı kayıt belgeleri temin edilmiştir. Söz konusu büyümeler toplam proje alanını değiştirmemiştir. İskan belgesi ve yapı kayıt belgeleri ile birlikte yasal durumda toplam kiralanabilir alan 72.238 m² olmuştur.

Onaylı mimari projeye göre, alışveriş merkezi bloğu, 2. bodrum kat + 1. bodrum kat zemin kat + 2 normal kat konumlanmış olup ofis bloğu, 2-6. katlar arasında ve çatı katında konumlanmaktadır. Taşınmazın 2, 3, 4 ve 5. bodrum katları kapalı otopark ve teknik hacim olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu Hilltown AVM, 2017 tarihi itibari ile faaliyete geçmiş olup ofis bloğu ise 2018 tarihi itibariyle Hilltown Ofis markasıyla faaliyete geçmiştir.

Değerleme konusu alışveriş merkezi mevcutta Hilltown AVM olarak faaliyette olup ofis kısmının ise tamamının kiralaması yapılmıştır.

Bulunduğu Kat	Yasal Durum Fonksiyon	Yasal Durum Brüt Kapalı Alan (m ²)
5. Bodrum	Otopark	31.798,23
4. Bodrum	Otopark	31.222,08
3. Bodrum	Otopark	32.048,64
2. Bodrum	Otopark	298,22
2. Bodrum	AVM	31.705,76
1. Bodrum	Otopark	117,23
1. Bodrum	AVM	30.412,78
Zemin	AVM+Ofis	27.369,59
1. Normal	AVM + Ofis	16.218,82
2. Normal	AVM + Ofis	3.929,32
3. Normal	Ofis	2.049,91
4. Normal	Ofis	1.894,39
5. Normal	Ofis	1.894,39
6. Normal	Ofis	1.894,39
Çatı	Ofis	1.744,70
Toplam Alan (m²)		214.598,47

Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 231 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (alışveriş merkezi dükkan, ofis, sinema ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin bodrum katlarında bulunan depo alanları, kat bahçeleri, otopark alanları, teknik hacimler ve teraslar emsale dâhil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir.

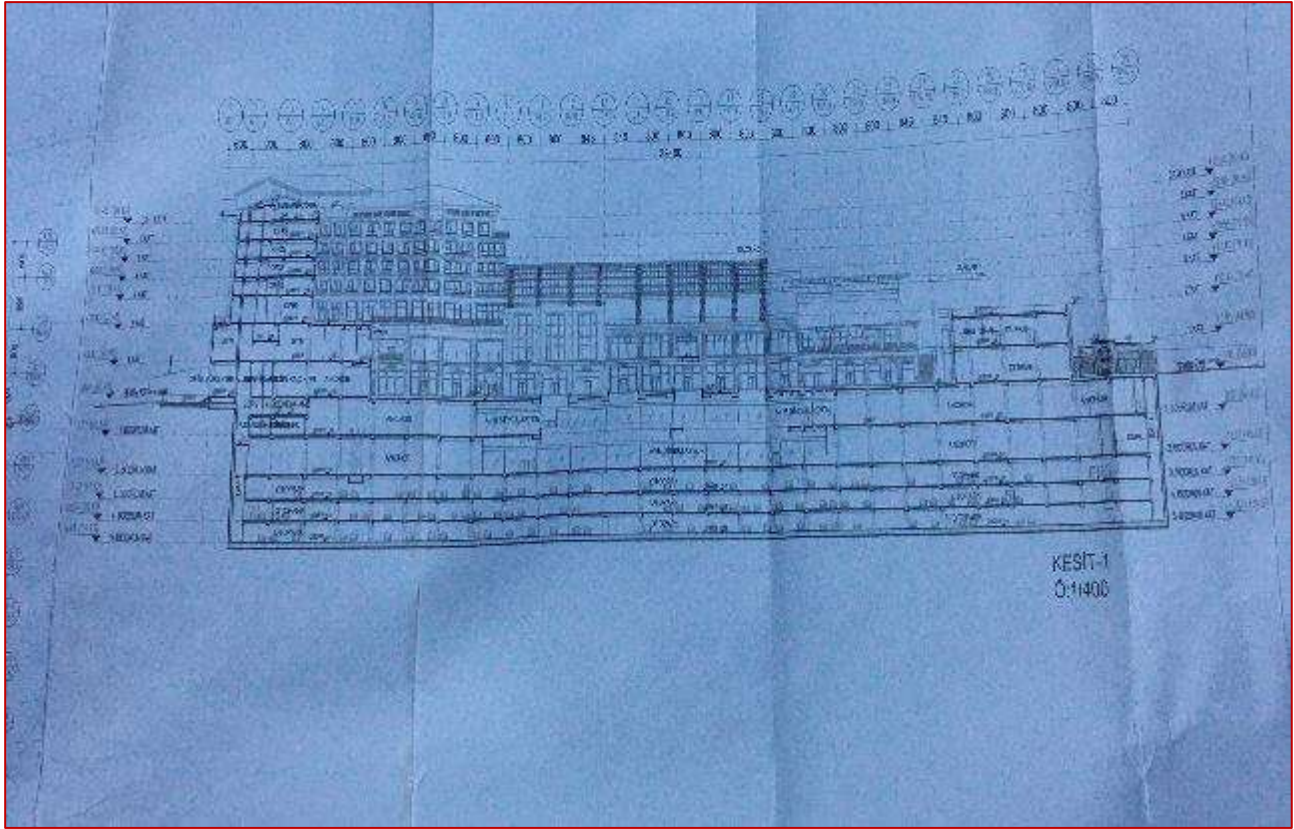
Aşağıdaki tabloda mahalinde yapılan incelemelere göre AVM'deki dükkan ve ofis adetleri kat bazında sunulmuştur.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kat Bazında Dükkan ve Ofis Adetleri		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Ofis Adedi
Çatı Kat	-	2
6. Normal Kat	-	2
5. Normal Kat	-	2
4. Normal Kat	-	2
3. Normal Kat	-	2
2. Normal Kat	Sinema Alanı	
1. Normal Kat	24	
Zemin Kat	64	
1. Bodrum Kat	49	
2. Bodrum Kat	83	
Toplam	220	10

Mevcut duruma göre değerlendirme konusu AVM'de 207 adet mağaza, 12 sinema salonu, 43 adet kafe/restoran, ofis bloğunda ise 10 adet ofis alanı ve toplamda 2.400 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın doğu cephesinde yaklaşık 2.700 m² alana kurulmuş olan açık hava çocuk oyun parkı yer almaktadır.

Dükkan sayısındaki farklılığın sebebi mimari projede oluşturulmuş dükkanların birleştirilerek ya da bölünerek kullanılması, otopark alanı ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan oluşturularak kiracıların kullanımına sunulması olarak belirlenmiştir. Bu farklılıklar istendiği takdirde basit tadilatla mimari projesiyle uyumlu hale dönüştürülebilir niteliktedir.

Değerlemeye konu alışveriş merkezinin konumlu olduğu 15304 ada 9 no.lu parselin Siteler Yolu'na yaklaşık 270 m, Küçükyalı Aydınevler Yolu'na 150 m ve Kaptan Rifat Sokak'a yaklaşık 225 m cephesi bulunmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	214.598,47 m ²
Yaşı	~6
Dış Cephe	Dekoratif taş cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	AVM + Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	214.598,47 m ²
Zemin	Dekoratif taş kaplama, ortak alanlarda seramik-granit – otopark alanında epoksi kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Dekoratif taş kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın yasal belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan, tapu projesine göre 69.691 m² olup müşteriden temin edilen bilgilere göre bazı dükkan alanlarında büyümeler yapılmış olup bu alanlara ilişkin yapı kayıt belgeleri temin edilmiştir. İskan belgesi ve yapı kayıt belgeleri ile birlikte yasal durumda toplam alan 72.238 m² olmuştur.

Mevcut durumda mahalinde tespit edilen farklılıklar onaylı mimari projede yer alan bazı dükkanların birleştirilerek kullanılmasını içeriyor olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebilir olarak değerlendirilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda tespit edilen aykırılıkları onaylı mimari projede yer alan bazı dükkan alanlarının birleştirilerek kullanılıyor olmasından kaynaklı olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebileceğinden 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmaz, İstanbul'un konut yoğunluğu yüksek ilçelerinden biri olan Maltepe ilçesinde yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, altyapı ve belediye hizmetleri açısından donanımlı bir durumdur.
- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaza metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede günün belli saatlerinde yaya ve araç sirkülasyonu yoğun olup trafik açısından problem yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Kartal Metro güzergahı ve sonrasında yapılan eklemelerle 2016 yılında faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe Metro güzergahı, taşınmaza yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmaz, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından planlanan ve proje aşamasında olan Maltepe-Küçükyalı Transfer Merkezi'ne yakın konumdadır.

✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu proje alanının yakın çevresinde inşa edilen birçok nitelikli ofis projesi yer almaktadır. Bu durum, bölgedeki ofis stoğunu artırarak rekabet yaratmaktadır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaya beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyeti Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olup Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş lehine 49 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır. Çalışma kapsamında mülkiyete konu olmayan taşınmaz için Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş. lehine kalan kullanımdan doğan kira hakkının değeri takdir edilmiş olup değer takdirinde bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan indirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında boş arazi değeri takdir edilmemiş olup yalnızca proje değeri hesaplanmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Varsayımlar;

- Konu parselin imar durumu Ticaret Alanı, E=1,75, H_{max}: Serbest, Taks=0,25_{min}-0,60_{max} olacak şekildedir. Buna göre toplam emsale dahil inşaat hakkı 105.265,02 m²'dir.
- 24.01.2018 tarihli mimari projeye ait alansal verilere göre alanlar aşağıdaki gibidir;

Fonksiyonlar	
AVM Fonksiyonu	63.022,00
Ofis Alanı	9.216,00
Otopark ve Teknik Alan	142.360,47
Toplam	214.598,47

- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Konu çalışma 15304 ada 9 no.lu parsel üzerinde yer alan ofis ve AVM projesinin Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 49 yıllığına imzalanan 14.04.2010 tarihli, kira sözleşmesinden doğan hakkın değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında, müşteri tarafından temin edilen 03.07.2014 tarihli 51128112-160.07.02/6711 sayılı Bakanlık Yazısı'na istinaden, taşınmazın işletmeye açılması için öngörülen ilk beş yıllık süre 13.02.2013 olarak belirlenmiş olup üst hakkı bitiş süresi 13.02.2062 tarihine kadar uzatılmıştır. Yasal sürecin tamamlanması için süre uzatımına ilişkin tapu tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. İlgili yazı aşağıda sunulmuştur.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı tarafından alınan komisyon kararına göre Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na, terk miktarı zorunlu bedelsiz terk miktarının üzerine çıkması durumunda 1 kereye mahsus olmak üzere 8.429.981 TL kamulaştırma bedeli ödeyecektir. Ancak değerlemeye konu taşınmazın tüm terkleri 27.05.2013 tarihinde gerçekleşmiş, terk miktarı zorunlu miktarın üzerine çıkmamış ve söz konusu bedeli ödeme zorunluluğu ortadan kalkmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ödemesi gereken herhangi bir bedel bulunmamaktadır.
- 2024 yılı için ödenecek arsa bedeli toplam 40.623.411 TL olarak belirlenmiştir.
- Konu taşınmaz için yenileme maliyeti 10 yılda bir toplam cironun %10'u olarak öngörülmüştür.
- Altyapı maliyeti hesabı içinde; tali ve ana su kanallarının maliyeti, arazinin hafriyatı, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.

➤ **AVM Projesi Varsayımları:**

- Değerleme konusu projenin gelir kalemleri incelenirken, AVM’de yer alacak dükkanların kiralanacağı kabul edilmiştir.
- Onaylı mimari projeye göre kiralanabilir alan 63.022 m²’dir.
- AVM’de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2024 yılı ortalama paçal kira değeri 860 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- AVM’nin 2024 yılı doluluk oranının %98 olacağı varsayılmış olup ilerleyen yıllarda bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Hilltown Alışveriş Merkezi ortak alan gideri, müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler ve pazar araştırmalarımız doğrultusunda 2024 yılı için 450 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Diğer gelir oranının toplam kira değerinin ilk yıl %10’u olacağı ve bu oranın ilerleyen yıllarda artarak %18 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	63.022,00
İşletme Gideri (TL)	450,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	90,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%

➤ **Ofis Projesi Varsayımları:**

- Ofis binasının 2024 doluluk oranının %100 olacağı ve bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Ofis binası işletme giderleri olan güvenlik, bakım-onarım, temizlik vb. giderleri ile yenileme maliyetinin, gelirin %10’u oranında işletmeciye ait olacağı varsayılmıştır.
- Ofis kira birim değerinin 2024 yılı için 290,00 TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Ofis Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan (m ²)	9.216,00
Birim Kira Değeri	290
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,00%
Yönetim Gideri Oranı	10%

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Proje Nakit Akışı (TL)										
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032
AVM Fonksiyonu										
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022
Yıllık Doluluk Oranı		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		860,00	1.156,70	1.422,74	1.689,50	1.930,26	2.166,72	2.432,14	2.730,08	3.064,51
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		637.379.299	857.275.157	1.054.448.444	1.252.157.527	1.430.589.974	1.605.837.246	1.802.552.309	2.023.364.967	2.271.227.175
Kira İndirimi Sonrası Toplam Gelirler (TL)		637.379.299	857.275.157	1.054.448.444	1.252.157.527	1.430.589.974	1.605.837.246	1.802.552.309	2.023.364.967	2.271.227.175
Diğer Gelir Oranı (%)		10%	15%	15%	15%	18%	18%	18%	18%	18%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)		63.737.930	128.591.274	158.167.267	187.823.629	257.506.195	289.050.704	324.459.416	364.205.694	408.820.892
Toplam AVM Gelirleri	0	701.117.229	985.866.431	1.212.615.710	1.439.981.156	1.688.096.170	1.894.887.951	2.127.011.725	2.387.570.661	2.680.048.067
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		450,00	605,25	744,46	884,04	1.010,02	1.133,75	1.272,63	1.428,53	1.603,52
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	340.318.800	457.728.786	563.006.407	668.570.108	763.841.348	857.411.914	962.444.873	1.080.344.370	1.212.686.555
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	306.286.920	411.955.907	506.705.766	601.713.097	687.457.214	771.670.722	866.200.386	972.309.933	1.091.417.900
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	34.031.880	45.772.879	56.300.641	66.857.011	76.384.135	85.741.191	96.244.487	108.034.437	121.268.656
Toplam AVM Giderleri	-	34.031.880	45.772.879	56.300.641	66.857.011	76.384.135	85.741.191	96.244.487	108.034.437	121.268.656
AVM Net Gelirleri	-	667.085.349	940.093.552	1.156.315.069	1.373.124.145	1.611.712.035	1.809.146.759	2.030.767.237	2.279.536.224	2.558.779.411
Proje Net Gelirleri	-	667.085.349	940.093.552	1.156.315.069	1.373.124.145	1.611.712.035	1.809.146.759	2.030.767.237	2.279.536.224	2.558.779.411
Yenileme Maliyeti (AVM)	0									
Bina Sigorta Bedeli	0	6.177.303	8.308.471,96	10.219.420,51	12.135.561,86	13.864.879,42	15.563.327,15	17.469.834,72	19.609.889,48	22.012.100,94
Yıllık Arsa Kirası Bedeli		36.133.797	48.599.956,84	59.777.946,91	70.986.311,96	81.101.861,41	91.036.839,43	102.188.852,26	114.706.986,67	128.758.592,53
Toplam Net AVM Gelirleri	0	624.774.250	883.185.124	1.086.317.702	1.290.002.271	1.516.745.294	1.702.546.593	1.911.108.550	2.145.219.348	2.408.008.718
Ofis Fonksiyonu										
Kiralanabilir Alan (m ²)	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216
Doluluk Oranı	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanılan Alan (m ²)		9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216
Birim Kira Değeri (TL/m ²)		290,00	390,05	479,76	569,72	650,90	730,64	820,14	920,61	1.033,38
Ofis Kira Geliri		32.071.680	43.136.410	53.057.784	63.006.118	71.984.490	80.802.590	90.700.907	101.811.769	114.283.710
Ofis İşletme Giderleri (TL)		3.207.168	4.313.641	5.305.778	6.300.612	7.198.449	8.080.259	9.070.091	10.181.177	11.428.371
Toplam Ofis Gelirleri (TL)		28.864.512	38.822.769	47.752.005	56.705.506	64.786.041	72.722.331	81.630.817	91.630.592	102.855.339
Bina Sigortası (TL)		767.528	1.032.325,39	1.269.760,23	1.507.840,27	1.722.707,51	1.933.739,18	2.170.622,23	2.436.523,45	2.734.997,58
Yenileme Maliyeti (TL)										
Yıllık Arsa Kira Bedeli (TL)		4.489.614	6.038.531,47	7.427.393,70	8.820.030,02	10.076.884,30	11.311.302,63	12.696.937,20	14.252.312,01	15.998.220,23
Toplam Net Ofis Gelirleri (TL)	0	23.607.369	31.751.912	39.054.851	46.377.636	52.986.449	59.477.289	66.763.257	74.941.756	84.122.121
Proje Net Gelirleri	0	648.381.619	914.937.035	1.125.372.554	1.336.379.907	1.569.731.743	1.762.023.882	1.977.871.808	2.220.161.104	2.492.130.839

31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043
63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
3.439,91	3.861,30	4.150,90	4.462,22	4.796,88	5.156,65	5.543,40	5.959,15	6.406,09	6.886,55	7.403,04
2.549.452.504	2.861.760.436	3.076.392.469	3.307.121.904	3.555.156.047	3.821.792.750	4.108.427.206	4.416.559.247	4.747.801.190	5.103.886.279	5.486.677.750
2.549.452.504	2.861.760.436	3.076.392.469	3.307.121.904	3.555.156.047	3.821.792.750	4.108.427.206	4.416.559.247	4.747.801.190	5.103.886.279	5.486.677.750
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
458.901.451	515.116.878	553.750.644	595.281.943	639.928.088	687.922.695	739.516.897	794.980.664	854.604.214	918.699.530	987.601.995
3.008.353.955	3.376.877.314	3.630.143.113	3.902.403.846	4.195.084.135	4.509.715.445	4.847.944.103	5.211.539.911	5.602.405.404	6.022.585.810	6.474.279.746
1.799,95	2.020,45	2.171,98	2.334,88	2.510,00	2.698,25	2.900,62	3.118,16	3.352,02	3.603,43	3.873,68
1.361.240.658	1.527.992.639	1.642.592.087	1.765.786.493	1.898.220.480	2.040.587.016	2.193.631.043	2.358.153.371	2.535.014.874	2.725.140.989	2.929.526.563
1.225.116.593	1.375.193.375	1.478.332.878	1.589.207.844	1.708.398.432	1.836.528.315	1.974.267.938	2.122.338.034	2.281.513.386	2.452.626.890	2.636.573.907
136.124.066	152.799.264	164.259.209	176.578.649	189.822.048	204.058.702	219.363.104	235.815.337	253.501.487	272.514.099	292.952.656
136.124.066	152.799.264	164.259.209	176.578.649	189.822.048	204.058.702	219.363.104	235.815.337	253.501.487	272.514.099	292.952.656
2.872.229.889	3.224.078.050	3.465.883.904	3.725.825.197	4.005.262.087	4.305.656.743	4.628.580.999	4.975.724.574	5.348.903.917	5.750.071.711	6.181.327.089
2.872.229.889	3.224.078.050	3.465.883.904	3.725.825.197	4.005.262.087	4.305.656.743	4.628.580.999	4.975.724.574	5.348.903.917	5.750.071.711	6.181.327.089
287.222.989										
24.708.583,30	27.735.384,76	29.815.538,62	32.051.704,01	34.455.581,81	37.039.750,45	39.817.731,73	42.804.061,61	46.014.366,23	49.465.443,70	53.175.351,98
144.531.520,12	162.236.631,33	174.404.378,68	187.484.707,08	201.546.060,12	216.662.014,62	232.911.665,72	250.380.040,65	269.158.543,70	289.345.434,48	311.046.342,06
2.415.766.797	3.034.106.034	3.261.663.987	3.506.288.786	3.769.260.445	4.051.954.978	4.355.851.602	4.682.540.472	5.033.731.007	5.411.260.833	5.817.105.395
9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216
1.159,97	1.302,07	1.399,72	1.504,70	1.617,55	1.738,87	1.869,29	2.009,48	2.160,19	2.322,21	2.496,37
128.283.465	143.998.189	154.798.053	166.407.907	178.888.500	192.305.138	206.728.023	222.232.625	238.900.072	256.817.577	276.078.896
12.828.346	14.399.819	15.479.805	16.640.791	17.888.850	19.230.514	20.672.802	22.223.263	23.890.007	25.681.758	27.607.890
115.455.118	129.598.370	139.318.248	149.767.117	160.999.650	173.074.624	186.055.221	200.009.363	215.010.065	231.135.820	248.471.006
3.070.034,78	3.446.114,04	3.704.572,59	3.982.415,54	4.281.096,70	4.602.178,96	4.947.342,38	5.318.393,06	5.717.272,54	6.146.067,98	6.607.023,07
11.545.512										24.847.101
17.958.002,21	20.157.857,48	21.669.696,79	23.294.924,05	25.042.043,35	26.920.196,60	28.939.211,35	31.109.652,20	33.442.876,12	35.951.091,82	38.647.423,71
82.881.569	105.994.399	113.943.979	122.489.777	131.676.510	141.552.249	152.168.667	163.581.317	175.849.916	189.038.660	178.369.459
2.498.648.366	3.140.100.433	3.375.607.966	3.628.778.563	3.900.936.955	4.193.507.227	4.508.020.269	4.846.121.789	5.209.580.923	5.600.299.493	5.995.474.854

31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	31/12/2048	31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053
63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
7.958,27	8.555,14	9.196,77	9.886,53	10.628,02	11.425,12	12.282,00	13.203,15	14.193,39	15.257,89
5.898.178.582	6.340.541.975	6.816.082.624	7.327.288.820	7.876.835.482	8.467.598.143	9.102.668.004	9.785.368.104	10.519.270.712	11.308.216.015
5.898.178.582	6.340.541.975	6.816.082.624	7.327.288.820	7.876.835.482	8.467.598.143	9.102.668.004	9.785.368.104	10.519.270.712	11.308.216.015
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
1.061.672.145	1.141.297.556	1.226.894.872	1.318.911.988	1.417.830.387	1.524.167.666	1.638.480.241	1.761.366.259	1.893.468.728	2.035.478.883
6.959.850.726	7.481.839.531	8.042.977.496	8.646.200.808	9.294.665.869	9.991.765.809	10.741.148.244	11.546.734.363	12.412.739.440	13.343.694.898
4.164,21	4.476,52	4.812,26	5.173,18	5.561,17	5.978,26	6.426,63	6.908,63	7.426,77	7.983,78
3.149.241.056	3.385.434.135	3.639.341.695	3.912.292.322	4.205.714.246	4.521.142.815	4.860.228.526	5.224.745.665	5.616.601.590	6.037.846.710
2.834.316.950	3.046.890.721	3.275.407.526	3.521.063.090	3.785.142.822	4.069.028.533	4.374.205.673	4.702.271.099	5.054.941.431	5.434.062.039
314.924.106	338.543.413	363.934.170	391.229.232	420.571.425	452.114.281	486.022.853	522.474.567	561.660.159	603.784.671
314.924.106	338.543.413	363.934.170	391.229.232	420.571.425	452.114.281	486.022.853	522.474.567	561.660.159	603.784.671
6.644.926.621	7.143.296.117	7.679.043.326	8.254.971.576	8.874.094.444	9.539.651.527	10.255.125.392	11.024.259.796	11.851.079.281	12.739.910.227
6.644.926.621	7.143.296.117	7.679.043.326	8.254.971.576	8.874.094.444	9.539.651.527	10.255.125.392	11.024.259.796	11.851.079.281	12.739.910.227
									1.273.991.023
57.163.503,38	61.450.766,13	66.059.573,59	71.014.041,61	76.340.094,73	82.065.601,83	88.220.521,97	94.837.061,12	101.949.840,70	109.596.078,76
334.374.817,72	359.452.929,05	386.411.898,72	415.392.791,13	446.547.250,46	480.038.294,25	516.041.166,32	554.744.253,79	596.350.072,82	641.076.328,29
6.253.388.300	6.722.392.422	7.226.571.854	7.768.564.743	8.351.207.099	8.977.547.631	9.650.863.703	10.374.678.481	11.152.779.367	10.715.246.797
9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216
2.683,60	2.884,87	3.101,24	3.333,83	3.583,87	3.852,66	4.141,61	4.452,23	4.786,14	5.145,10
296.784.813	319.043.674	342.971.949	368.694.846	396.346.959	426.072.981	458.028.455	492.380.589	529.309.133	569.007.318
29.678.481	31.904.367	34.297.195	36.869.485	39.634.696	42.607.298	45.802.845	49.238.059	52.930.913	56.900.732
267.106.332	287.139.306	308.674.754	331.825.361	356.712.263	383.465.683	412.225.609	443.142.530	476.378.219	512.106.586
7.102.549,80	7.635.241,04	8.207.884,12	8.823.475,43	9.485.236,08	10.196.628,79	10.961.375,95	11.783.479,14	12.667.240,08	13.617.283,09
									51.210.659
41.545.980,49	44.661.929,03	48.011.573,70	51.612.441,73	55.483.374,86	59.644.627,98	64.117.975,07	68.926.823,20	74.096.334,95	79.653.560,07
218.457.801	234.842.136	252.455.297	271.389.444	291.743.652	313.624.426	337.146.258	362.432.227	389.614.644	367.625.084
6.471.846.101	6.957.234.559	7.479.027.151	8.039.954.187	8.642.950.751	9.291.172.057	9.988.009.961	10.737.110.709	11.542.394.012	11.082.871.881

31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	31/12/2059	31/12/2060	31/12/2061	13/02/2062
63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022	63.022
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
16.402,24	17.632,40	18.954,83	20.376,45	21.904,68	23.547,53	25.313,60	27.212,12	29.253,02
12.156.332.216	13.068.057.132	14.048.161.417	15.101.773.524	16.234.406.538	17.451.987.028	18.760.886.055	20.167.952.510	2.613.545.627
12.156.332.216	13.068.057.132	14.048.161.417	15.101.773.524	16.234.406.538	17.451.987.028	18.760.886.055	20.167.952.510	2.613.545.627
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
2.188.139.799	2.352.250.284	2.528.669.055	2.718.319.234	2.922.193.177	3.141.357.665	3.376.959.490	3.630.231.452	470.438.213
14.344.472.015	15.420.307.416	16.576.830.473	17.820.092.758	19.156.599.715	20.593.344.693	22.137.845.545	23.798.183.961	3.083.983.839
8.582,57	9.226,26	9.918,23	10.662,09	11.461,75	12.321,38	13.245,49	14.238,90	15.306,82
6.490.685.213	6.977.486.604	7.500.798.099	8.063.357.956	8.668.109.803	9.318.218.038	10.017.084.391	10.768.365.721	1.395.462.188
5.841.616.691	6.279.737.943	6.750.718.289	7.257.022.161	7.801.298.823	8.386.396.235	9.015.375.952	9.691.529.149	1.255.915.969
649.068.521	697.748.660	750.079.810	806.335.796	866.810.980	931.821.804	1.001.708.439	1.076.836.572	139.546.219
649.068.521	697.748.660	750.079.810	806.335.796	866.810.980	931.821.804	1.001.708.439	1.076.836.572	139.546.219
13.695.403.494	14.722.558.756	15.826.750.663	17.013.756.962	18.289.788.734	19.661.522.890	21.136.137.106	22.721.347.389	2.944.437.621
13.695.403.494	14.722.558.756	15.826.750.663	17.013.756.962	18.289.788.734	19.661.522.890	21.136.137.106	22.721.347.389	2.944.437.621
117.815.784,66	126.651.968,51	136.150.866,15	146.362.181,11	157.339.344,70	169.139.795,55	181.825.280,21	195.462.176,23	210.121.839,45
689.157.052,91	740.843.831,88	796.407.119,27	856.137.653,21	920.347.977,20	989.374.075,49	1.063.577.131,15	1.143.345.415,99	1.229.096.322,19
12.888.430.656	13.855.062.956	14.894.192.677	16.011.257.128	17.212.101.413	18.503.009.019	19.890.734.695	21.382.539.797	1.505.219.459
9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216	9.216
5.530,99	5.945,81	6.391,75	6.871,13	7.386,46	7.940,45	8.535,98	9.176,18	9.864,39
611.682.867	657.559.082	706.876.013	759.891.714	816.883.592	878.149.862	944.011.101	1.014.811.934	131.508.505
61.168.287	65.755.908	70.687.601	75.989.171	81.688.359	87.814.986	94.401.110	101.481.193	13.150.851
550.514.580	591.803.173	636.188.411	683.902.542	735.195.233	790.334.875	849.609.991	913.330.740	118.357.655
14.638.579,32	15.736.472,77	16.916.708,22	18.185.461,34	19.549.370,94	21.015.573,76	22.591.741,79	24.286.122,43	26.107.581,61
85.627.577,07	92.049.645,35	98.953.368,75	106.374.871,41	114.352.986,76	122.929.460,77	132.149.170,33	142.060.358,10	152.714.884,96
450.248.424	484.017.055	520.318.334	559.342.209	601.292.875	646.389.841	694.869.079	746.984.260	-60.464.812
13.338.679.080	14.339.080.011	15.414.511.012	16.570.599.337	17.813.394.288	19.149.398.859	20.585.603.774	22.129.524.057	1.444.754.647

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.724.142.730	8.050.281.755	7.460.397.970
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.724.145.000	8.050.280.000	7.460.400.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	267.344.396	246.694.464	228.617.946
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	267.345.000	246.695.000	228.620.000

AVM Toplam Değeri;

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.427.293.367	7.776.111.291	7.206.090.929
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.427.295.000	7.776.112.500	7.206.090.000

Ofis Toplam Değeri;

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	296.849.363	274.170.464	254.307.041
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	296.850.000	274.170.000	254.305.000

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Ticaret**” amaçlı kullanımudur.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%

Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.**

**** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

***** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.**

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın beyanlar hanesinde 19.03.2014 tarihli ve 6812 yevmiye no.lu “306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanın parsel üzerinde bulunan eski yapıya ait olup mal sahibi tarafından başvuru yapılarak ilgili kaydın terkin edilmesi gerekmektedir. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine ve devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmaza ilişkin 19.06.2017 tarihli ve 15380 yevmiye no. ile “TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine krokide A 153,09 m²’lik ve B 81,22 m²’lik gösterilen kısımda kat irtifaki tesisinde projesinde 3. bodrum katta ve haritasında gösterine kısım üzerinde 1 TL bedelle 49 yıllığına TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesisinin kat irtifakı kurulduktan sonra ilgili bölüme taşınması” beyanı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde 09.07.2015 tarih ve 19412 yevmiye no. ile “112.074.461,23.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine kira şerhi tesisi.)” bulunmakta olup söz konusu kira şerhi taşınmazın devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın hak ve mükellefiyetler hanesinde 19.06.2017 tarihli ve 15380 yevmiye no. ile “Krokide C 200,86 m² ve D 20,68 m² ile gösterilen kısımlarda 1 TL bedelle 49 yıl süre ile TEDAŞ lehine irtifak hakkı” kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ve değerine etki etmemektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Alışveriş Merkezi ve Ofisler ve Arsası” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik 13.02.2013 tarihli 6711 sayılı sözleşme ile 49 yıl süreliğine "Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş." lehine 49 yıllığına kira şerhi sözleşmesi bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, müşteriden temin edilen 03.07.2014 tarihli 51128112-160.07.02/6711 sayılı Bakanlık Yazısı'na istinaden, taşınmazın işletmeye açılması için öngörülen ilk beş yıllık süre 13.02.2013 olarak belirlenmiş olup üst hakkı bitiş süresi 13.02.2062 tarihine kadar uzatılmıştır. Yasal sürecin tamamlanması için süre uzatımına ilişkin tapu tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. İlgili yazı aşağıda sunulmuştur.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında taşınmazın kira sözleşmesine konu olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	8.050.280.000	246.695.000

Gelir yaklaşımında taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak mevcutta ofis ve AVM olarak kullanımda olan taşınmazın mevcut kira sözleşmeleri ile yapılan pazar araştırmalarımız dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak taşınmaza gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA TARABYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.050.280.000-TL	Sekizmilyarellimilyonikiyüzseksenbin-TL
	246.695.000.-EUR	İkiyüzkırkaltımilyonaltıyüzdoksanbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.660.336.000-TL	Dokuzmilyaraltıyüztümilyonüçyüzotuzaltıbin-TL
	296.034.000.-EUR	İkiyüzdoksanaltımilyonotuzdörtbin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgesi
3	Takyidat Belgesi
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Yapı Kayıt Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Maltepe Park AVM ve Ofis Binası

Maltepe / İstanbul

2023REV1022 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maltepe’de konumlu olan “**Maltepe Park AVM ve Ofis Binası**”nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV1022** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 70.961,81 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplamda 131.802 m² brüt kapalı alana sahip 4 adet bağımsız bölümden (Süpermarket, Alışveriş Merkezi, Ofis, Depo) oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL	
(29.12.2023)		
Pazar Değeri	8.851.795.000.-TL	Sekizmilyarsekizyüzellibirmilyonyediyüzdoksanbeşbin.-TL
(KDV Hariç)	271.255.000.-EUR	İkiyüzyetmişbirmilyonikiyüzellibeşbin.-EUR
Pazar Değeri	10.622.154.000.-TL	Onmilyaraltıyüzyirmiikimilyonyüzedörtbin.-TL
(KDV Dahil)	325.506.000.-EUR	Üçyüzyirmibeşmilyonbeşyüzaltıbin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden;
Burak YÜRÜR

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	57
Ekler	60

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlara güncel takyidat incelemesi yapılmamıştır. Söz konusu takyidat belgeleri aynı taşınmazlar için 30.09.2023 tarihinde hazırlanan 2023REV606 no.lu rapordan temin edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Cevizli Mahallesi Tugay Yolu Caddesi No: 67 Maltepe / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 adet bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	70.961,81 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret TAKS: 0,20-0,60 KAKS: 2,00 H _{maks} : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 4	Yapım yılı: 2005
	Yol kotu üstü kat sayısı: 10	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 2.856 araç	Asansör Kapasitesi: 12 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş merkezi ve ofis binası ile arsası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	261.032 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	84.366 m ²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.09.2023)	1 EUR Alış = 32,5739.-TL	1 EUR Alış = 32,6326.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	8.851.795.000.-TL	271.255.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.622.154.000.-TL	325.506.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
AVM TOPLAM DEĞERİ	5.838.160.000.-TL	178.905.000.-EUR
OFİS TOPLAM DEĞERİ	956.565.000.-TL	29.313.000.-EUR
PROJE TOPLAM DEĞERİ	2.057.075.000.-TL	63.037.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1022 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki “Maltepepark AVM ve Ofis” projesinin 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Burak YÜRÜR değerlendirme çalışmasına yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki “Maltepepark AVM ve Ofis” projesinin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlara güncel takyidat incelemesi yapılmamıştır. Söz konusu takyidat belgeleri aynı taşınmazlar için 30.09.2023 tarihinde hazırlanan 2023REV606 no.lu rapordan temin edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	25.01.2023	2022REV897	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	4.648.445.000
Rapor 2	19.07.2023	2023REV367	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	6.016.185.000
Rapor 3	06.10.2023	2023REV606	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	7.238.145.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

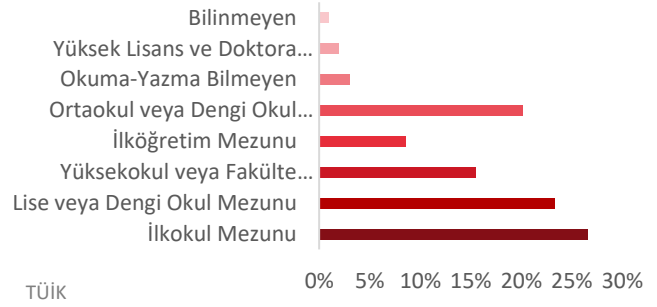
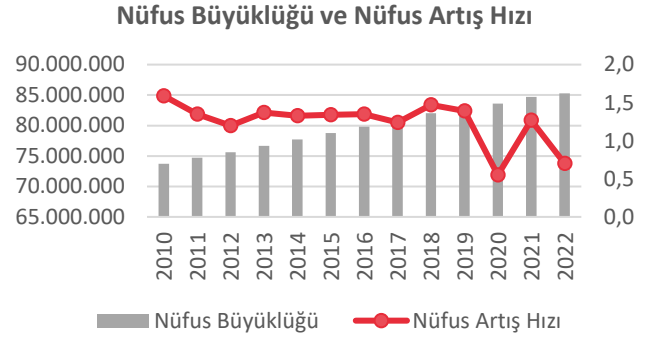
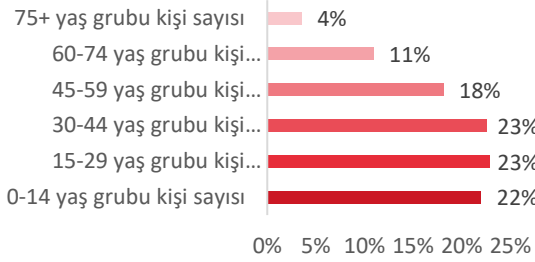
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

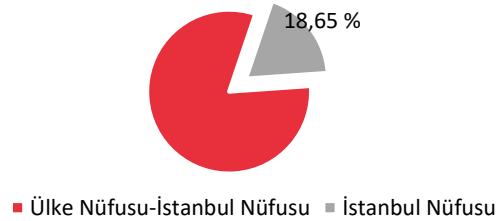
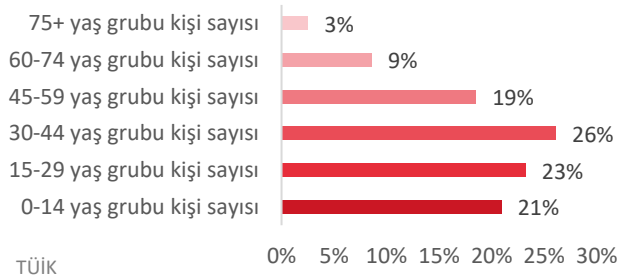
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



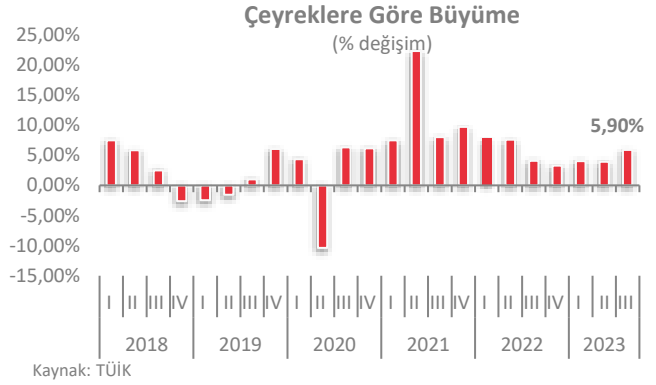
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

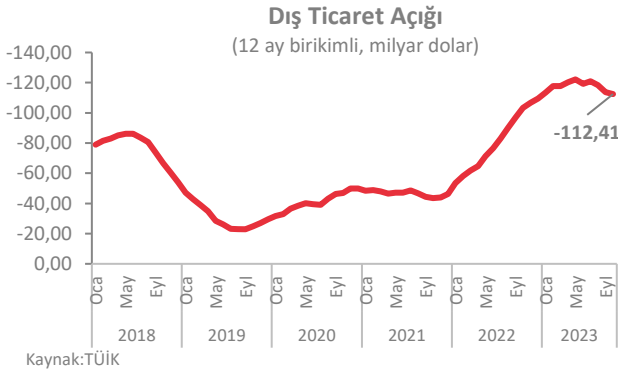
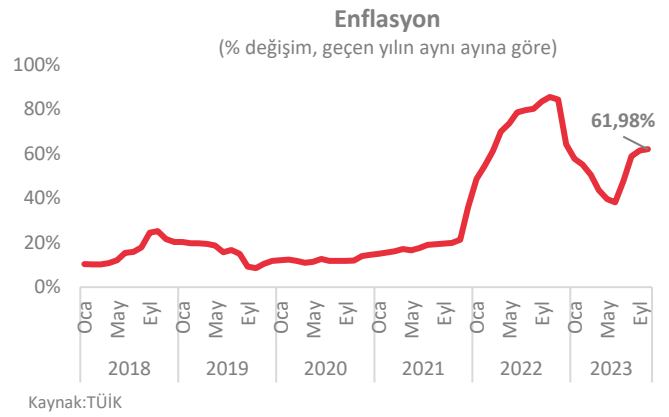


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Maltepe			
Mahallesi	Gülsuyu			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	16212			
Parsel No	11			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Alışveriş Merkezi			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	70.961,81 m ²			
Blok No	A	B	C	
Bağımsız Bölüm No	1	2	1	1
Bağımsız Bölümün Niteliği	Süpermarket	Alışveriş Merkezi	Ofis	Depo
Kat	1. Bodrum + 2. Bodrum	1. Bodrum + 2. Bodrum + Zemin	1. Bodrum + 2. Bodrum + Zemin + 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. Katlar	1. Bodrum + 2. Bodrum
Arsa Payı	1300/10000	7100/10000	1200/10000	400/10000
Malik / Hisse	Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 18.42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim planı değişikliği: 25.12.2020 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (30.12.2020 tarih ve 38176 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.12.2015 tarih ve 34250 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Kira şerhi: 7650-7651 nolu trafo merkezi olarak 164,85 m²lik kısmı kablo geçiş yeri olarak TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 y.krş olan kira şerhi. (24.10.2005 tarih ve 10068 yevmiye no ile)
- 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.01.2013 tarih ve 1459 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İrtifak: M: Paftasında görülen 5.699 m²lik kısımda DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (22.12.1988 tarih ve 5262 yevmiye no. ile)

**B Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;
Rehinler Hanesinde;**

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden F.B.K. müddet ve %91 değişken faiz ile 347.850.000.- TL borç bulunmaktadır. (07.12.2021 tarih ve 42290 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhi ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. İlgili kayıtlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhi ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. Söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 18.42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilen taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirilen taşınmazın imar durumuna uygun konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle yüksek katlı ayırık nizam yüksek katlı bölgenin imar durumuna uygun konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirilen taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

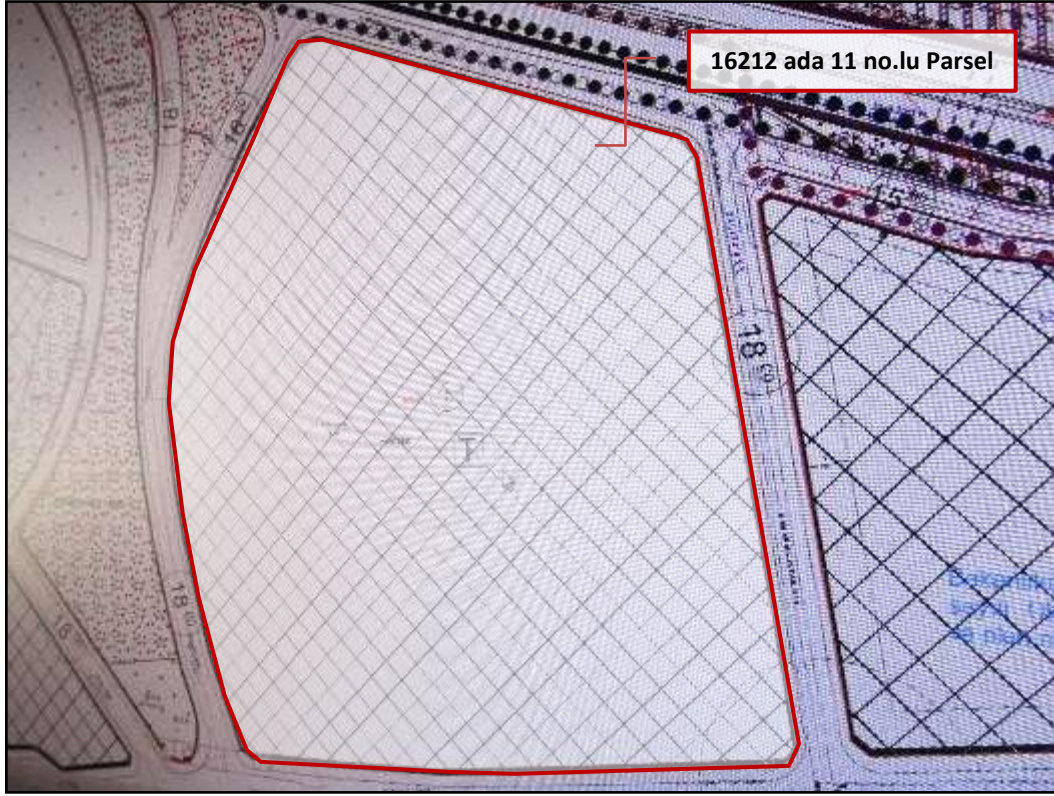
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 26.02.2007

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,20-0,60
- Emsal: 2,00
- H_{maks}: Serbest
- Yapı Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme mesafesi: ön bahçe 10 m, yan bahçeler min. 4 m



Plan Notları

- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında Mer'î İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özörlüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- "Plan onama sınırları içinde Kentsel Yenileme Alanları ve (T) simgeli Ticaret Alanları dışında tüm alanlarda emsal değerleri (taks, kaks), kat adedi net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Ağaç revizyonu ve kot kesit alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.
- Çatı eğimi, konut ve ticaret bölgelerinde asgari %33 azami %50'dir. Özelliği olan ve konut dışı kullanımda kalan adalarda eğim şartı aranmaz (%33 asgari şartı aranmaz).
- Bu alandaki ticaret ve hizmet alanlarında apart otel ve residence, yönerim merkezleri, büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirlenici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilir.
- Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortan alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsale dahildir.
- Ticaret bölgelerinde TAKS 0.20-0.60'dır. Ayrıca Ticaret ve Ticaret+Konut bölgelerinde blok, bitişik ve ayrık nizamda zemin katlar, yönetmeliğe bağlı kalmak ve KAKS ve TAKS değerleri içerisinde kalmak kaydıyla, üst kattan bağımsız olarak farklı büyüklükte yapılabilir.
- Brüt alanda emsal:2.00 olarak uygulanacaktır.

- TAKS değeri verilen (T) simgeli ticaret alanlarında meri plan emsal değeri ve çevre yapılanma şartları korunarak normal katlar zemin kat konturlarında farklı olarak küçültülerek düzenlenebilir. (30.10.2008 T.T li)
- Binaların otopark ihtiyacı mer'i otopark yönetmeliğine göre hesaplanacaktır.
- Parsellerin bodrum katlarında, bodrum kat tavan döşemesi tabii zeminin 0.50 cm altında kalmak ve yol cephelerinde planda öngörülen ön bahçe mesafesi kadar çekilmek koşuluyla, komşu parsel sınırlarına kadar parselin tamamında veya bir kısmında otopark düzenlenebilir. Bina bahçesinde yeterli otopark ayrılması mümkün olan parseller için de bodrumda kapalı otopark düzenlemesine izin verilir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 26.02.2007 tarihli 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret" lejandına sahip olup son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Maltepe Belediyesi'nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	28.08.2001	2001/2-10	233.340,00	-	-
Yapı Ruhsatı	03.07.2003	2003/1-35	230.512,37	-	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.02.2005	2004/1-5	107.444,00	-	Hipermarket ve Dükkanlar için Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.05.2005	2005/1-6	3.315,00	-	Sinema için Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi
Yapı Ruhsatı	18.07.2008	5-13	230.512,37	-	-
Yapı Ruhsatı	27.07.2010	8-1	230.512,37	-	-
Onaylı Mimari Proje	22.11.2012	2012/44375	261.033,04	-	-
Onaylı Mimari Proje	25.04.2022	1585930	261.033,04	-	D Blok Ek Yapısı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	04.07.2022	2022-2-31	3.372	Yenileme	İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	110.759,00	-	A Blok Alışveriş Merkezi ve Süpermarket için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.09.2023	2023/6-9	-	İksa	Kazı ve dolgu için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	96.814,00	-	B Blok Ofis binası, Alışveriş Merkezi ve Ortak Alanlar için
Yapı Ruhsatı	30.11.2012	10-4	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için
Yapı Ruhsatı	28.06.2013	-	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	110.759,00	-	A Blok Alışveriş Merkezi ve Süpermarket için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	96.814,00	-	B Blok Ofis binası, Alışveriş Merkezi ve Ortak Alanlar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2014	6-31	53.460,00	-	C Blok Depo ve Ortak Alanlar için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.11.2022	2022/5-5	3.372	Yeni Yapı	İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9FL1ARCB	5.882	İmar Barışı	A Blok 3. ve 4. bodrum katlardaki sığınak alanlarında yer alan projeye aykırılıklar için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	NTAK6ZCE	2.744	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde yer alan depo alanı için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	35KHSR8H	132	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki otopark içerisinde bulunan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	TGCDVCVK	191	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	2DJLHLZ1	48	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	E27HVP63	94	İmar Barışı	A Blok 4. bodrum kattaki teknik alanın fonksiyon değişikliği yapılarak depoya çevrilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9UANSPKF	49	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum katta yer alan kuranglez ve şaft boşlukları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	P8YCUC6K	172	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan personel soyunma odaları/yemekhane alanları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	1JSLVSUN	427	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	YS59BVD2	406	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan personel girişi ve depo alanları için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	J25LK551	161	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	CHT2AZM8	158	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	9BHT3EU8	160	İmar Barışı	A Blok 3. bodrum kattaki otopark alanı içerisinde oluşturulan depo alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	6ZL84R3T	84	İmar Barışı	A Blok 2. bodrum katta yer alan yangın kaçış koridorunun mağaza alanına dahil edilmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	4D1GKDZM	115	İmar Barışı	A Blok zemin kattaki ortak alan içerisinde oluşturulan teras alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	TBB8NACC	21	İmar Barışı	A Blok zemin katta oluşturulan satış alanı için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	MU4U67J2	56,10	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda 1. katta yer alan galeri boşluğunun kapatılarak lobi alanine dönüştürülmesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.04.2019	V2S8LVER	413	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda 1. katta oluşturulan 413 m ² lik bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi	08.05.2019	4RYB8CEN	72	İmar Barışı	B Blok ofis bloğunda teras katta oluşturulan 72 m ² lik kış bahçesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	35.023,52	Yeni Yapı	C blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	9.277,66	Yeni Yapı	D blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	10.847,95	Yeni Yapı	E blok için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	23.937,64	Yeni Yapı	F blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	11.682,38	Yeni Yapı	G blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	11.642,54	Yeni Yapı	H blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.11.2023	2023/7-32	266.559,54	Tadilat	Mevcut AVM bloğu için düzenlenmiştir.
	22.11.2023	2023/7-32	14.565,33	Tadilat	Mevcut Ofis bloğu için düzenlenmiştir.

***Değerleme konusu projede, toplam kapalı alanda herhangi bir değişiklik yapılmamış olup A ve Bloklar'da yapılmış olan fonksiyonel değişiklikler, düzenlenen "Yapı Kayıt Belgeleri" ile yasal hale getirilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetim işleri aşağıda belirtilen yapı denetim şirketleri tarafından yapılmıştır.

- 03.07.2003 tarihli tadilat ruhsatında "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı'nın 20.05.2002 tarih ve 6-7234 sayılı genelgesine göre 4708 sayılı yasa hükümleri aranmayacaktır." ifadesi yer almaktadır.
- 22.02.2005 tarihli "Hipermarket ve Dükkanlar" için verilmiş Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı'nın 20.05.2002 tarih ve 6-7234 sayılı genelgesine göre 4708 sayılı yasa hükümleri kapsamında kalmakta olup, inşaat ruhsatı 5'li T.U.S. esasına göre düzenlenmiştir." ifadesi yer almaktadır. İnönü Cad. Ozan Sok. No:15-5 Kozyatağı/Kadıköy adresinde faaliyet gösteren teknik uygulama sorumlusu (T.U.S.) Ali Tunç tarafından yapılmıştır.
- A Blok'ta yer alan alışveriş merkezi ve süpermarkete ilişkin yapı denetim çalışmaları, Konaklar Mahallesi, Akasyalı Sokak, No:52/A Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Aks Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.
- B Blok'ta yer alan ofis binası, alışveriş merkezi, ortak alanlara ilişkin yapı denetim çalışmaları ve C Blok'ta yer alan depo ile ortak alanlara ilişkin yapı denetim çalışmaları, Çeliktepe Mahallesi, İnönü Caddesi, No: 10/404 Kağıthane/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Binyapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.
- D Blok Ek yapısı için yapı denetim çalışması Yenışehir Mahallesi, Çağlayan Sokak, Çağatay Plaza, Blok No:20, İç Kapı No:5, Ataşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Rastek Yapı Denetim LTD.ŞTİ tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 25.04.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 28.06.2013, 08.08.2014 ve 09.11.2022 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme taşınmazın 29.04.2022 tarihli ruhsatına istinaden düzenlenmiş Y24340FC8F652 sertifika no.lu C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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 konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parselin üzeri boş olan bölümü için 21.11.2023 tarihinde alınmış “Yeni Yapı” ruhsatları ile inşa edilmesi planlanan konut ve ticaret fonksiyonlarına sahip projede kazı çalışmaları başlamış olup değerlendirme tarihi itibarı ile fiziki ilerlemesinin %4 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

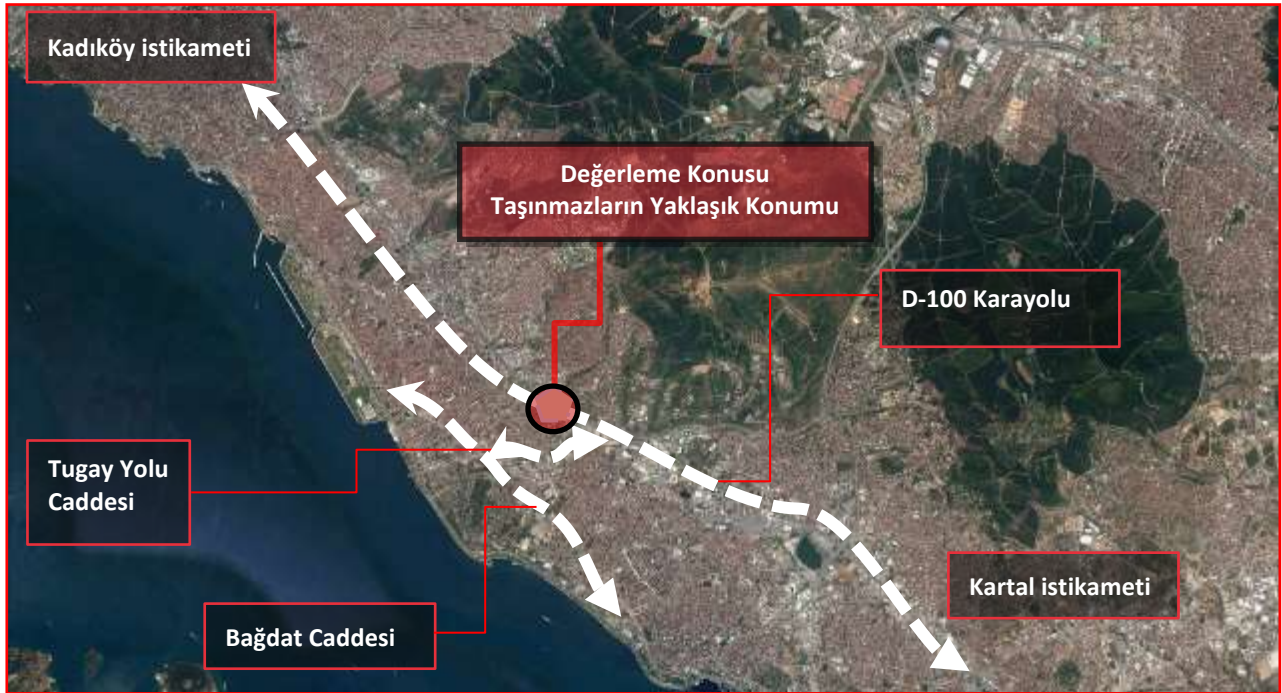
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, No: 67, Maltepe / İstanbul

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde Carrefour Maltepe Park Alışveriş Merkezi ile CarrefourSave TeknoSa merkez ofis binası yer almaktadır. Gayrimenkul, D-100 Karayolu'na cepheli olup yakın çevresinde Piazza AVM ile Ritim İstanbul gibi bilinirliği yüksek projeler bulunmaktadır. Gayrimenkulün reklam kabiliyeti ve çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânları oldukça iyi durumdadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve Kartal Adliye Binası gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Bunun yanında DAP Dalga Kule, Doğa Elements, Deluxia Dragos, Nuvo Dragos gibi konut ağırlıklı projeler, Ofisim İstanbul, Dragos Park gibi ofis projeleri ve Mazaya Ritim, DAP Vazo Kule gibi karma projeler değerlendirme konusu projeye oldukça yakın konumdadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgede sanayi amaçlı yapılaşmalar ve az katlı konutlar da göze çarpmaktadır. Sanayi amaçlı kullanılan yapıların bir kısmı kullanılmamakta olup atıl durumdadır. Söz konusu sanayi alanları üzerinde yeni ve nitelikli, konut, ofis, ticari ünite gibi fonksiyonlar içeren projelerin inşa edilmesi beklenmektedir.



Değerleme konusu taşınmazlar, Tugay Yolu Caddesi üzerinde konumlu olup minibüs yoluna, sahil yoluna ve D-100 Karayolu'na oldukça yakın mesafededir. Konu taşınmazların cephe aldığı Tugay Yolu Caddesi, ticari yoğunluğun ve yaya-araç sirkülasyonunun oldukça yoğun olduğu Bağdat Caddesi'yle kesişmekte olup söz konusu caddenin D-100 Karayolu'na bağlantısı bulunmaktadır. Taşınmazların hem merkezi konumda yer alıyor olması hem de ana arterlere yakın olması nedeniyle ulaşılabilirlikleri oldukça yüksektir. Konu taşınmazlara alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup metro, minibüs, otobüs gibi toplu taşıma araçlarıyla da taşınmazlara ulaşmak mümkündür. Esenkent Metro İstasyonu, konu taşınmazlara yürüme mesafesinde yer almaktadır.



Değerlemeye konu taşınmazlar, Maltepe sınırları içerisinde son yıllarda oldukça hızlı gelişim gösteren ve yatırımcıların ilgisini çeken bir bölgede yer almaktadır. Tugay Yolu Caddesi'nin Bağdat Caddesi'yle kesiştiği bölgede küçük ölçekli sanayi tesisleri-atölye ve depolama amaçlı kullanılan yapıların mevcudiyetini korumasına rağmen bölgeye yapılan yeni yatırımların ve prestijli konut projelerinin, bölgenin çehresini hızla değiştirdiği görülmektedir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan Adalet Sarayı ve Temmuz 2012'de hizmete giren Kadıköy-Kartal metro hattı, Maltepe ilçesinin Anadolu Yakası'nda öne çıkmasını sağlayan ve markalı projelerin bölgeye yönelimini tetikleyen önemli gelişmelerdir. Kartal Adalet Sarayı'nın faaliyete geçmesi ile birlikte, bölgedeki alıcı profilinin hızla değiştiği, hukukçuların bölgeye talep gösterdiği ve Cevizli Kavşağı ile Kartal Kavşağı arasında kalan bölgede, D-100 Karayolu'na cephesi bulunan yeni ofis projelerinin inşa edildiği gözlenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin sahil yolunda 3 km'lik bir alanda dolgu ve düzenleme çalışması olarak tamamlanmış olduğu Maltepe Sahili Spor ve Rekreasyon Alanı projesi, bölgedeki sosyal tesis ihtiyacını önemli oranda karşılamış olup çevre ilçelerden de talep görmektedir.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kadıköy-Kartal Metro Hattı- Esenkent İstasyonu	0,1 km
Kartal Adliye Sarayı	1,5 km
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	20 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	22 km



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16212 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki “Maltepepark AVM ve Ofis” projesi değerlendirme raporuna konu taşınmazdır.

Söz konusu ana gayrimenkul, değerlendirme tarihi itibarıyla Maltepe Park AVM ve Carrefoursa-Teknosa merkez ofis binası olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin düzgün bir geometrik formu bulunmamakta olup güneye doğru azalan eğimli bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın üst kot ve alt kotu arasında yaklaşık 20 m’lik bir kot farkı bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan Maltepe Park AVM, ilk olarak 2005 yılında faaliyete geçmiş olup yenileme ve büyütme çalışmaları sonrasında, Eylül 2013 itibari ile daha büyük bir alışveriş merkezi olarak faaliyetine devam etmektedir.



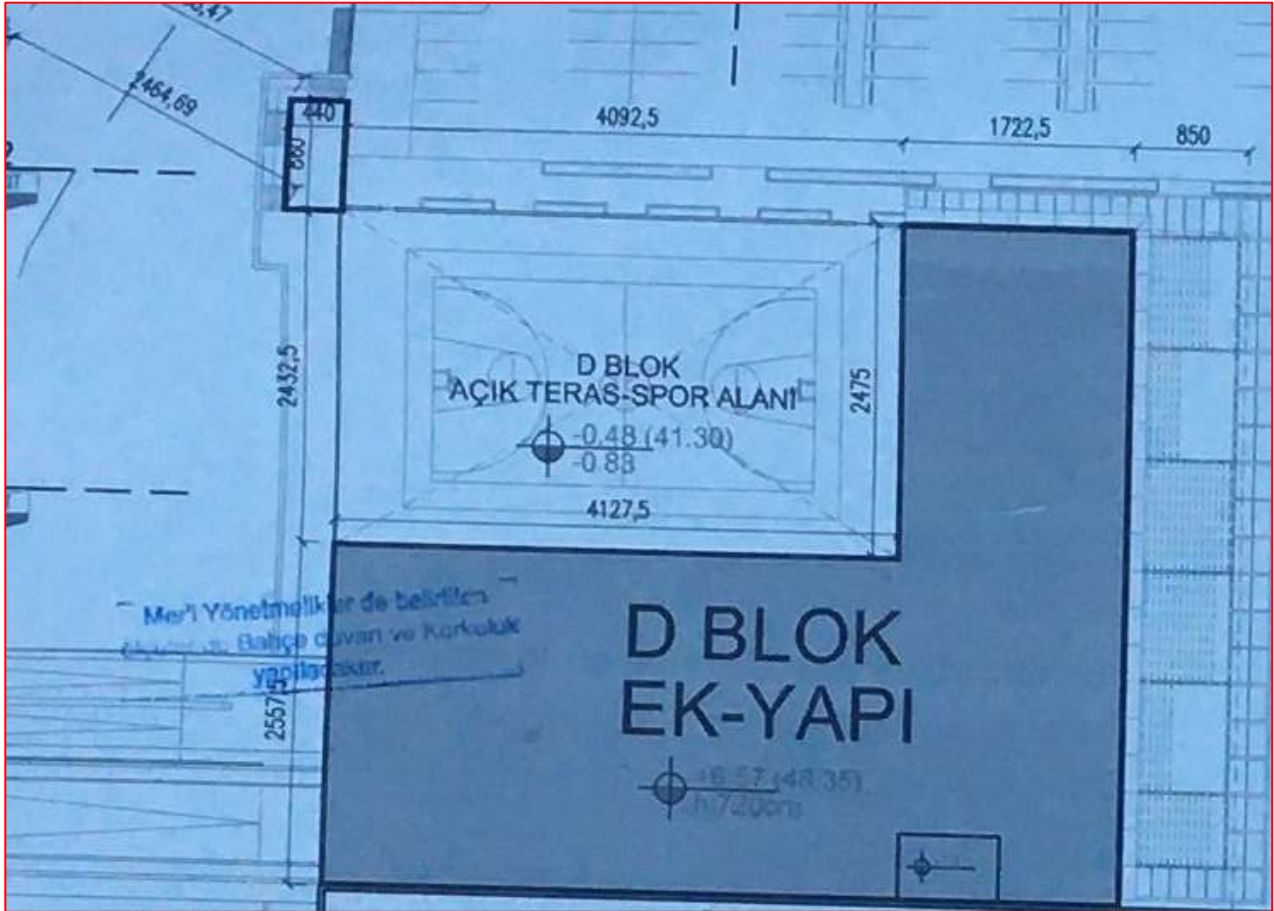
Değerleme konusu taşınmazın Maltepe Belediyesi’nde ve Maltepe Tapu Müdürlüğü’nde yer alan mimari projesi üzerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın 4 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Alışveriş merkezi, süpermarket, ofis binası ve depo vasıflı bağımsız bölümlerin sınırları yukarıdaki vaziyet planında yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

Maltepe Belediyesi’nde incelenen yapı ruhsatına esas onaylı mimari projesine göre ana taşınmaz A, B, C ve D Blok (Ek Yapı) olmak üzere 4 bloktan oluşmaktadır. Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere “A Blok” süpermarket ve alışveriş merkezi, “B Blok” ofis, “C Blok” depo alanlarından oluşmaktadır. Bloklar fiziksel olarak birbirlerine bağlı olup birbirleri arasında geçişler bulunmaktadır.

Proje bir bütün olarak ele alındığında; 4 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kattan oluşmak üzere toplam 14 katlıdır. Fonksiyonlar bazında kat detayları aşağıda ayrıntılı olarak sunulmuş olup projenin 3. ve 4. bodrum katları, tüm bağımsız bölümlerin müştereken kullandığı kapalı otopark alanıdır.

Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu projede toplam kapalı alanda herhangi bir değişiklik olmaksızın fonksiyonel olarak değişiklikler yapılmış olup yapılan bu değişiklikler imar barışı sürecinde alınan "Yapı Kayıt Belgeleri" ile giderilmiştir. Konu alanlar, A Blok'un 2., 3. ve 4. bodrum katlarında oluşturulan depo alanları ile zemin katta oluşturulan satış alanı ve B Blok 1. kat ve teras katta oluşturulan alanları kapsamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Onaylı Mimari Proje'de yer alan D Blok Ek yapısı 04.07.2022 tarihli yapı ruhsatı ve 09.11.2022 tarihli yapı kullanma izin belgesine istinaden 3 bölümden oluşmakta olup teras alanlarıyla birlikte brüt 3.372 m²'dir. Daha önce emsale dahil edilmiş olan A Blok açık alanında yapıldığından toplam emsalde artış olmamıştır.





A Blok, 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Süpermarket

1 no.lu bağımsız bölüm olan süpermarket, projenin 1. ve 2. bodrum katlarında yer almaktadır. Toplam brüt 17.333 m² kapalı alana sahip süpermarkette kiracı olarak Carrefour yer almaktadır. Bağımsız bölüme girişler, AVM içerisinde sağlanmakta olup aynı zamanda bu bağımsız bölüm, depo nitelikli C-1 bağımsız bölümü ile bağlantılıdır. Süpermarket alanına giriş, projenin 2. bodrum katından sağlanmaktadır. 1 ve 2. bodrum katları kapsayacak şekilde yüksek tavanlı olan süpermarket alanının üzeri, zemin katta açık otopark alanı olarak projelendirilmiştir.

A Blok 2 No.lu Bağımsız Bölüm - Alışveriş Merkezi

Alışveriş merkezi vasıflı, 2 no.lu bağımsız bölüm, 2. bodrum, 1. bodrum ve zemin katta konumlanmıştır. Toplam brüt 93.426 m² kapalı alana sahip alışveriş merkezinin kiralanan alanı 66.747 m²'dir. -3. ve -4. katlarda ise AVM ve süpermarket müşterilerinin kullanabildiği 129.225 m²'lik otopark alanı yer almaktadır. Alışveriş merkezine girişler zemin kat seviyesinden 3 ana girişten sağlanmakta olup zemin kat yeme-içme alanları ve mağazalardan oluşmaktadır.

Alışveriş merkezinden A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm olarak kayıtlı süpermarkete giriş mümkün olup bu iki bağımsız bölüm fiziksel olarak bir bütündür. Gayrimenkulün zemin kat seviyesinde, süpermarket alanının üzerinde açık otopark alanı mevcuttur.

Söz konusu AVM'nin toplam 66.747 m² kiralanan alanı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla AVM içerisinde Boyner, Teknosa, Koton, LC Waikiki gibi büyük mağazalar yer almaktadır.

B Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Ofis

Ofis vasıflı bağımsız bölüm, 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. CarrefourSa şirketinin merkez ofisi olarak kullanılan blokta, çalışan personelin kullandığı ana giriş projenin 1. normal kat seviyesinde yer almakta olup bloğun arka cephesinde yer alan üst yönetimin kullanımına yönelik giriş ise zemin kat seviyesindedir. Blok, 2015 yılında LEED Gold Sertifikası almıştır. Ofis binası toplam brüt 15.589 m² kapalı alana sahiptir.

C Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm - Depo

Depo nitelikli bağımsız bölüm, projesinde 1. ve 2. bodrum katta konumlu olup süpermarket alanının depo alanı olarak kullanılmaktadır. Depo nitelikli bağımsız bölüm toplam brüt 5.460 m² alana sahiptir.

Kat Adı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Fonksiyon
4. Bodrum Kat	48.745	-	Emsal Dışı Otopark
3. Bodrum Kat	48.768	-	Emsal Dışı Otopark
2. Bodrum Kat	48.660	45.136,74	AVM + Ofis + Market
1. Bodrum Kat	30.493	28.143,08	AVM + Ofis + Market
Zemin Kat	45.434	43.462,99	AVM + Ofis
1. Kat	25.985	5.026,61	AVM + Ofis
2. Kat – 8 Kat	11.328	1.520,68	Ofis
9 Kat	1.618	1.348,54	
Toplam İnşaat Alanı	261.032	133.762,72	

Değerleme konusu taşınmaz için 21.11.2023 tarihinde alınmış “Yeni Yapı” ruhsatları ile inşa edilmesi planlanan konut ve ticaret fonksiyonlarına sahip projede kazı çalışmaları başlamış olup değerlendirme tarihi itibarı ile fiziki ilerlemesinin %4 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

Proje kapsamında alınan ruhsatların inşaat alanı ortak alanlar dahil toplamda 102.411,7 m² olup satılabilir alan 72.246 olarak hesaplanmıştır.

PROJE DAĞILIM	
FONKSİYON	m ²
Konut Alanı	66.460
Ofis Alanı	5.786
Toplam İnşaat Alanı	72.246,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	14 (5 adet bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) (Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	261.032 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	16 (Kısmi yapı kullanma izin belgesine göre)
Dış Cephe	Kompozit cam kaplama ve dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve kapalı otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis	AVM	Süpermarket	Depo
Alanı (m ²)	15.589	93.426	17.333	5.460
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	Beton üzeri sıva
Duvar	Boya	Boya	Boya	Boya
Tavan	Asma tavan	Asma tavan	Asma tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	Spot aydınlatma	Spot aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parselin D-100 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların D-100 Karayolu ve Tugay Yolu Caddesi'nden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde Anadolu Adalet Sarayı ve Kartal Eğitim Araştırma Hastanesi gibi çekim gücü yüksek yapılar yer almaktadır.
- Bölgeye hizmet veren Kadıköy – Tavşantepe Metro Hattı'nın Esenkent İstasyonu, konu taşınmazlara 100 m mesafede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yasal ile mevcut durum fonksiyon kullanım aykırılıkları imar barışı sürecinde alınmış olunan yapı kayıt belgeleri ile giderilmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın cephesi olduğu anayollarda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştirdiği cazibeli bir bölge niteliğindedir.
- Kadıköy-Tavşantepe metro hattı sayesinde taşınmazın bulunduğu bölgenin çekim gücü yüksektir.
- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde nitelikli AVM, ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmekte ve bu gelişmeler bölgenin gelişimine katkı sağlamaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların yürüme mesafesinde olan Kartal-Kadıköy Metro hattı, bölgenin tercih edilirliliğini olumlu yönde etkilemiştir.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde bulunan Anadolu Adalet Sarayı, bölgeye hareket kazandırmıştır.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde ofis arzının yüksek olması nedeniyle, rekabetin fazla olacağı ve bu durumun proje satış hızını etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, kat mülkiyetli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazların birlikte ticari bir kompleksi oluşturması ve gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	KW CADDE 0 (532) 353 44 42	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ticaret+Konut Alanı	E: 1,75	Satılık	2.402	138.000.000	57.452	<p>*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.</p> <p>*D-100 Karayolu üzerinden görünürlüğe sahip olmaması sebebi ile reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlıdır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük bir yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>*Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlıdır.</p> <p>*Pazarlık payı mevcuttur.</p>
2	COLDWELL BANKER NEXUS 0 (541) 854 97 41	Kartal, Soğanlık Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 1,75 Hmax: 15 Kat	Satılık	579	36.500.000	63.052	<p>*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır.</p> <p>*Söz konusu taşınmaz D-100 Karayolu'na oldukça yakın konumlu olup D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü bulunmamaktadır.</p> <p>*Soyak Evraka Sitesi'ne oldukça yakın konumludur.</p> <p>*Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük bir yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
3	MENTOR EMLAK İNŞAAT 0 (536) 379 01 31	Kartal, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret +Turizm + Konut Alanı (TİCTK-2)	E: 1,50 TAKS:0,40	Satılık	386	20.000.000	51.813	<p>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</p> <p>* Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</p> <p>* 2218 ada 176 no.lu parseldir.</p>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)		
										* Net parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	KEYİSTANBUL EMLAK Özkan ÇAKMAK 0 (532) 353 62 47	Kartal, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Turizm + Konut Alanı	E: 2,00 TAKS:0,40	Satılık	5.312	297.000.000	55.911		* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * Namık Kemal Caddesi'ne cepheli olup konum bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçük bir yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzerdir. * Net parsel alanıdır. * Brüt arsa alanı yaklaşık 11.589 m ² olarak belirtilmiştir. (24.765 TL/m ²) * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide yapılan araştırmalarda arsa değerlerinde yapılaşma hakkının ve reklam kabiliyetinin doğrudan etkili olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede arsaların D-100 Karayolu'na cepheli olmasının avantaj sağladığı ve bu durumun arsa değerini etkilediği görülmektedir. D-100 Karayolu'ndan iç kesimlere gidildikçe değerlerin düştüğü, sahil kesimine yaklaştıkça değerlerin tekrar arttığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın D-100 Karayolu'na cepheli ve kavşakta yer almasının avantajı göz önüne alınmış olup bölgede bu nitelikte ve büyüklükte arsa stoğunun olmadığı görülmektedir. Yapılan araştırmalarda arsaların yüz ölçümü büyüdükçe alıcı kitlesinin değiştiği bilgisi edinilmiş olup bölgede arsaların cadde cepheli olup olmaması, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü olup olmaması, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü, ulaşım imkanlarının değeri oluşturduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü, yapılaşma hakkı vb. etkenler göz önüne alındığında taşınmaza benzer nitelikli bir arsanın birim satış değerinin 40.000-42.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsal /Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Aklımdaki Ev Gayrimenkul Hizmetleri 0 (530) 215 25 73	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	61	17.500	287	<ul style="list-style-type: none"> * Ritim İstanbul'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * Binanın 28. katında yer almaktadır. * Binada asansör bulunmaktadır. * 1+1 tiptedir. * Otopark imkanı mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Wise Eagle Emlak 0 (533) 272 71 17	Kartal, Soğanlık Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	236	70.000	297	<ul style="list-style-type: none"> * Bumerang Kartal'da konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Binanın 28 ve 29. katlarında yer almaktadır. * 5-10 yıllık yapıdır. * İç mekan kalitesi çok iyi durumdadır. * Otopark imkanı mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Hüryap Ataşehir 0216 456 97 97	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralanmış / Yakın zaman önce kiralanmış	85	22.000	259	<ul style="list-style-type: none"> * Maltepe Oyak Dragos'da konumludur. * Tugay Yolu Caddesi'nin güney cephesinde, taşınmazlar ile aynı aks üzerinde bulunmaktadır. * Binanın 25. katında yer almaktadır. * Yeni yapıdır. * İç mekan kalitesi yüksektir. * Binada asansör mevcuttur. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Hüryap Ataşehir 0216 456 97 97	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	500	120.000	240	* Maltepe Oyak Dragos'da konumludur. * Tugay Yolu Caddesi'nin güney cephesinde, taşınmazlar ile aynı aks üzerinde bulunmaktadır. * Bulunduğu binanın 25. katında yer almaktadır. * Yeni yapıdır. * İç mekan kalitesi yüksektir. * Teras alanına sahiptir. * Binada asansör mevcuttur. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Yakın zamanda 100.000 TL/ay kiralama teklifi aldığı bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki ofislerin kira bedellerinin; net/brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, shell&core veya dekorasyonu olup olmamasına, manzara durumuna, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmazlara benzer niteliklere sahip ofislerin aylık brüt birim kira değerinin ortalama 275-300-TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ²)	
1	LF İmaj Emlak 0 (545) 606 92 06	Oyak Dragos'ta konumlu	Konut	Satılık	227	15.500.000	68.282	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *Yeni bir yapıdır. *30.katta konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.
2	Team Legends 0 (532) 432 95 19	Nuvo Dragos'ta konumlu	Konut	Satılık	170	12.000.000	70.588	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *Yaklaşık 6 yıllık bir yapıdır. *9.katta konumludur. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Coldwell Banker Extra 0 (532) 636 99 06	Ritim İstanbul'da konumlu	Konut	Satılık	185	11.500.000	62.162	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *22. katta konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Turyap Kalamış Altın 0 (532) 384 88 32	Ritim İstanbul'da konumlu	Konut	Satılık	162	10.500.000	64.815	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *17. katta konumludur. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki konutların satış bedellerinin; net/brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, manzara durumuna, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmazlara benzer niteliklere sahip konutların aylık brüt birim satış değerinin 67.500-70.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Nermin Kaya 0 (532) 507 96 09	Ofisim İstanbul'da konumlu	Satılık	160	11.500.000	71.875	* Ofisim İstanbul'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın olup taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdur. * 2. katta konumlanmakta olup içi yapılı teslim edilmektedir. *3+1 tiptedir. * D-100 cephesi yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Samet Karadağ 0 (542) 150 15 12	Ritim İstanbul Projesi'nde konumlu	Satılık	65	4.750.000	73.077	* Ritim İstanbul'da konumlanmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * 1. katta yer almaktadır. *1+0 tiptedir. * Deniz manzarası bulunmamakta olup D-100 cephesi yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Nazan Güner 0530 592 78 55	Bumerang Kartal Projesi'nde konumlu	Satılık	150	11.250.000	75.000	* Bumerang Kartal'da konumlanmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. * 26. katta konumlanmakta olup içi yapılı teslim edilmektedir. * Deniz manzarası bulunmakta olup D-100

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							cephelidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Dilek Özgirgin 0 (506) 442 00 00	Safi Espadon Residence'da konumlu	Satılık	130	10.850.000	83.462	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. *Söz konusu taşınmaz 2.katta yer almaktadır. *Eşyalı olarak satılıktır. *2+1 tiptedir. *Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki ofislerin satış bedellerinin; net/brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, manzara durumuna, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmazlara benzer niteliklere sahip ofislerin aylık brüt birim satış değerinin 67.500-70.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	57.452	63.052	51.813	55.911
	Pazarlık Payı	-15%	-25%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	10%	7%
	Yapılaşma Hakkı	0%	10%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-23%	-30%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		42.486	42.560	41.969	41.346

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	68.282	70.588	62.162	64.815
	Pazarlık Payı	-10%	-15%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	5%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		70.979	69.300	68.207	71.118

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS SATIŞ)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	71.875	73.076	75.000	83.461
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	5%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-5%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	10%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		90.922	88.423	90.750	90.890

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS KİRA)						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m ²)	286,89	296,61	258,82	240,00
		Pazarlık Payı	-5%	-15%	0%	0%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		Konum	0%	15%	10%	10%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-5%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-10%	-7%	-10%	-5%
		Konfor Koşulları	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer			286	297	298	288

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
16212 ada 11 parsel	70.961,81	42.000	2.980.396.020
TOPLAM DEĞERİ			2.980.395.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2023	36.000 m ²	26.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²

3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ	13.800 TL/m ²
---	--	--------------------------

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
16212 ada 11 parsel	70.961,81	42.000	2.980.396.020
TOPLAM DEĞERİ			2.980.395.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	116.219	20.000	20%	1.859.504.000
Ofis Binası	15.589	18.000	20%	224.481.600
Otopark	129.225	7.500	20%	775.350.000
TOPLAM DEĞERİ				2.859.335.600
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				2.859.335.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	18.500	475	8.787.500
Peyzaj Düzenlemesi	3.500	150	525.000
TOPLAM DEĞERİ			9.312.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			9.315.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	2.980.395.000 TL	EUR 91.330.000
Bina Değeri	2.859.335.000 TL	EUR 87.620.000
Harici Müteferrik İşler	9.315.000 TL	EUR 285.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	5.849.045.000 TL	EUR 179.235.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir.

Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da parsel üzerinde bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilen proje bulunduğu için taşınmazlara nakit akımları yaklaşımı analizi kullanılarak proje değeri takdir edilmiştir.

Varsayımlar AVM;

- Tesis 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup (alışveriş merkezi, süpermarket, depo ve ofis) mevcutta AVM kompleksi alışveriş merkezi, süpermarket ve depo hacimlerinin birlikte kullanılmasından meydana gelmiştir. O sebeple nakit akışı çalışmasında AVM, süpermarket ve depolar bir bütün olarak düşünülmüş ve nakit akışına bu şekilde hesaplanmıştır. Ofis binası ayrı olarak nakit akışı çalışmasında yer almıştır.
- Söz konusu AVM'nin ilk yıl doluluk oranı %98, ikinci yıl doluluk oranı %98, üçüncü yıl doluluk oranı %99 olarak kabul edilmiş olup doluluk oranının bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- AVM'de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2023-2024 yılı ortalama paçal kira değeri 450 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Ofis binası için kiralanabilir alan üzerinden 2024 yılı için aylık birim kira fiyatı 300 TL/ay/m² olarak kabul edilmiş ve hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru, 1 Euro 32,5739 TL olarak, TCMB satış kuru ise, 1 Euro = 32,6326 TL olarak esas alınmıştır. (29.12.2023 tarihli kur bilgisidir)
- Değerleme çalışmasında kullanılan artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.

Alışveriş Merkezi Fonksiyonu	
Kiralanabilir AVM Alanı (m ²)	76.244
AVM Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	450,0
AVM Birim Ortak Alan Gideri (TL/m ²)	165,0
Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Diğer Gelir Oranı	12,00%
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,00%

Mevcut Ofis Fonksiyonu	
Brüt Kiralanabilir Ofis Alanı (m ²)	15.589
Ofis Aylık Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	300
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Kapitalizasyon Oranı	6,00%

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033
Mevcut Ofis Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Ofis Alanı (m ²)	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589
Ofis Kira Oranı (%)	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanın Ofis Alanı (m ²)	0	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589	15.589
Ofis Birim Kira Değeri (TL/m ²)		300,00	403,50	496,31	589,36	673,35	755,83	848,42	952,35	1.069,02	1.199,97
Toplam Yıllık Kira Geliri (TL)		56.120.400	75.481.938	92.842.784	110.250.806	125.961.546	141.391.835	158.712.335	178.154.596	199.978.534	224.475.904
Bina Sigortası		761.869	1.024.714	1.260.398	1.496.722	1.710.005	1.919.481	2.154.618	2.418.558	2.714.832	3.047.398
Emlak Vergisi		1.145.175	1.540.261	1.894.521	2.249.743	2.570.332	2.885.197	3.238.634	3.635.367	4.080.699	4.580.585
Yenileme Maliyeti	-	561.204	754.819	928.428	1.102.508	1.259.615	1.413.918	1.587.123	1.781.546	1.999.785	2.244.759
Toplam Giderler (TL)		2.468.248	3.319.794	4.083.346	4.848.974	5.539.953	6.218.597	6.980.375	7.835.471	8.795.316	9.872.742
Yıllık Net Kira Gelirleri (TL)		53.652.152	72.162.144	88.759.437	105.401.832	120.421.593	135.173.238	151.731.960	170.319.125	191.183.217	214.603.162
Artık Değer (%)	6,00%										4.014.867.481
Yıllık Net Kira Gelirleri (TL)	-	53.652.152	72.162.144	88.759.437	105.401.832	120.421.593	135.173.238	151.731.960	170.319.125	191.183.217	4.229.470.642
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanan Alan (m ²)		76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244	76.244
Kiralama Oranı (%)		98%	98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		450,00	605,25	744,46	884,04	1.010,02	1.133,75	1.272,63	1.428,53	1.603,52	1.799,95
Kiralanın Alan (m ²)		74.719,14	74.719,14	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58	75.481,58
Kira Gelirleri (TL)		403.483.354	542.685.111	674.313.938	800.747.802	914.854.364	1.026.924.023	1.152.722.216	1.293.930.687	1.452.437.197	1.630.360.753
Diğer Gelir Oranı (%)		16%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (Kiosk&ATM&Reklam) (TL)		64.557.337	81.402.767	101.147.091	120.112.170	137.228.155	154.038.603	172.908.332	194.089.603	217.865.579	244.554.113
AVM Geliri (TL)		468.040.690	624.087.878	775.461.029	920.859.972	1.052.082.518	1.180.962.627	1.325.630.548	1.488.020.290	1.670.302.776	1.874.914.866
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)		165,00	221,93	272,97	324,15	370,34	415,71	466,63	523,79	587,96	659,98
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)		150.963.160	203.045.450	249.745.903	296.573.260	338.834.949	380.342.231	426.934.154	479.233.588	537.939.702	603.837.316
Ortak Alan Giderinin Kiracı Tarafından Ödenen Kısmı (TL)	55%	-	83.029.738 -	111.674.997 -	137.360.247 -	163.115.293 -	186.359.222 -	209.188.227 -	234.813.785 -	263.578.473 -	295.866.836 -
Ortak Alan Payı Gideri (TL)		67.933.422	91.370.452	112.385.656	133.457.967	152.475.727	171.154.004	192.120.369	215.655.115	242.072.866	271.726.792
Bina Sigortası		5.679.880	7.639.438	9.396.509	11.158.355	12.748.420	14.310.102	16.063.089	18.030.818	20.239.593	22.718.943
Emlak Vergisi		8.537.502	11.482.941	14.124.017	16.772.270	19.162.319	21.509.703	24.144.641	27.102.360	30.422.399	34.149.143
Yenileme Maliyeti										150.327.250	
Toplam Giderler (TL)		82.150.804	110.492.831	135.906.183	161.388.592	184.386.466	206.973.808	232.328.100	260.788.292	443.062.108	328.594.878
AVM Net Gelirler (TL)	0	385.889.886	513.595.046	639.554.846	759.471.380	867.696.052	973.988.818	1.093.302.448	1.227.231.998	1.227.240.668	1.546.319.988
Dönem Sonu Değer	8,00%										21.433.728.338
AVM Nakit Akışı (TL)	-	385.889.886	513.595.046	639.554.846	759.471.380	867.696.052	973.988.818	1.093.302.448	1.227.231.998	1.227.240.668	22.980.048.326
GELİRLER TOPLAMI (TL)		439.542.038	585.757.190	728.314.284	864.873.212	988.117.645	1.109.162.056	1.245.034.408	1.397.551.123	1.418.423.886	27.209.518.968
NET NAKİT AKIŞI	0	439.542.038	585.757.190	728.314.284	864.873.212	988.117.645	1.109.162.056	1.245.034.408	1.397.551.123	1.418.423.886	27.209.518.968

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.234.957.929	6.794.720.763	6.388.757.414
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.234.960.000	6.794.720.000	6.388.755.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	221.709.515	208.218.798	195.778.375
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	221.710.000	208.220.000	195.780.000

Değerleme Tablosu Ofis			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.021.178.967	956.563.628	897.068.906
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.021.180.000	956.565.000	897.070.000

Değerleme Tablosu -AVM			
Risksiz Getiri Oranı	15,67%	15,87%	15,87%
Risk Primi	5,33%	6,13%	7,13%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.213.778.962	5.838.157.135	5.491.688.509
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.213.780.000	5.838.160.000	5.491.690.000

Varsayımlar (Proje):

- Konu proje değerlemesi, taşınmaza ait güncel 23.11.2023 tarihli yeni yapı ruhsatları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.
- Konut alanı büyüklüğü toplamı, bağımsız bölümlerin satılabilir alan brüt büyüklüğü olarak kabul edilmiş olup konut birim satış değeri, bu alan büyüklüğü dikkate alınarak, 70.000.-TL/m²/ay olarak belirlenmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda kabuller yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı kabul edilmiştir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında kullanılan artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir.

Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 2 yıllık ortalama getirisi olan %17,51 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %28,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.

PROJE DAĞILIM	
FONKSİYON	m²
Konut Alanı	66.460
Ofis Alanı	5.786
Konut ve Ofis Otopark Alanı	9.175
Toplam İnşaat Alanı	81.421

Konut Fonksiyonu	
Brüt Satılabilir Konut Alanı (m ²)	66.460
Konut Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	70.000
Ofis Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	90.000
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,50%

İNŞAAT MALİYETİ			
Fonksiyon	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL)	Toplam Maliyet (TL)
Yeni Konut Fonksiyonu	66.460	28.000	1.860.867.260
Yeni Ofis Fonksiyonu	5.786	24.000	138.874.920
Otopark ve Teknik Alanlar	9.175	8.000	73.400.000
PROJE ALANI TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	81.421		2.073.142.180

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.073.142.180	8,00%	165.851.374

Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.073.142.180	4,00%	82.925.687

Toplam Maliyet	
İnşaat Maliyeti (TL)	2.073.142.180
Altyapı Maliyeti (TL)	165.851.374
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	82.925.687
Toplam (TL)	2.321.919.242

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.321.919.242	10,00%	232.191.924

Toplam Maliyet	
İnşaat Maliyeti (TL)	2.073.142.180
Altyapı Maliyeti (TL)	165.851.374
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	82.925.687
Proje Genel Giderleri (TL)	232.191.924
TOPLAM (TL)	2.554.111.166
Tamamlanma Oranı	4%
Harcanmış Maliyet (TL)	102.164.447
Harcanacak Maliyet(TL)	2.451.946.719
PAÇAL MALİYET (TL)	31.369

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	TOPLAM
Oran	0%	40%	60%	100%
Maliyet (TL)	0,00	980.778.688	1.978.721.002	2.959.499.690

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Yeni Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	66.460	66.460	66.460	66.460	66.460
Konut Satış Oranı (%)	0%	20%	35%	35%	10%
Satılan Konut Alanı (m ²)		13.292	23.261	23.261	6.646
Konut Birim Satış Değeri (TL/m ²)		70.000	94.150	115.805	137.228
Yeni Konut Satış Geliri (TL)		930.433.630	2.190.008.157	2.693.710.033	912.013.254
Yeni Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	5.786	5.786	5.786	5.786	5.786
Ofis Satış Oranı (%)	0%	30%	40%	30%	0%
Satılan Konut Alanı (m ²)		1.736	2.315	1.736	0
Ofis Birim Satış Değeri (TL/m ²)		90.000	110.288	129.864	148.694
Yeni Ofis Satış Geliri (TL)		156.234.285	255.269.462	225.434.844	0
İnşaat Maliyetleri (TL)		980.778.688	1.978.721.002		
Pazarlama Giderleri (TL)	1,00%	10.866.679	24.452.776	29.191.449	9.120.133
Toplam Gelirler		1.086.667.915	2.445.277.619	2.919.144.877	912.013.254
NET NAKİT AKIŞI	0	95.022.548	442.103.840	2.889.953.428	902.893.121

Değerleme Tablosu (Proje)			
Risksiz Getiri Oranı	17,51%	17,51%	17,51%
Risk Primi	9,49%	10,49%	11,49%
İndirgeme Oranı	27,00%	28,00%	29,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.105.466.368	2.057.074.484	2.010.211.975
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.105.465.000	2.057.075.000	2.010.210.000

TOPLAM DEĞER	
Proje Değeri	2.057.074.484
Değerleme konusu mevcut taşınmaz	6.794.720.763
Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Değeri	8.851.795.247
Değerleme Konusu Taşınmazın Yaklaşık Toplam Değeri	8.851.795.000
Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (EUR)	271.255.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Ticaret”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.



BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhi ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının tamamının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında TEDAŞ lehine kira şerhi ve DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifa hakkı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. İlgili kayıtlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz “alışveriş merkezi” niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmaz için 21.11.2023 tarihinde alınmış “Yeni Yapı” ruhsatları ile inşa edilmesi planlanan konut ve ticaret fonksiyonlarına sahip projede kazı çalışmaları başlamış olup değerlendirme tarihi itibarı ile fiziki ilerlemesinin %4 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	5.849.045.000	179.235.000
Gelir Yaklaşımı	8.851.795.000	271.255.000

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülklerin yeniden inşa maliyeti üzerinden arsa değerinin eklenmesi ile pazar değerine ulaşılmıştır. Ancak konu bağımsız bölümleri oluşturan ticari kompleks gelir getiren bir mülk olduğu için genel piyasa kabulleri doğrultusunda gelir yaklaşımı ile de pazar değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazların faal durumda bir işletme olduğu ve yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, konu taşınmazın genel piyasa kabullerine göre gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği ve gelir yaklaşımıyla hesaplanan değer daha gerçekçi olduğu düşünülerek gelir yaklaşımı ile bulunan değer pazar değeri olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Değer Tarihi	31.12.2023
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.851.795.000.-TL Sekizmilyarsekizyüzellibirmilyonyediyüzdoksanbeşbin.-TL 271.255.000.-EUR İkiyüzyetmişbirmilyonikiyüzellibeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.622.154.000.-TL Onmilyaraltıyüzyirmiki milyonyüzellidörtbin.-TL 325.506.000.-EUR Üçyüzyirmibeşmilyonbeşyüzaltıbin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden;
Burak YÜRÜR

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgesi
3	Takyidat Belgesi
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Yapı Kayıt Belgeleri
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Rezidans, Ofis ve AVM Projesi

Değerleme

Maltepe / İstanbul

Raporu

2023REV1029 / Değer Tarihi: 31.12.2023

Rapor Tarihi: 26.01.2024

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maltepe ilçesinde konumlu olan **“Rezidans, Ofis ve AVM Projesi”** nin pazar değerine yönelik **2023REV1029** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu proje, 30.617,17 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 264.701,84 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	26.01.2024	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.380.480.000.-TL	Onbirmilyarüçyüzseksenmilyondört yüzseksenbin.-TL
	348.745.000.-EUR	Üçyüzkırksekmilyonyediyüzkırkbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.656.576.000.-TL	Onüçmilyaraltıyüzellialtımlıyonbeşyüzyetmişaltıbin.-TL
	418.494.000.-EUR	Dört yüzonsekizmilyondört yüzdoksandörtbin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden;
Burak YÜRÜR**

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	23
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, 15050 ada, 2 no.lu, parsel, Piazza İstanbul Projesi, Maltepe/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 15050 ada, 2 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	30.616,26 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret+Konut Alanı TAKS: 0,50 KAKS: 2,50 H _{maks} : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret+Konut Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 532	Tamamlanma Oranı: %100
	Yol kotu üstü kat sayısı: 33	Yol kotu altı kat sayısı: 5
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Ofis, AVM	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	264.701,84 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	146.037,60 m ²
SATILABİLİR ALAN	AVM Satılabilir Alan	52.277 m ²
	Ofis Satılabilir Alanı	37.123,76 m ²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
RAPOR TARİHİ	26.01.2024	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış= 32,5739 TL	1 EUR Satış= 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	11.380.480.000.-TL	348.745.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.656.576.000.-TL	418.494.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME (KDV HARIÇ)		
AVM TOPLAM DEĞERİ	9.760.615.000.-TL	299.105.000.-EUR
OFİS TOPLAM DEĞERİ	1.619.870.000.-TL	49.640.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 26.01.2024 tarihinde, 2023REV1029 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 15050 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan projenin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Burak YÜRÜR değerlendirme çalışmasına yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.01.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 15050 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan projenin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REV611	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	10.526.720.000*

**2023REV611 no.lu değerleme raporunda ofis satılabilir alanı 28.262 m² olup değerlendirme tarihi itibarı ile 21.651 m²'dir.*

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

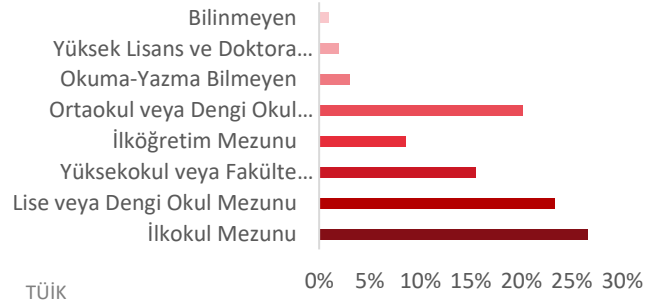
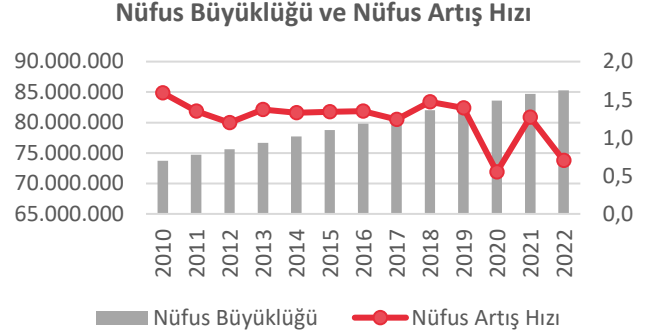
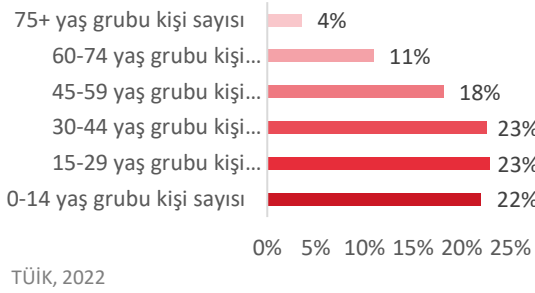
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

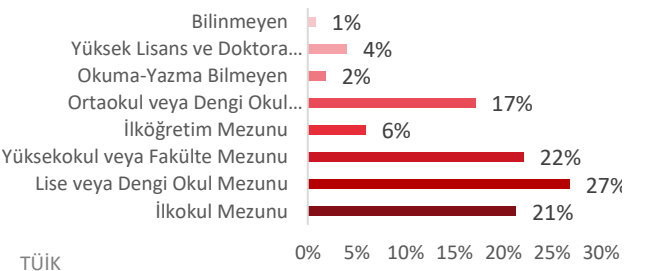
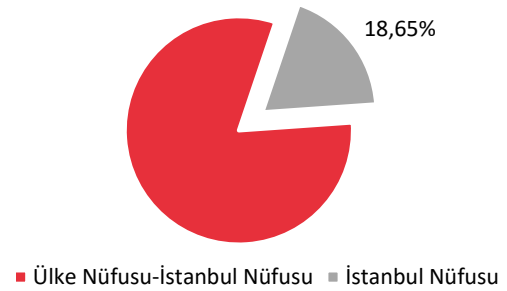
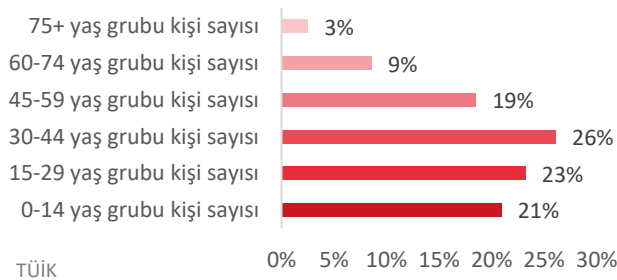
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



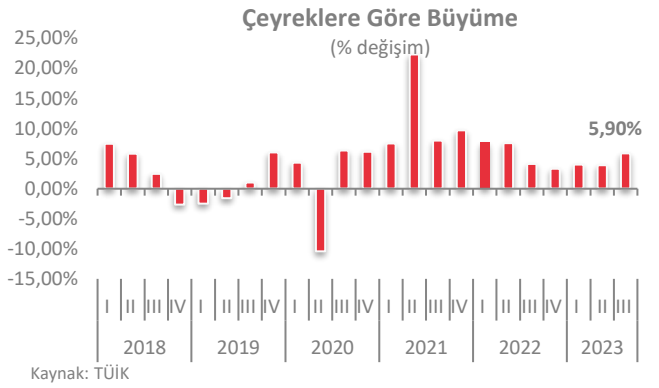
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

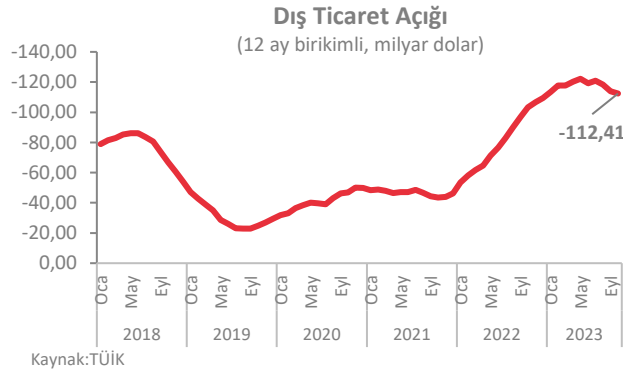


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Maltepe		
Mahallesi	Cevizli		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	15050		
Parsel No	2		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	30.616,26 m ²		
Blok	Bağımsız Bölüm	Fonksiyon	Malik / Hisse
A	1-15, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49,50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69.	OFİS	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. / TAM
C	1-236	AVM	SALACAK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. / TAM

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 15.01.2024 tarih, saat 15.28-16.41 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: B ile gösterilen 111,37 m²'lik kısımda 2 parsel lehine 5 parsel aleyhine geçit hakkının beyanlar hanesine şerh edilmesi cins değişikliği sonrasındaki ilgili bölüme taşınması) Tarih: 21/04/2018 sayı: 555 (29.06.2018 tarih ve 15308 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 27.06.2018 (12.07.2018 tarih ve 16420 yevmiye no ile)
- 225 otoluk otopark şerhi. (22.06.1987 tarih ve 4682 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.09.2022 tarih ve 34701 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Diğer irtifak hakkı: Krokide A ile gösterilen 74,29 m²'lik kısımda metro girişi olarak kullanılmak üzere 3194 Sayılı K. 14 ve 16 M. gereği metro hattı ve AVM işletmede olduğu sürece İBB. Lehine irtifak hakkı. (08.03.2018 tarih ve 5702 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- TEK lehine kira şerhi. (31.10.1985 tarih ve 6872 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden, akdi faizli, F.B.K. vadeli, 315.000.000,00-EUR tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (13.09.2017 tarih ve 21404 yevmiye no ile)
- QNB Finansbank A.Ş. lehine 2. dereceden, yıllık %18 değişken faizli, F.B.K. vadeli, 6.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (15.09.2017 tarih ve 21693 yevmiye no ile)

Eklenti bilgileri bulunan bağımsız bölümler için;

C Blok 1, 15, 16, 18, 19, 25, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 43, 44, 45, 47, 48 ve 101 no.lu bağımsız bölümler ile A Blok'ta konumlu 1-15, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49,50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların eklenti bilgileri mevcuttur. (12.07.2018 tarih ve 16420 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin birçok takyidat kaydı mevcut olup ilgili kayıtların taşınmazların devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin birçok takyidat kaydı mevcut olup ilgili kayıtların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 15.01.2024 tarih, saat 15.28-16.41 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, çoğunlukla ticaret alanları ve ara sokaklarda yüksek katlı konut yapılaşmaları yer almaktadır.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 26.02.2007-21.05.2008-08.10.2010-21.06.2009-28.01.2010-20.04.2011-16.12.2011-16.02.2016

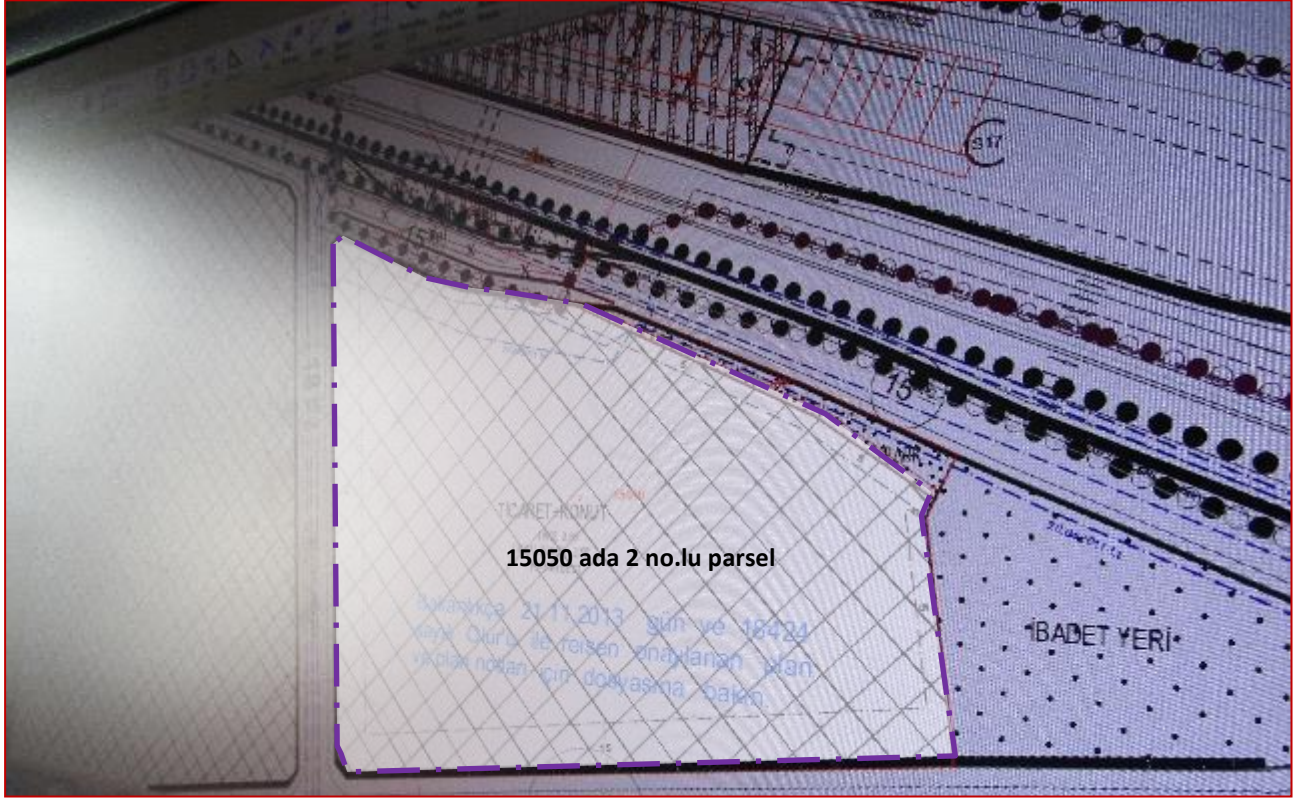
Lejandi: Ticaret+Konut

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,50
- Emsal: 2,50
- H_{maks}: Serbest

Değerleme konusu taşınmazın dahilinde bulunduğu Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı-E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı Değişikliği (*Bakanlıkça 21.11.2013 gün ve 18424 sayılı olur ile tadilen re'sen onaylı),

21.06.2009 onay tarihli Kadıköy-Kartal Raylı Toplu Taşıma Projesi Planı Tadilatı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde İ.B.B. Ulaşım Daire Başkanlığı Raylı Sistemler Müdürlüğü, KTVK Bölge Kararı, DSİ ve İSKİ görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.



Değerleme konusu taşınmazın ve proje kapsamında inşai yükümlülük olarak inşa edilen caminin üzerinde konumlu olduğu 15050 ada 5 no.lu parselin tevhit, ifraz ve imar terk işlemleri yapılmadan önceki, parseller bazında alansal dağılımı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir "Plan onama sınırları içinde Kentsel Yenileme Alanları ve (T) simgeli Ticaret Alanları dışında tüm alanlarda emsal değerleri (taks, kaks), kat adedi net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Ağaç revizyonu ve kot kesit alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Ada No	Parsel No	Lejant	Alan (m ²)
2588	25	Konut + Ticaret	31.639,91
2588	25	İbadet yeri Alanı	5.052,09
2588	27	Yol	227,00
2588	29	Yol	90,00
2588	31	Yol	34,00
2588	33	Yol	14,00
2543	10	Yol	208,00
2543	10	Park Alanı & İbadet yeri Alanı	568,00
2543	18	Yol	625,00
2543	18	İbadet yeri Alanı	1.407,00
2543	36	Yol	1.092,00
2543	37	Yol	315,80
2543	37	Park Alanı	257,20
2543	39	Yol	221,00
496	3	Yol	1,00
TOPLAM BRÜT PARSEL ALANI (m²)			41.752,00

15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde inşa edilen projenin toplam inşaat alanı, ilgili plan notlarına göre, terklerden önceki brüt parsel alanı olan 41.752 m² alan üzerinden hesaplanmış olup yapı ruhsatı ve mimari projenin de bu plan notuna istinaden hazırlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Plan Notları

PLAN NOTLARI
1. İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, 2588 ADA 25, 27, 29, 31, 33 PARSELLER, 2543 ADA 10, 18, 36, 37, 39 PARSELLER İLE 496 ADA 3 PARSELDE UYGULAMA AŞAĞIDAKİ PLAN NOTLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.
2. PLANDA TİCARET+KONUT OLARAK BELİRLENMİŞ ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EKİ PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR:
2.1. TAKS=0.50, EMSAL (KAKS)=2.50'DİR.
2.2. TAKS HESABI VE EMSAL-TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, 2588 ADA 25, 27, 29, 31, 33 PARSELLER, 2543 ADA 10, 18, 36, 37, 39 PARSELLER İLE 496 ADA 3 PARSELİN UYGULAMA ÖNCESİ BRÜT PARSEL ALANLARI TOPLAMI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
2.3. MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAKS) SERBESTTİR VE İLGİLİ İDAREDEN SİLÜET ONAYI ALINACAKTIR. MİMARİ ÇÖZÜMLEMELERDE ESNEKLİK SAĞLAMAK AMACIYLA, RÜZGÂR VE GÜNEŞLENME İLE YÖNLENME DİKKATE ALINARAK PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA BİNA/BLOK BOY, DERİNLİK VE EBATLARI, TABAN OTURUMLARI, BİNA/BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TİCARİ ALANLARDAKİ KAT YÜKSEKLİKLERİ ÜST SINIRLAMA OLMADAN KULLANIM AMAÇLARI DA DİKKATE ALINARAK MİMARİ VAZİYET PLANINDA VE/VEYA AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. AYRICA YOL GENİŞLİĞİNE GÖRE KAT ADEDİ VE YÜKSEKLİKLERİ SAPTANMAZ.
2.4. TİCARET+KONUT ALANININ TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILABİLECEĞİ GİBİ BU ALANDA KONUT YER ALMASI HALİNDE KONUTA İLİŞKİN İNŞAAT ALANI, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇMEZ.
2.5. ± 0.00 KOTU ALTINDA KALAN VE EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR HIÇBİR ŞEKİLDE TAKS-İKS DEĞERİNİ GEÇMEZ. TAMAMI ZEMİN ALTINDA KALAN VE HIÇBİR ŞEKİLDE HARFEDİLEREK AÇIĞA ÇIKMAYACAK BODRUM KATLAR TİCARET+KONUT KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANIN YAPI YAKLAŞMA SINIRINA KADAR KULLANILACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR VE İKSA KAZIKLARI PARSEL SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA YAPILABİLİR.
3. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR BİLA BEDEL TERKEDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. KADIKÖY, HAREM-KARTAL KAVŞAĞI D-100 KUZEY-GÜNEY YANYOLLARI VE ÇEVRESİNDE YOL, KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ VE İMAR PLANINA GÖRE YOL TERKLERİNİN BEDELSİZ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
5. METRO İSTASYONUNDAN TİCARET+KONUT ALANINA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK TUNEL, KÖPRÜ VB. ŞEKİLDE YAYA GEÇİŞİ DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.
6. AVAN PROJE AŞAMASINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
7. UYGULAMA AŞAMASINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
8. PARK VE DİNİ TESİS ALANLARININ ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. PARK ALANLARI İÇERİSİNDE 50 M ² 'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TRAFOLAR YER ALABİLİR.
9. PLANLAMA ALANI İÇİNDE KONUMU AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI PROJE ALANININ İHTİYACI OLAN OTOPARK ALANLARINDAN BAĞIMSIZ OLARAK DÜZENLENECEK 300 OTOLUK OTOPARK ALANI BODRUM KATLARDA YAPILMASI VE EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEMESİ KOŞULUYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİYLE YAPILACAK PROTOKÖLLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BAŞKANLIĞINA BİLA BEDEL TERKEDİLECEKTİR.
10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT AĞAÇLAR GEREKLİ OLMASI HALİNDE BAŞKA YERE NAKLEDİLECEKTİR.
11. BAŞBAKANLIK AFET VE ACIL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 19.01.2010 TARHİNDE ONANAN ANADOLU YAKAŞI MİKROBÖ. GELEME RAPORUNA, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU MAHIYETİNDE UYULACAKTIR.
12. "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
13. PARSEL BAZINDA AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
14. PLANLAMA ALANININ CEVİZLİ DERESİ YATAĞININ YAKININDA YER ALMASI VE DERENİN TAŞKIN YAPMA RİSKİNİN BULUNMASI NEDENİYLE DSİ VE İSKİNİN GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
15. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ VE KONUSUNA GÖRE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
16. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

*** İlgili plan notlarında, "Yol Alanı" ve "Park Alanı" lejandına sahip olan parsellerin bedelsiz terk edileceği ve uygulama öncesi toplam brüt parsel alanı üzerinden inşaat alanı hesaplaması yapılacağı belirtilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla, bahsedilen terklerin yapılmış olduğu, tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılarak, değerlemeye konu 15050 ada 2 no.lu parsel ile üzerinde cami inşa edilen 15050 ada, 5 no.lu parselin olduğu tespit edilmiştir.**

****Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından re'sen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama planının planlama sınırı, sadece değerlemeye konu parselin terk, ifraz ve tevhid işlemleri yapılmadan önceki hali olan eski 11 adet parseli kapsamaktadır. Planlama alanına ait plan notlarında emsal hesabının brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacağı ibaresi yer almaktadır.**

Değerleme konusu 15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde geliştirilen projenin değeri hesaplanırken onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı gibi yasal evraklar dikkate alınmış olup imar plan notları da göz önünde bulundurulmuştur.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 13.04.2013 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli “Sarıyer – Maslak Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Maltepe Belediyesi’nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	05.05.2014	-	-	Konut, ofis ve alışveriş merkezi inşaatı	-
Onaylı Mimari Proje	20.10.2016	-	264.470,89	Konut, ofis ve alışveriş merkezi inşaatı	Tadilat projesi
Onaylı Mimari Proje	16.03.2018	2018/776748	264.701,84	Konut, ofis ve alışveriş merkezi inşaatı	Tadilat projesi
Yapı Ruhsatı	11.07.2014	9-17	72.374	Yeni yapı	Ofis: 23.442 Ortak Alan: 48.932
Yapı Ruhsatı	11.07.2014	9-17	27.153	Yeni yapı	Ticari Alan: 14.234 Ortak Alan: 12.915
Yapı Ruhsatı e	11.07.2014	9-17	159.582	Yeni yapı	Alışveriş Merkezi: 66.700 Ortak Alan: 92.882
Yapı Ruhsatı	24.02.2015	-	72.374	İsim değişikliği	Ofis: 23.442 Ortak Alan: 48.932
Yapı Ruhsatı	24.02.2015	-	27.153	İsim değişikliği	Ticari Alan: 14.234 Ortak Alan: 12.915
Yapı Ruhsatı	24.02.2015	-	159.582	İsim değişikliği	Alışveriş Merkezi: 66.700 Ortak Alan: 92.882
Yapı Ruhsatı	03.03.2015	2-15	201.796,58	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 66.090 Ortak Alan: 135.706,29
Yapı Ruhsatı	03.03.2015	2-15	27.325,06	Tadilat	Ticari Alan: 18.693 Ortak Alan: 8.631
Yapı Ruhsatı	03.03.2015	2-15	40.974,03	Tadilat	Ofis: 19.588 Ortak Alan: 21.385
Yapı Ruhsatı	13.05.2016	2016/	27.325,06	İsim değişikliği	Ticari Alan: 18.693 Ortak Alan: 8.631
Yapı Ruhsatı	16.05.2016	2016	201.796,58	İsim değişikliği	Alışveriş Merkezi: 66.090 Ortak Alan: 135.706,29
Yapı Ruhsatı	16.05.2016	2016	27.325,06	İsim değişikliği	Ticari Alan: 18.693 Ortak Alan: 8.631
Yapı Ruhsatı	16.05.2016	2016	40.974,03	İsim değişikliği	Ofis: 19.588 Ortak Alan: 21.385
Yapı Ruhsatı	24.06.2016	2016	201.796,58	İsim değişikliği	Alışveriş Merkezi: 66.090 Ortak Alan: 135.706,29
Yapı Ruhsatı	24.06.2016	2016	27.325,06	İsim değişikliği	Ticari Alan: 18.693 Ortak Alan: 8.631
Yapı Ruhsatı	24.06.2016	2016	40.974,03	İsim değişikliği	Ofis: 19.588 Ortak Alan: 21.385
Yapı Ruhsatı	20.10.2016	2016	198.770,55	Tadilat	Ticari Alan: 55.612,2 Ortak Alan: 143.158,35
Yapı Ruhsatı	20.10.2016	2016	24.595,79	Tadilat	Konut: 16.949,4 Ortak Alan: 94,91

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	20.10.2016	2016/10-9	41.104,55	Tadilat	Ortak Alan: 7.551,48 Ofis: 29.852,2
Yapı Ruhsatı	07.08.2017	133852467	198.770,55	Tadilat	Ortak Alan: 11.252,35 Ticari Alan: 55.612,2
Yapı Ruhsatı	07.08.2017	109334904	24.595,79	Tadilat	Ortak Alan: 143.158,35 Konut: 16.949,4
Yapı Ruhsatı	07.08.2017	103624706	41.104,55	Tadilat	Ortak Alan: 94,91 Ofis: 29.852,2
Yapı Ruhsatı	11.04.2018	17402168	198.770,55	İsim değişikliği	Ortak Alan: 7.551,48 Ticari Alan: 55.612,2
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	39.075,98	Tadilat	Ortak Alan: 143.158,35 Ofis: 26.469
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	24.052,36	Tadilat	Ortak Alan: 12.606,98 Ticari Alan: 16.947,6
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	201.573,5	Tadilat	Ortak Alan: 119,3 Ortak Alan: 6.985,46 Ticari Alan: 45.848
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	201.573,5	Tadilat	Ofis: 3.296,5 Sinema: 3.195 Spor: 1.406
Yapı Ruhsatı	11.04.2018	138623988	41.104,55	İsim değişikliği	Sağlık ve Bakım: 53 Ortak Alan: 147.775 Ofis: 29.852,2
Yapı Ruhsatı	11.04.2018	125735696	24.595,79	İsim değişikliği	Ortak Alan: 11.252,35 Konut: 16.949,4
Yapı Ruhsatı	11.04.2018	147402168	198.770,55	İsim değişikliği	Ortak Alan: 94,91 Ortak Alan: 7.551,48 Ticari Alan: 55.612,2
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	201.573,5	Tadilat	Ortak Alan: 143.158,35 Ticari Alan: 45.848 Ofis: 3.296,5
Yapı Ruhsatı	13.04.2018	2018/2-23	201.573,5	Tadilat	Sinema: 3.195 Spor: 1.406 Sağlık ve Bakım: 53
Yapı Kullanma İzin Belgesi	28.05.2018	2018/4-39	201.573,5	Tadilat	Ortak Alan: 147.775 Ticari Alan: 45.848 Ofis: 3.296,5
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.07.2018	2018/5-11	24.052,36	Tadilat	Sinema: 3.195 Spor: 1.406 Sağlık ve Bakım: 53
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.07.2018	2018/5-11	24.052,36	Tadilat	Ortak Alan: 147.775 Konut: 16.947,6 Ortak Alan: 119,3 Ortak Alan: 6.985,46

Yapı Denetim:

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan proje, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup 20.10.2016 onay tarihli ruhsata esas denetim, Meclis Mah. Atatürk No:113/3 Sancaktepe /İstanbul adresinde faaliyet gösteren MB Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 16.03.2018 tarihli "Mimari Proje", 28.05.2018 tarih, 2018/4-39 no.lu ve 18.07.2018 tarih, 2018/5-11 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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 konusu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, 15050 ada, 2 no.lu parsel, Piazza İstanbul Projesi, Maltepe/İSTANBUL.

Değerlemeye konu taşınmazlar, Maltepe sınırları içerisinde, son yıllarda hızlı bir gelişim gösteren ve yatırımcıların ilgisini çeken bir bölgede konumlanmıştır. Tugay Yolu Caddesi'nin Bağdat Caddesi'yle kesiştiği bölgede küçük ölçekli sanayi tesisleri- atölye ve depolama amaçlı kullanılan yapıların mevcudiyetini korumasına rağmen bölgeye yapılan yeni yatırımların ve prestijli konut projelerinin, bölgenin çehresini hızla değiştirdiği görülmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde, Carrefoursa, Maltepe Metro istasyonu, Ofisim İstanbul Projesi, Dumankaya Ritim, Nuvo Dragos, Deluxia Dragos ve Doğa Elements projeleri, Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Kartal Adliye Binası gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Bunun yanında DAP Dalga Kule, Doğa Elements, Deluxia Dragos, Nuvo Dragos gibi konut ağırlıklı projeler, Ofisim İstanbul, Dragos Park gibi ofis projeleri ve Dumankaya Ritim, DAP Vazo Kule gibi karma projeler de değerlendirme konusu projeye oldukça yakın konumdadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgede ayrıca, sanayi amaçlı tesisler de bulunmakla beraber az katlı konutlar da göze çarpmaktadır. Sanayi yapılaşmalarının bir kısmı kullanılmamakta olup bakımsız haldedir. Aynı zamanda D-100 cephesinden de görünürlüğü olan projenin reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın bir konumda faaliyete geçen Anadolu Adalet Sarayı ve Temmuz 2012'de hizmete giren Kadıköy-Kartal metro hattı, Maltepe ilçesinin Anadolu yakasında öne çıkmasını sağlayan ve markalı projelerin bölgeye yönelimini tetikleyen önemli gelişmelerdir. Anadolu Adalet Sarayı ile yeni konut projelerinin bölgedeki alıcı profilini hızla değiştirdiği, hukukçuların bölgeye talep gösterdiği ve Cevizli Kavşağı ile Kartal Kavşağı arasında kalan bölgede, D-100 Karayolu'na cephesi bulunan yeni ofis projelerinin inşa edildiği gözlemlenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin sahil yolunda 7 km'lik bir alanda yaptığı sosyal tesis projesi bölgedeki gelişimi olumlu yönde etkilemektedir.

Değerleme konusu proje, Tugay Yolu Caddesi ve D-100 Karayolu'na cepheli konumda olup sahil yoluna oldukça yakın mesafededir. Taşınmazın cephe aldığı Tugay Yolu Caddesi, ticari yoğunluğun ve yaya-araç sirkülasyonunun oldukça yoğun olduğu Bağdat Caddesi'yle kesişmekte olup söz konusu caddenin D-100 Karayolu'na da bağlantısı bulunmaktadır. Taşınmazın hem merkezi konumda yer alıyor olması hem de ana arterlere yakın olması nedeniyle ulaşılabilirliği oldukça yüksektir. Konu taşınmaza alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup metro, minibüs, otobüs gibi toplu taşıma araçlarıyla taşınmaza ulaşmak mümkündür. Esenkent Metro İstasyonu konu projeye yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Ulaşım açısından bakıldığında, 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Kartal Metro güzergahı ve sonrasında yapılan eklemelerle 2016 yılında faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe Metro güzergahı ve 2019 yılında faaliyete geçen Halkalı-Gebze Marmaray Hattı bu bölgenin en önemli toplu taşıma alternatifidir.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Adliye Binası (Kartal)	0,90 km
Maltepe Sahil	3,60 km
Samandıra-Kartal Bağlantısı	5,50 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	20,80 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	22,50 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

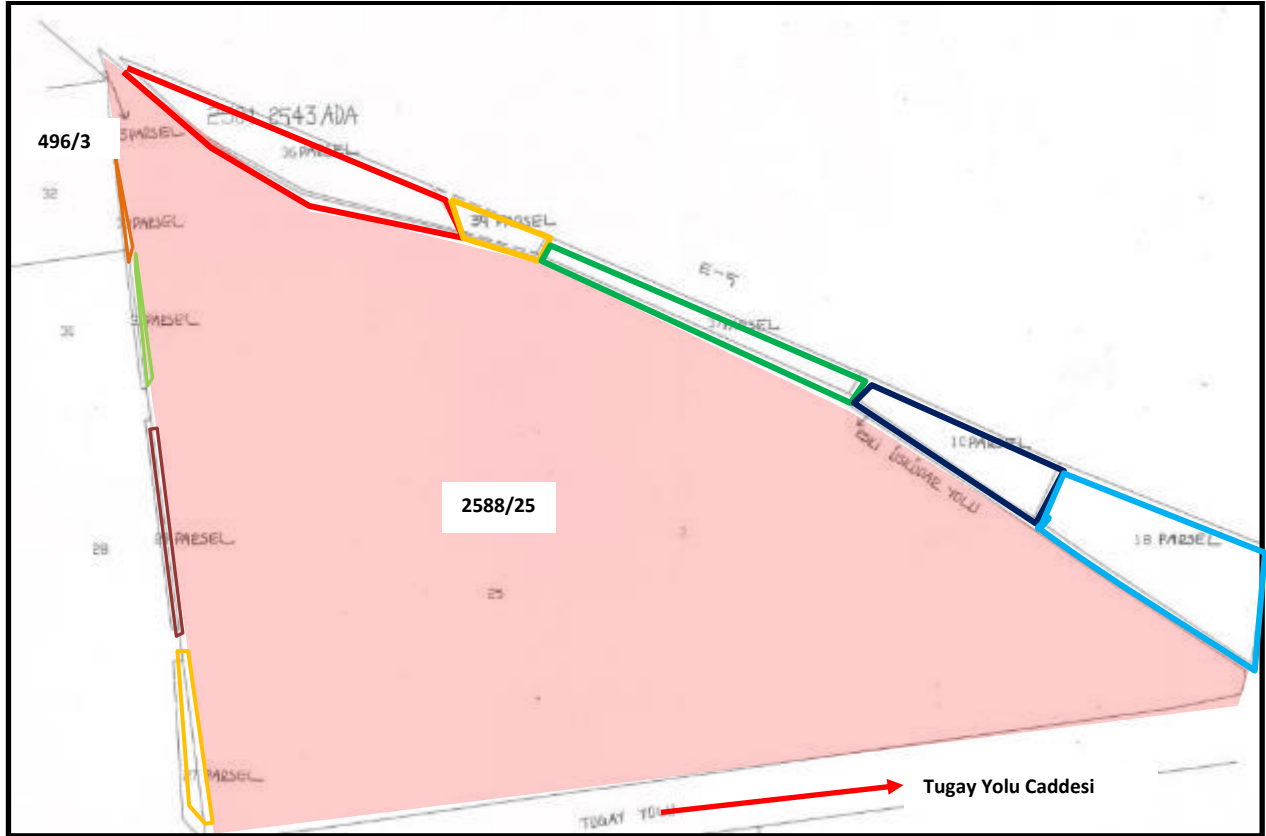
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, G22A09D2A pafta, 15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 236 bağımsız bölümden oluşan AVM, 71 adet bağımsız bölümden oluşan ofis bloğu ve 225 adet bağımsız bölümden oluşan konut bloğundan oluşan karma kullanımlı projedir. Söz konusu rapor kapsamında, satışı tamamlanan konut alanı çalışma kapsamı dışında tutulmuştur.

Değerleme konusu projenin konumlu olduğu parsel, aşağıdaki görselde belirtilen, eski 496 ada 3 no.lu, 2588 ada, 25, 27, 29, 31, 33 no.lu, 2543 ada, 36, 39, 37, 10 ve 18 no.lu parseller olmak üzere toplam 11 adet parselin tevhid, ifraz ve imar terklerinin gerçekleşmesi sonucunda oluşmuştur. İlgili plan notlarına göre, değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilecek projenin inşaat alanı, 11 adet parselin brüt toplam alanı üzerinden hesaplanmaktadır.



11 adet parselin tevhid, ifraz ve imar terklerinin gerçekleşmesi sonucunda değerlendirme konusu 15050 ada 2 parsel ile konu parsel komşu "İbadet Yeri" lejanında kalan 15050 ada 5 no.lu parsel oluşmuştur.

Değerleme konusu parsel mülkiyeti "İller Bankası" mülkiyetinde iken "Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetine geçmiştir. Konu parsel ile ilişkin 26.05.2013 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" olup bu sözleşme doğrultusunda 15050 ada 5 no.lu parsel üzerinde cami inşaatı yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu durum çalışma kapsamında dikkate alınmış ve cami inşaatı giderleri maliyet kalemine dahil edilmiştir.

Rapor kapsamında, proje değeri hesaplanırken parsellerin terklerden önceki brüt parsel alanı olan 41.752 m² alan bilgisi üzerinden inşaat alanı hesaplaması yapılmak suretiyle onaylanmış olan mimari proje ve ruhsat

alanları dikkate alınmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda bağımsız bölümler bazında değil toplam proje bazında değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu projenin toplam inşaat alanı ruhsat ve onaylı mimari projesine göre, toplam 264.701,84 m² olup değerlendirme tarihi itibari ile proje tamamlanmış durumdadır.

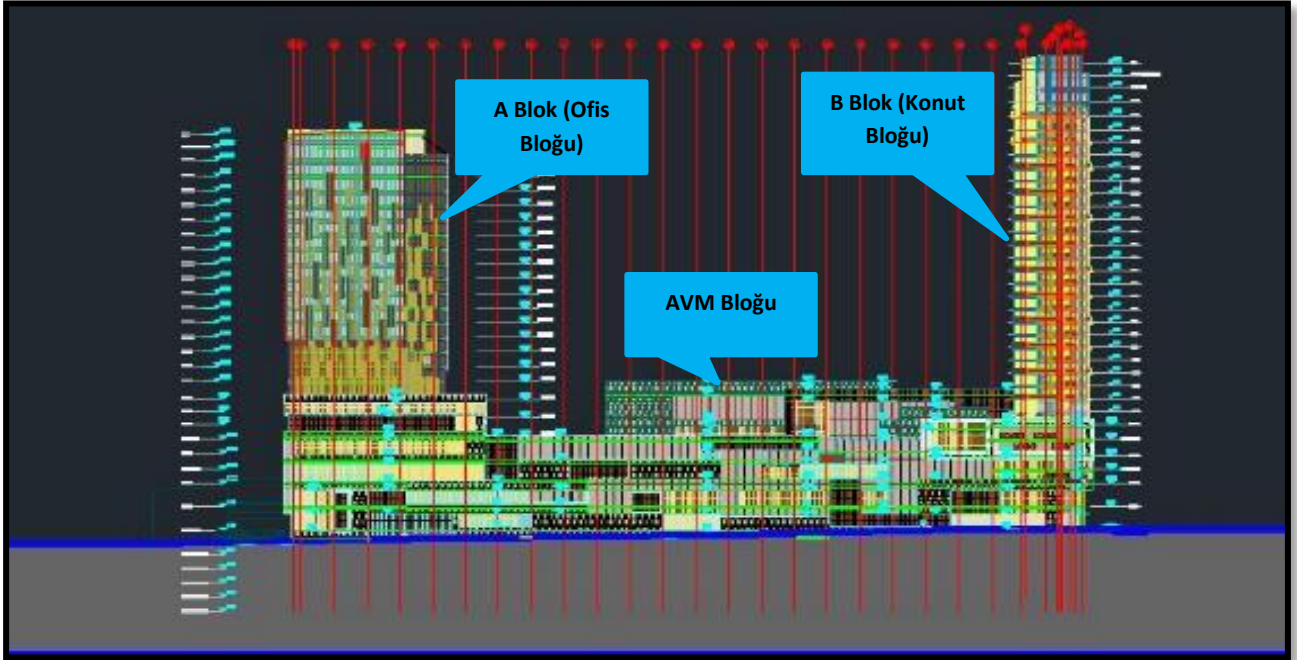
Söz konusu projeye ilişkin fonksiyon ve alansal dağılımların gösterilmiş olduğu tablo aşağıda sunulmuştur.

Ruhsat ve Proje Alanı (m ²)	
AVM (C Blok)	201.573,5
Ofis (A Blok)	39.075,98
Konut (B Blok)	24.052,36
TOPLAM	264.701,84

Söz konusu proje, onaylı mimari projesine göre dikeyde ofis ve konut blokları, yatayda AVM bloğu olacak şekilde planlanmıştır.

Parsel üzerindeki projenin, onaylı mimari projesine göre ofis, AVM ve konut alanları için ayrı girişler bulunmakta olup otopark girişi 2 ayrı cepheden sağlanabilmektedir.

Onaylı mimari projesine göre ofis bloğunu oluşturan A Blok, 5 bodrum + zemin + 1. normal kat + 2. normal kat + 2. ara kat+ 3. normal kat+....+ 22. normal kat + ASN katı + çatı katı; konut bloğunu oluşturan B Blok, 5 bodrum+ zemin + 1. normal kat+ 2. normal kat + 2. ara kat + 3. normal kat + 3. ara kat +....+ 29. normal kat + mekanik kat + asansör makina dairesi + çatı katı; AVM bloğu ise 5 bodrum + zemin + 1. normal kat + 2. normal kat + 2. ara kat+ 3. normal kat + 3. ara kat +....+5. normal kattan oluşmaktadır.



15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde kısmen inşaatı devam eden projenin onaylı mimari projesine göre katlar bazındaki inşaat alanlarının ve fonksiyonlarının gösterildiği tablo aşağıda sunulmuştur.

AVM Alan Bilgileri

AVM	İnşaat Alanı (m ²)	Fonksiyon
5. Bodrum Kat	23.662,00	Otopark, teknik alanlar, sığınak, depolar
4. Bodrum Kat	23.752,00	Otopark, teknik alanlar, sığınak, depolar
3. Bodrum Kat	24.238,00	Otopark, teknik alanlar, sığınak, depolar
2. Bodrum Kat	24.697,00	Dükkan alanları, otopark, teknik alanlar, sığınak, depolar
1. Bodrum Kat	22.315,24	Dükkan alanları, depolar, teknik alanlar

Zemin Kat	21.106,63	Depo ve dükkan alanları ile teknik alanlar
1. Kat	21.245,37	Dükkan alanları, teknik alanlar
2. Kat	16.857,08	Ofise ait lobi ve dükkan alanlar, avm'ye ait açık alanlar
2. Kat (Ara Kat)	1.003,15	AVM alanına ait mağaza alanlar, ofise ait lobi alanı, teknik alanlar
3. Kat	12.279,75	Ofis bağımsız bölümleri, avmye ait teras çatı alanı, sinema salonları, teknik alanlar
3. Kat (Ara Kat)	1.521,75	Teras çatı alanı, ofis bağımsız bölümleri
4. Kat	6.593,18	Teknik alanlar
5. Kat	2.302,35	Teknik alanlar
TOPLAM	201.573,50	

Ofis ve Konut Alan Bilgileri

A BLOK (OFİS)	İnşaat Alanı (m ²)	Fonksiyon(*)	B BLOK (KONUT)	İnşaat Alanı (m ²)	Fonksiyon (*)
3. Kat	2.787,35	Ofis	4. Kat	931,63	
4. Kat	3.315,02	Ofis	5. Kat	823,41	Konut (8)
5. Kat	3.619,08	Ofis	6. Kat	959,12	Konut (9)
6. Kat	3.384,09	Ofis	7. Kat	862,64	Konut (9)
7. Kat	2.361,03	Ofis	8. Kat	952,38	Konut (10)
8. Kat	2.178,04	Ofis	9. Kat	820,06	Konut (8)
9. Kat	2.015,77	Ofis	10. Kat	959,12	Konut (9)
10. Kat	1.587,58	Ofis	11. Kat	862,64	Konut (9)
11. Kat	1.587,58	Ofis	12. Kat	952,38	Konut (10)
12. Kat	1.587,58	Ofis	13. Kat	820,06	Konut (8)
13. Kat	1.587,58	Ofis	14. Kat	959,12	Konut (9)
14. Kat	1.587,58	Ofis	15. Kat	862,64	Konut (9)
15. Kat	1.587,58	Ofis	16. Kat	952,38	Konut (10)
16. Kat	1.587,58	Ofis	17. Kat	820,06	Konut (8)
17. Kat	1.587,58	Ofis	18. Kat	959,12	Konut (9)
18. Kat	1.587,58	Ofis	19. Kat	862,64	Konut (9)
19. Kat	1.587,58	Ofis	20. Kat	952,38	Konut (10)
20. Kat	1.587,58	Ofis	21. Kat	820,06	Konut (7)
21. Kat	1.587,58	Ofis	22. Kat	959,12	Konut (7)
ASN Katı	364,64	Teknik Alan	23. Kat	862,64	Konut (9)
TOPLAM	39.075,98		24. Kat	952,38	Konut (10)
			25. Kat	820,06	Konut (8)
			26. Kat	955,9	Konut (7)
			27. Kat	862,64	Konut (9)
			28. Kat	988,55	Konut (7)
			29. Kat	806,19	Konut (7)
			30. Kat	540,47	-
			Asansör Makina Dairesi	172,57	Teknik Alan
			TOPLAM	24.052,36	

Söz konusu projede yer alan ofisler, onaylı mimari projeye göre, 3. normal kattan itibaren konut bağımsız bölümler ise 4. normal kattan itibaren başlamakta olup konut bloğunda kat irtifakı kurulmuş olup 225 adet konut bulunmaktadır.

Konu projede AVM alanı kiralanmış, ofis alanları da shell&core olarak kiralanmaktadır. Ayrıca projede yer alan konutların tamamının satıldığı belirtilmiştir. İndirgenmiş nakit akışı yöntemi ile proje gelirleri hesaplanırken tapu devirlerinin henüz gerçekleşmemiş olması nedeniyle satışı gerçekleşen konutlar dikkate alınmamış olup toplam proje değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projede yer alan ofislerin bir kısmı satılmış olup çalışma kapsamına dahil edilmemiştir. Satışı yapılmamış olan ofislerin toplam satılabilir alanı 21.651 m²'dir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	A Blok (Ofis)	C Blok (AVM)
İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)	
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 normal kat+ASN katı	5 adet bodrum kat+zemin kat+5 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	39.075,98 m ²	201.573,5 m ²
Yaşı	5	
Dış Cephe	Cam giydirme	
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri	
Havalandırma Sistemi	Mevcut	
Asansör	Mevcut	
Jeneratör	Mevcut	
Yangın Merdiveni	Mevcut	
Park Yeri	Kapalı otopark	
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, acil durum asansörü, kartlı geçiş	

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Bina Adı	C Blok (AVM)
Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	201.573,5 m ²
Zemin	Seramik-granit
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu projenin konumlandığı parselin D-100 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu projenin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- 2012 yılında Kadıköy-Kartal metro hattının faaliyete geçmesiyle birlikte taşınmazın bulunduğu bölgenin çekim gücü artmıştır.
- Değerleme konusu projenin, bölgenin önemli akslarından olan Tugay Yolu Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu projenin yakın çevresinde Anadolu Adalet Sarayı, Maltepe Carrefour ve Kartal Eğitim Araştırma Hastanesi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- Bölgeye hizmet veren Kadıköy-Kartal metro hattının Esenkent (Cevizli) İstasyonu, konu taşınmaza 500 m mesafede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Projenin konumlandığı parselin cepheli olduğu anayollarda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge, gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştirdiği önemli bir bölge niteliğindedir.
- Değerlemeye konu projenin yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmaza yürüme mesafesinde olan Kartal-Kadıköy Metro hattı, taşınmaza ulaşım alternatiflerini çeşitlendirmiş olup bölgenin tercih edilirliliğini olumlu yönde etkilemiştir.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Değerleme konusu projenin çevresinde konut ve ofis arzının yüksek olması nedeniyle, rekabetin fazla olacağı ve bu durumun proje satış hızını etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Projenin yakın çevresinde yer alan ve inşaatı devam eden alışveriş merkezleri, proje alanındaki AVM alanı için rekabet açısından risk oluşturabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”**; taşınmazların birlikte bir projeyi oluşturmaları ve gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	KW CADDE 0 (532) 353 44 42	Maltepe, Cevizli Mahallesi'nde konumlu	Ticaret+Konut Alanı	E: 1,75	Satılık	2.402	138.000.000	57.452	<p>*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.</p> <p>*D-100 Karayolu üzerinden görünürlüğe sahip olmaması sebebi ile reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlıdır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük bir yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>*Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlıdır.</p> <p>*Pazarlık payı mevcuttur.</p>
2	COLDWELL BANKER NEXUS 0 (541) 854 97 41	Kartal, Soğanlık Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 1,75 Hmax: 15 Kat	Satılık	579	36.500.000	63.052	<p>*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır.</p> <p>*Söz konusu taşınmaz D-100 Karayolu'na oldukça yakın konumlu olup D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü bulunmamaktadır.</p> <p>*Soyak Evraka Sitesi'ne oldukça yakın konumludur.</p> <p>*Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük bir yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>*Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
3	MENTOR EMLAK İNŞAAT 0 (536) 379 01 31	Kartal, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret +Turizm + Konut Alanı (TİCTK-2)	E: 1,50 TAKS:0,40	Satılık	386	20.000.000	51.813	<p>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</p> <p>* Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir.</p> <p>* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</p> <p>* <u>2218 ada 176 no.lu parseldir.</u></p> <p>* Net parsel alanıdır.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	KEYİSTANBUL EMLAK Özkan ÇAKMAK 0 (532) 353 62 47	Kartal, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Turizm + Konut Alanı	E: 2,00 TAKS:0,40	Satılık	5.312	297.000.000	55.911	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Namık Kemal Caddesi'ne cepheli olup konum bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçük bir yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzerdir. * Net parsel alanıdır. * Brüt arsa alanı yaklaşık 11.589 m ² olarak belirtilmiştir. (24.765 TL/m ²) * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın mevkiinde yapılan araştırmalarda, arsa değerlerine yapılaşma hakkının ve reklam kabiliyetinin doğrudan etkisinin olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede arsaların D-100 Karayolu'na cepheli olmasının avantaj sağladığı ve bu durumun arsa değerini etkilediği görülmektedir. D-100 Karayolu'ndan iç kesimlere gidildikçe değerlerin düştüğü, sahil kesimine yaklaştıkça değerlerin tekrar arttığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın D-100 Karayolu'na cepheli ve kavşakta yer almasının avantajı göz önüne alınmış olup bölgede bu nitelikte ve büyüklükte arsa stoğunun olmadığı görülmektedir. Yapılan araştırmalarda arsaların yüz ölçümü büyüdükçe alıcı kitlesinin değiştiği bilgisi edinilmiş olup bölgede arsaların cadde cepheli olup olmaması, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü olup olmaması, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü, ulaşım imkanlarının değeri oluşturduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü, yapılaşma hakkı vb. etkenler göz önüne alındığında taşınmaza benzer nitelikli bir arsanın birim satış değerinin 65.000-67.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri /Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
1	Nermin Kaya 0 (532) 507 96 09	Ofisim İstanbul'da konumlu	Satılık	160	11.500.000	71.875	* Ofisim İstanbul'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın olup taşınmazlara kıyasla kısmen dezavantajlı konumdur. * 2. katta konumlanmakta olup içi yapılı teslim edilmektedir. *3+1 tiptedir. * D-100 cephesi yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Samet Karadağ 0 (542) 150 15 12	Ritim İstanbul Projesi'nde konumlu	Satılık	65	4.750.000	73.077	* Ritim İstanbul'da konumlanmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * 1. katta yer almaktadır. *1+0 tiptedir. * Deniz manzarası bulunmamakta olup D-100 cephesi yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Nazan Güner 0530 592 78 55	Bumerang Kartal Projesi'nde konumlu	Satılık	150	11.250.000	75.000	* Bumerang Kartal'da konumlanmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. * 26. katta konumlanmakta olup içi yapılı teslim edilmektedir. * Deniz manzarası bulunmakta olup D-100 cephelidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Dilek Özgirgin 0 (506) 442 00 00	Safi Espadon Residence'da konumlu	Satılık	130	10.850.000	83.462	*Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. *Söz konusu taşınmaz 2.katta yer almaktadır. *Eşyalı olarak satılıktır. *2+1 tiptedir. *Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmazlara benzer nitelikteki ofislerin satış bedellerinin; net/brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, shell&core veya dekorasyonu olup olmamasına, manzara durumuna, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmazlara benzer niteliklere sahip ofislerin aylık brüt birim satış değerinin ortalama 80.000-85.000 -TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa-Ofis)



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	57.452	63.052	51.813	55.911
	Pazarlık Payı	-14%	-25%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	10%	7%
	Yapılaşma Hakkı	25%	30%	25%	15%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-10%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	10%	10%	10%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	66.702	66.205	66.451	67.457

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS SATIŞ)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	71.875	73.076	75.000	83.461
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-5%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	10%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	86.969	84.404	86.625	86.758	

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15050 Ada 2 Parsel	30.616,26	67.000	2.051.289.420
YAKLAŞIK DEĞERİ			2.051.290.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulmaktadır.

değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2023	36.000 m ²	26.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					13.800 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15050 Ada 2 No.lu Parsel	30.616,26	67.000	2.051.289.420
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			2.051.289.420
TOPLAM ARSA DEĞERİ (EUR)			62.860.128
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			2.051.290.000
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (EUR)			62.860.146

MALİYET DEĞERİ	
HARCANMIŞ MALİYET (TL)	5.585.340.529
HARCANMIŞ MALİYET (EUR)	171.158.306
SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜĞÜ İÇİN HARCANAN MALİYET (CAMİ/KAMU BİNASI/OTOPARK) (TL)	833.891.840
SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜĞÜ İÇİN HARCANAN MALİYET (CAMİ/KAMU BİNASI/OTOPARK) (EUR)	25.600.000
Toplam Arsa Değeri (TL)	2.051.289.420
Toplam Arsa Değeri (EUR)	62.860.128
TOPLAM DEĞER (TL)	8.470.521.789
TOPLAM DEĞER (EUR)	259.618.434
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	8.470.520.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (EUR)	259.620.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da parsel üzerinde bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilen proje bulunduğu için taşınmazlara nakit akımları yaklaşımı analizi kullanılarak proje değeri takdir edilmiştir.

- Değerleme konusu 15050 ada 2 no.lu parsel üzerinde inşa edilen projenin değerlemesinde, mevcut yapı ruhsatı ve mimari projedeki alanlar dikkate alınmıştır.
- Mevcut imar durumuna göre, “Konut + Ticaret Alanı” için yapılaşma koşulları; E=2,50, H_{max}=Serbest, TAKS: 0,50 olarak verilmiştir. Plan notlarında inşaat alanı hesabının, 11 adet parselin terkler öncesi toplam brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacağı belirtilmiştir. Taşınmaza ilişkin mimari proje ve yapı ruhsatı gibi yasal evraklar bu plan notuna istinaden düzenlenmiştir.
- Onaylı mimari projesine göre inşaat alanları ve fonksiyon dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

- Söz konusu AVM'nin ilk yıl doluluk oranı %99, ikinci yıl doluluk oranı %99 olarak kabul edilmiş olup doluluk oranının bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Değer tarihindeki TCMB alış kuru, 1 Euro 32,5739 TL olarak, TCMB satış kuru ise, 1 Euro = 32,6326 TL olarak esas alınmıştır. (29.12.2023 tarihli kur bilgisidir)
- Değerleme çalışmasında kullanılan artış oranı yıllar bazında aşağıdaki tablodaki gibidir

Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

Ofis Fonksiyonu

- Ofislerin satışına 31.12.2023 tarihi itibarıyla başlanacağı ve satışın üç yıl süreceği varsayılmıştır.
- Ofislerin ortalama birim satış değeri 2024 yılı için 85.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup satış değerinin yıllar bazında belirlenen artış oranında arttırılacağı varsayılmıştır.

Ofis Fonksiyonu	
Ofis Satılabilir Alanı (m ²)	21.651
Ofis Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	85.000

AVM Fonksiyonu

- Proje kapsamında AVM brüt kiralanabilir alanı toplam 52.648 m² olarak hesaplanmıştır.
- Dükkanların 2024 yılı birim kira değeri 920-TL/m²/ay olarak kabul edilmiştir. Kira değeri takdir edilirken mevcut kira sözleşmeleri ve kira sözleşmesi bitecek alanlar için ise mevcut pazar araştırmaları dikkate alınmıştır.
- Dükkanların 2024 yılı birim işletme giderinin 420-TL/m²/ay olacağı ve yıllar bazında belirlenen artış oranında arttırılacağı varsayılmıştır.

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Ofis Fonksiyonu											
Toplam Satılan Alan (m ²)	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00	21.651,00
Ofis Satış Oranı (%)	0%	30%	40%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılan Ofis Alanı (m ²)	0	6.495	8.660	6.495	0	0	0	0	0	0	0
Ofis Birim Satış Değeri (TL)/m		85.000,00	114.325,00	140.619,75	166.985,95	190.781,45	214.152,18	240.385,82	269.833,08	302.887,64	339.991,37
Ofis Net Gelir (TL)	0	552.100.500	990.100.230	913.367.462	0	0	0	0	0	0	0
Ofis Nakit Akışı (TL)	0	552.100.500	990.100.230	913.367.462	-	-	-	-	-	-	-
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)		52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648	52.648
Kiralama Oranı		99,0%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		920,00	1.237,40	1.522,00	1.807,38	2.064,93	2.317,88	2.601,82	2.920,55	3.278,31	3.679,91
Kiralan Alan (m ²)		52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52	52.121,52
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		575.421.581	773.942.026	951.948.692	1.130.439.072	1.291.526.640	1.449.738.653	1.627.331.638	1.826.679.764	2.050.448.035	2.301.627.919
Diğer Gelir Oranı (%)		17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Diğer Gelirler (Kiosk&ATM&Reklam)		97.821.669	131.570.144	161.831.278	192.174.642	219.559.529	246.455.571	276.646.378	310.535.560	348.576.166	391.276.746
AVM Geliri (TL)		673.243.250	905.512.171	1.113.779.970	1.322.613.714	1.511.086.168	1.696.194.224	1.903.978.017	2.137.215.324	2.399.024.201	2.692.904.665
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)		420,00	564,90	694,83	825,11	942,68	1.058,16	1.187,79	1.333,29	1.496,62	1.679,96
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	-	265.345.920	356.890.262	438.975.023	521.282.840	595.565.644	668.522.436	750.416.434	842.342.447	945.529.397	1.061.356.748
Ortak Alan Giderinin Yatırımcı Tarafından Ödenen Kısmı (TL)	20%	53.069.184	71.378.052	87.795.005	104.256.568	119.113.129	133.704.487	150.083.287	168.468.489	189.105.879	212.271.350
Bina Sigortası		10.033.244	13.494.714	16.598.498	19.710.716	22.519.493	25.278.131	28.374.702	31.850.603	35.752.302	40.131.959
Emlak Vergisi		8.008.669	10.771.660	13.249.142	15.733.356	17.975.359	20.177.341	22.649.065	25.423.575	28.537.963	32.033.864
Yenileme Maliyeti										215.912.178	
Toplam Giderler (TL)		71.111.098	95.644.426	117.642.644	139.700.640	159.607.981	179.159.959	201.107.054	225.742.668	469.308.323	284.437.173
AVM Net Gelirler		602.132.152	809.867.744	996.137.326	1.182.913.074	1.351.478.187	1.517.034.265	1.702.870.963	1.911.472.656	1.929.715.878	2.408.467.493
Dönem Sonu Değer	7,00%										38.189.670.082
AVM Nakit Akışı (TL)	-	602.132.152	809.867.744	996.137.326	1.182.913.074	1.351.478.187	1.517.034.265	1.702.870.963	1.911.472.656	1.929.715.878	40.598.137.575
GELİRLER TOPLAMI	0	1.154.232.652	1.799.967.974	1.909.504.788	1.182.913.074	1.351.478.187	1.517.034.265	1.702.870.963	1.911.472.656	1.929.715.878	40.598.137.575
NET NAKİT AKIŞI	0	1.154.232.652	1.799.967.974	1.909.504.788	1.182.913.074	1.351.478.187	1.517.034.265	1.702.870.963	1.911.472.656	1.929.715.878	40.598.137.575

Değerleme Tablosu -Proje

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	12.049.653.811	11.380.481.448	10.762.339.573
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	12.049.655.000	11.380.480.000	10.762.340.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	369.252.031	348.745.777	329.803.312
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	369.250.000	348.745.000	329.805.000

Değerleme Tablosu (AVM)

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	10.402.409.000	9.760.613.923	9.169.113.618
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	10.402.410.000	9.760.615.000	9.169.115.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	318.773.527	299.106.229	280.980.174
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	318.775.000	299.105.000	280.980.000

Değerleme Tablosu (Ofis)

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.647.244.811	1.619.867.526	1.593.225.955
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.647.245.000	1.619.870.000	1.593.225.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	50.478.503	49.639.548	48.823.139
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	50.480.000	49.640.000	48.825.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Ticaret+Konut”** amaçlı kullanımıdır

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin birçok takyidat kaydı mevcut olup ilgili kayıtların taşınmazların devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin birçok takyidat kaydı mevcut olup ilgili kayıtların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımı	8.470.520.000	259.620.000
Gelir Yaklaşımı	11.380.480.000	348.745.000

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülklerin yeniden inşa maliyeti üzerinden arsa değerinin eklenmesi ile pazar değerine ulaşılmıştır. Ancak konu bağımsız bölümleri oluşturan ticari kompleks gelir getiren bir mülk olduğu için genel piyasa kabulleri doğrultusunda gelir yaklaşımı ile de pazar değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, konu taşınmazın genel piyasa kabullerine göre gelir getiren bir mülk olarak değerlendirdiği ve gelir yaklaşımıyla hesaplanan değer daha gerçekçi olduğu düşünülerek gelir yaklaşımı ile bulunan değer pazar değeri olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)

Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	26.01.2024	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.380.480.000.-TL	Onbirmilyarüçyüzseksenmilyondörtüzyüksekbin.-TL
	348.745.000.-EUR	Üçyüzkırksekmilyonyediyüzkırkbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.656.576.000.-TL	Onüçmilyaraltıyüzellialtmilyonbeşyüzyetmişaltıbin.-TL
	418.494.000.-EUR	Dörtüzyonsekizmilyondörtüzyüzdoksandörtbin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden;
Burak YÜRÜR

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgeleri
3	Takyidat Belgesi
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

**Optimum Outlet Alışveriş Merkezi ve
Arsa**

Değerleme

Yüreğir / Adana

Raporu

2023REVB454 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya / Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Karşıyaka Mahallesi'nde konumlu olan "**Optimum Outlet Alışveriş Merkezi ve Arsa**"nın pazar değerine yönelik **2023REVB454** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan, 11526 ada 22 no.lu parsel 32.673 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 140.711,58 m² brüt kapalı alandan oluşmakta olup 11528 ada, 10 no.lu parsel 1.468 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN "GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş." HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.207.825.000- TL	Yedimilyarikiyüyedimilyonsekiyüzyirmibeşbin.-TL
	220.875.000- EURO	İkiyüzyirmimilyonsekiyüzyetmişbeşbin.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.628.762.000- TL	Sekizmilyaraltıyüzyirmisekizmilyonyediüyüztümüşikibin.-TL
	264.420.000- EURO	İkiyüztümüşdörtmilyondörtüzyüzyirmibin.-EURO

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 06.09.2023 tarih 2131 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli Mülkiyet (11528 ada 10 parsel) Tam mülkiyet (11526 ada 22 parsel)	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Sinanpaşa Mahallesi Hacı Ömer Sabancı Bulvarı No: 28 Girne Bulvarı 11528 ada 10 parsel Yüreğir / Adana	
TAPU KAYDI	Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada 22 parsel ve 11528 ada 10 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	11526 ada 22 parsel: 32.673 m ² 11528 ada 10 parsel: 1.468 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: MİA TAKS: 0,60 KAKS: 2,40 Yençok: 69,50	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş Merkezi (11526 ada 22 parsel) MİA Alanı (11528 ada 10 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 162 (Yasal)	Yapım yılı: 2011
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: 1235 araç	Asansör Kapasitesi: 7 şahıs asansörü 1 yük asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM (11526 ada 22 parsel) Arsa (11528 ada 10 parsel)	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	140.711,58 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	66.738,41 m ²

	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	73.973,17 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	Kiralanan Alan	59.222,01 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,25	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,5	
GERİ DÖNÜŞÜM SÜRESİ	11,8 Yıl	
AVM ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ	690 TL/m ² /ay	
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERLERİ	24.000 TL/m ²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (11528 ada 10 parsel) Gelir Yaklaşımı (11526 ada 22 parsel)	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış: 32,5739	1 EUR Satış: 32,6326
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.207.825.000.- TL	220.875.000.- EURO
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.628.762.000.- TL	264.420.000.- EURO

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVB454 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada, 22 parsel no.lu, 11528 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkullerin Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2131 no.lu ve 06.09.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada, 22 parsel no.lu, 11528 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkullerin Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmış olup ayrıca değerlendirme çalışmasında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

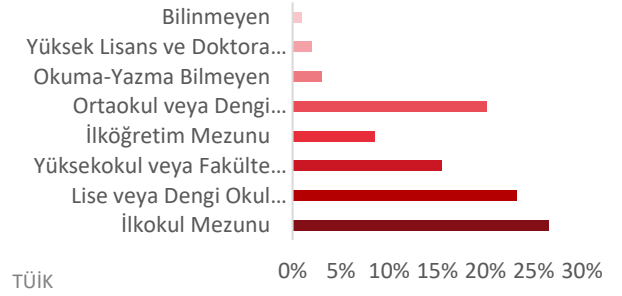
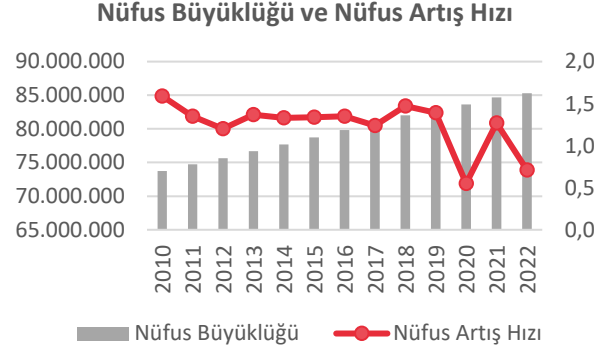
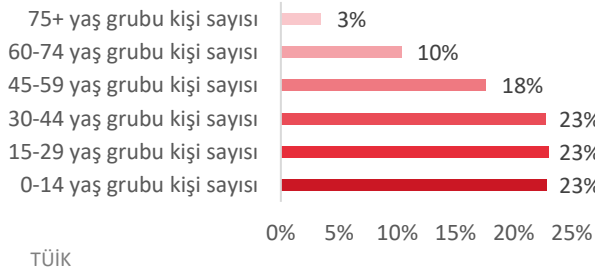
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

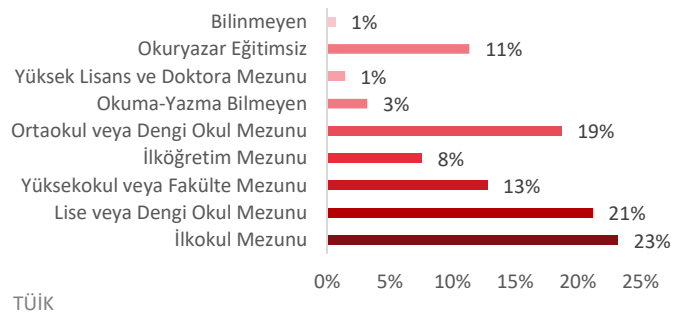
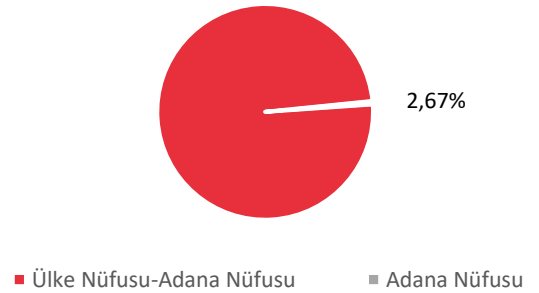
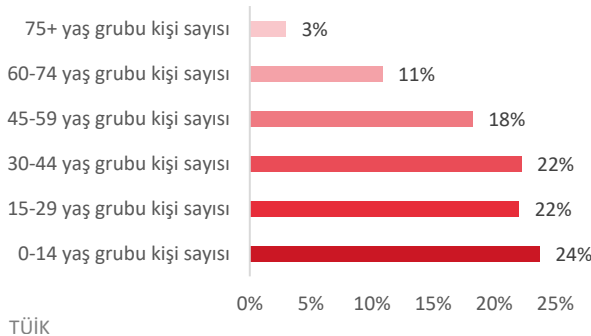
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Adana

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %2,67'sinin ikamet ettiği Adana, 2.274.106 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 7. ili olmuştur. Adana nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,7 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,6 olduğu görülmüştür.

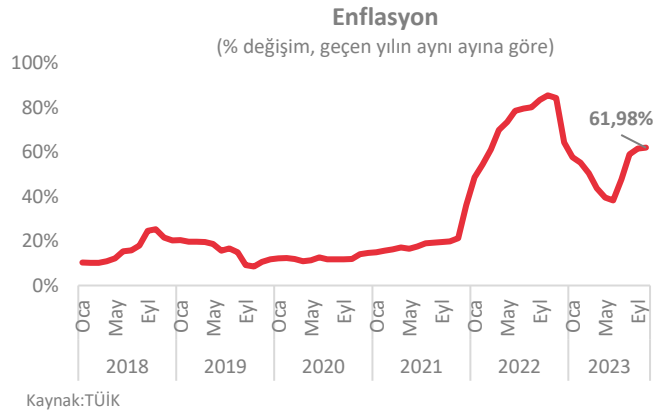
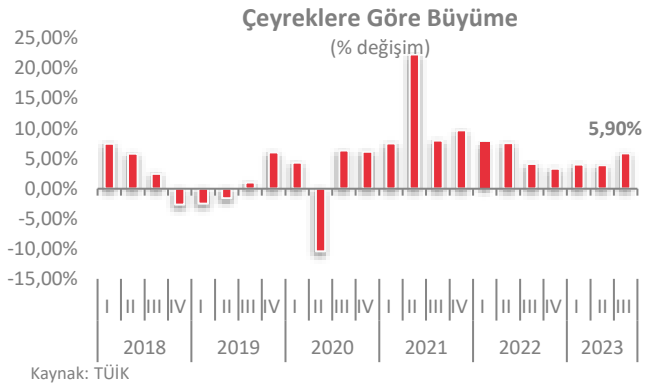
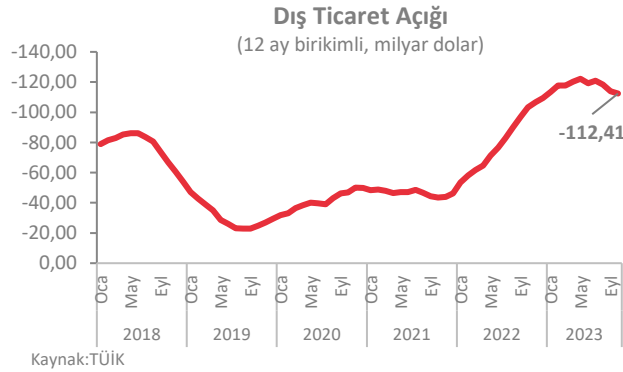
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Adana ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Adana	
İlçesi	Yüreğir	
Mahallesi	Karşıyaka	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	11526	11528
Parsel No	22	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Bodrum Bir Zemin Üç Normal Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası	Kargir İki Dükkan ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz	32.673 m ²	1.468 m ²
Malik / Hisse	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam	Ali Münevver KOCASI (300/146800) Ayşe YAŞAR (1000/146800) Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (73700/146800) Halit ATEŞ (41200/146800) Hanife ÇAM (1000/146800) Harun ŞENSOY (1000/146800) Hatice YÜCE (1100/146800) Maliye Hazinesi (7700/146800) Mustafa KAYA (1800/146800) Sadık DURAKTEKİN (18000/146800)

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.25 itibariyle alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

11526 ada, 22 parsel, 11528 ada 10 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (13.03.2018 tarih, 5127 yevmiye no)*

Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 918.750.000 TL bedelle, 1. dereceden, F.B.K. süreli ipotek bulunmaktadır. (08.12.2020 tarih, 36909 yevmiye no)

11528 ada, 10 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (20.05.2019 tarih, 10602 yevmiye no)*

11526 ada, 22 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi sınırları içinde kalmaktadır. (18.01.2016 tarih, 871 yevmiye no)
- Ticari işletme rehni vardır. Vade: FBK Faiz: Yüzde Bedel: 800.000.000 Türk Lirası (Başlama Tarih: 26.05.2016 Süre) (Malik/Lehdar: Yapı Kredi Bankası A.Ş.) (26.05.2016 tarih, 9906 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Parsel içerisinde tesis edilen 38,86 m²'lik trafo yerinin kira şerhi Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye aittir. (26.03.2018 tarih, 5989 yevmiye no)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Parsel içerisinde tesis edilen 98,63 m²'lik trafo yerinin kira şerhi Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye aittir. (26.09.2019 tarih, 21701 yevmiye no)

NOT: 11528 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan diğer hissedarlara ait bilgiler ve üzerindeki takyidatlar ekteki belgede detaylı olarak yer almaktadır.

*** Adana 2. İdare Mahkemesi 09.10.2017 tarih ve 2016/1517 E. N. Sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararına istinaden bölgede yeni imar uygulaması yapıldığı bilgisi alınmış olup "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bu sebeple konulmuştur.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek kaydı, kira sözleşmesi ve beyanlar bulunmakta olup taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.25 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, bulvar üzerinde E: 2,40 yapılaşma hakkı olan ticaret alanı imarlı arsalar bulunmaktadır.

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

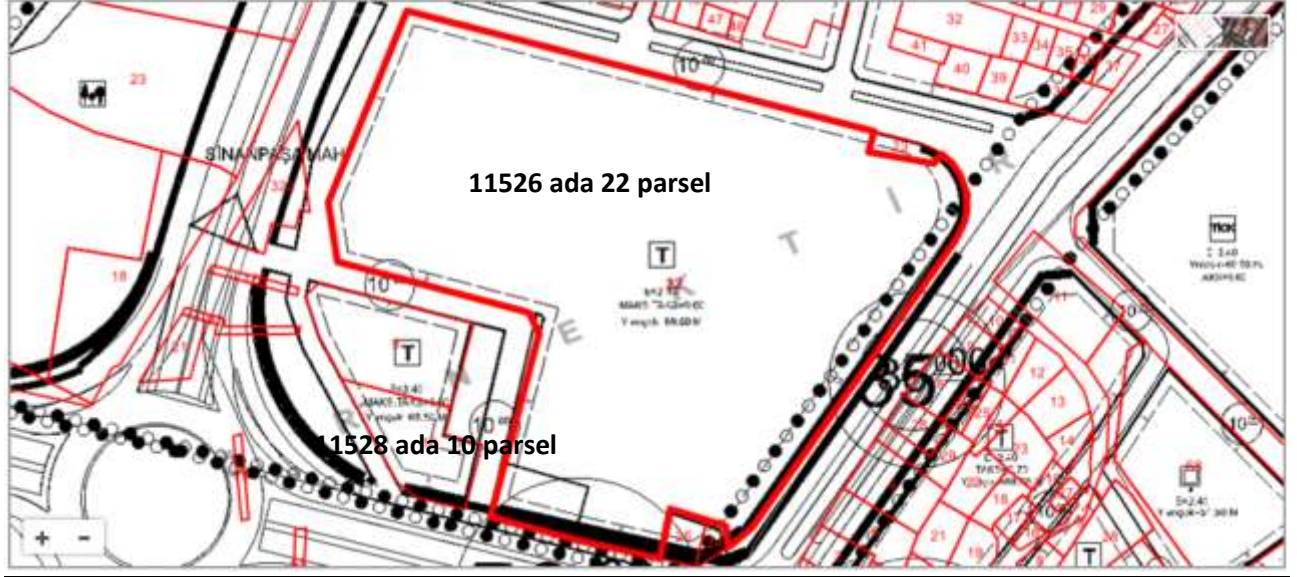
Plan Adı: D-400 Karayolu Kuzeyi 2. Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha. alan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Plan Onayı 15.09.2022 tarih 206 sayılı onay tarihli

Lejandı: MİA

Yapılaşma Koşulları;

- TAKS: 0,60,
- Emsal: 2,40,
- Yeňok: 69,50'tur.
- Çekme mesafeleri; Güney cephesinden 10 m, diğer cephelerden 5 m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yüreęir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde alınan bilgiye göre konu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar durumu "MİA Alanı" lejantlı TAKS: 0,60, E: 2,40, Hmaks: Serbest iken 15.09.2022 tarihinde "MİA Alanı" lejantlı TAKS: 0,60, E: 2,40, Yeňok: 69,50 m olarak değişmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi'nde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.04.2009	-	140.116,40	Yeni Yapı	AVM: 140.116,40 m ²
Onaylı Mimari Proje	07.10.2016**		140.711,58	Tadilat	AVM: 140.711,58 m ²
Yapı Ruhsatı	03.07.2008*		-	Temel	-
Yapı Ruhsatı	03.07.2008		44.252	Yeni Yapı	AVM: 44.252 m ²
Yapı Ruhsatı	11.05.2009		65.474	Tadilat	AVM: 65.474 m ²
Yapı Ruhsatı	03.02.2011		140.117	Tadilat	AVM: 140.117 m ²
Yapı Ruhsatı	14.10.2016		140.117	Tadilat	AVM: 140.117 m ²
Yapı Kullanma İzni	13.04.2011		140.117	Yeni Yapı	AVM: 140.117 m ²
Yapı Kullanma İzni	22.08.2011		140.117	Tadilat	AVM: 140.117 m ²
Yapı Kullanma İzni	20.10.2016		140.117	Tadilat	AVM: 140.117 m ²

* Konu ruhsat "**Temel Ruhsatı**"dır.

** 20.10.2016 tarihli yapı kullanma izin belgesi 07.10.2016 onay tarihli onaylı mimari projeye aittir. Onaylı mimari projesinde "mimari tadilat projesinde yapılan değişiklikler ruhsata tabi değildir" ibaresi yer almakta olup ilgili belediyede edinilen bilgi doğrultusunda bu ibareden dolayı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesinde farklılıklar bulunmaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumu onaylı mimari projesindeki kapalı alanla uyumlu olduğundan onaylı mimari projedeki kapalı alanlar dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu 22 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının sitesinde yer alan adrese dayalı hasar tespit sayfasından yapılan araştırma neticesinde yapılara ilişkin hasarsız olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel üzerinde yer alan Avm 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi Kurtuluş Mahallesi Ramazanoğlu Caddesi No: 1/12 Seyhan / Adana adresinde faaliyet gösteren Odak Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Ziyapaşa Mah. 67009 Sokak Halide Hanım Apartmanı Sitesi No:3/1 İç kapı no: 1 Seyhan / Adana adresinde faaliyet gösteren Atikan Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 11528 ada, 10 parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde yeni bir yapı yapılması halinde tabi olacaklardır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılıklar bulunmakta olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Sinanpaşa Mahallesi Hacı Ömer Sabancı Bulvarı No: 28; Girne Bulvarı 11528 ada 10 parsel Yüreğir / Adana

Yüreğir ilçesi, Adana ilinin güney doğusunda konumlu olup Seyhan Nehri ile sınırlıdır. Seyhan Nehri, Adana ilinin merkezi sayılan Seyhan ilçesi ile Yüreğir ilçesini ayırmaktadır. Seyhan Nehri kıyıları yeşil alan olarak kullanılmakta olup peyzajlı bahçe ve park düzenlemeleri bulunmaktadır. Yüreğir ilçesi üzerinden şehirler arası otoyol olan TEM (Transit European Motorway) ve Mersin-Adana Otoyolu gibi önemli ulaşım aksları geçmektedir. Ayrıca konu taşınmaz Seyhan ilçe merkezine yürüme mesafesinde olup Sabancı Camii, Hilton Otel, Taş Köprü gibi Adana ilinin simgesi haline gelmiş birçok yapıya da yakın konumlanmıştır. Ancak Yüreğir ilçesi merkezi bir konumda bulunmasına rağmen alt gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir. Bunun en önemli sebebi, Adana dışından göç edenlerin bu bölgeye yerleşmiş olması ve gecekondü tipi yapılaşmanın ağırlıklı olmasıdır. Bölgede az katlı yapılaşma ağırlıkta olup alt katlar oto tamiri gibi ticari tipte, üst katlar ise konut tipinde kullanılmaktadır.

Sinanpaşa Mahallesi, Yüreğir ilçesinin batısında konumlu olup ilçenin en merkezi bölgelerindedir. Seyhan Nehri'ne kıyısı olan mahalle, Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından "Kentsel Dönüşüm Alanı" ve "Özel Proje Alanı" ilan edilmiştir. Bölge halkına tebligatların gelmiş olduğu öğrenilmiştir. Kentsel dönüşüm çalışması kapsamında Seyhan Nehri kıyısı yeşil alan ilan edilmiş olup gecekondü tipi yapılaşmalar yıkılmaktadır.

Ayrıca Seyhan Nehri kıyısında bulunan eski Yüreğir Belediyesi yerine Sheraton Otel Projesi hizmete girmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmakta olan yapı sahipleri için TOKİ tarafından inşa edilen konut projesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazların yer aldığı bölge Seyhan ilçe merkezine, ana yollara ve yeni yapılmış olan metro durağına yakın konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede "MİA" imarlı arsa arzının kısıtlı olduğu bilgisine ulaşılmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Adana İl Merkezi	1 km
Seyhan İlçe Merkezi	1,6 km
Adana Şakirpaşa Havaalanı	4 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar; Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada, 22 parsel no.lu, “Üç Bodrum Bir Zemin Üç Normal Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası” vasıflı, 32.673 m² yüz ölçümlü; 11528 ada, 10 parsel no.lu, “Kargir İki Dükkan ve Arsası” vasıflı, 1.468 m² yüz ölçümlü taşınmazlardır.

11526 ada, 22 no.lu parsel

Değerleme konusu 11526 ada, 22 no.lu parsel üzerinde konumlanmış olan Optimum Outlet Alışveriş Merkezi 08.04.2011’de faaliyete geçmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 3 bodrum, zemin, 3 normal ve 1 ara kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu ile onaylı mimari projesindeki alanlar uyumlu olduğundan çalışmalar, onaylı mimari tadilat projesinde belirtilen toplam kapalı alan olan 140.711,58 m² üzerinden gerçekleştirilmiştir. Konu taşınmaz Hacı Ömer Sabancı Bulvarı üzerindedir.

Ayrıca değerlendirme konusu parselin kuzeydoğu köşesinde yer alan metruk durumda olan 2 adet binaya ait herhangi bir yasal evrağa ulaşılamamıştır.

11528 ada, 10 no.lu parsel:

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan metruk durumda olan 2 adet binaya ait herhangi bir yasal evrağa ulaşılamamıştır. Konu parsel, üzerinde Optimum Outlet Alışveriş Merkezi olan 11526 ada, 22 no.lu parsel ile komşu konumdadır. Konu parsel Girne Bulvarı üzerindedir.



Ana taşınmazın 1. bodrum katta yer alan 7.434,00 m² alanlı hipermarket alanının mevcut durumda 6.736 m²'si otopark alanına dönüştürülmüştür. Bu durum alışveriş merkezinin kiralanabilir alanını düşürmektedir.

Alan Dağılımı (Onaylı Mimari Projeye Göre)						
Kat No	Kat Alanı (m ²)	Katta Emsale Dahil Alan (m ²)	Katta Emsal Harici Alan (m ²)	Kiralananabilir Alan(m ²)	Dükkan Sayısı	Fonksiyonlar
3. Bodrum Kat	16.218,99	0,00	16.218,99	0,00	0	Kapalı Otopark
2. Bodrum Kat	24.127,20	360,25	23.766,95	142,00	6	Kapalı Otopark, sığınak, mağazalar
1. Bodrum Kat	26.392,22	10.769,94	15.622,28	11.333,00	16	Hipermarket, mağazalar, otopark
Zemin Kat	20.471,51	18.597,96	1.873,55	14.776,00	48	Mağazalar, kafe
1. Normal Kat	20.820,97	18.682,29	2.138,68	13.610,00	39	Media market, mağazalar, kafeler
	20.889,87	17.514,39	3.375,48	12.181,00	51	Mağazalar, kafeler, restoranlar, fast-food dükkanlar, eğlence merkezi, sinema girişi, fuaye
2. Normal Kat						
3. Normal Kat	10.016,15	7.851,67	2.164,48	6.165,00	2	Sinema, spor salonu
3. Normal Kat Ara Kat Planı	1.774,67	734,85	1.039,82	0,00	0	-
Toplam	140.711,58	74.511,35	66.200,23	58.207,00	162,00	

Toplam 74.511,35 m² emsale dahil alana sahip taşınmaz onaylı mimari tadilat projesinde toplam 162 adet dükkandan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (Alışveriş merkezi dükkan ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin 3. ve 2. bodrum katlarında bulunan depo alanları ve teraslar emsale dahil olmadığından yasal olarak kiralanabilir alana dahil değildir.

Alışveriş merkezinin onaylı mimari tadilat projesine göre dükkan büyüklüklerinin toplamı ve katlara göre dağılımları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir:

Kat Adı	Dükkan No	m ²
2. Bodrum Kat	B2M02	19,00
	B2M02A	18,00
	B2M03	34,00
	B2M03a	17,00
	B2M04A	27,00
	B2M04B	27,00
TOPLAM (m²)		142,00

Kat Adı	Dükkan No	m ²	
1. Bodrum Kat	B1M18	2.357,00	
	B1M17	486,00	
	B1M17a	101,00	
	B1M12	78,00	
	B1M11	139,00	
	B1M15	99,00	
	B1M08	665,00	
	B1M09	7.434,00	
	B1M07	359,00	
	B1M13-14	73,00	
	B1M06	6.416,00	
	B1M05	66,00	
	B1M04	91,00	
	B1M02-03	187,00	
	B1M21	127,00	
	B1M18A	89,00	
	TOPLAM (m²)		18.767,00

Kat Adı	Dükkan No	m ²
Zemin Kat	ZM19-20	1.032,00
	ZM02a	123,00
	ZM03	160,00
	ZM49	138,00
	ZM02	803,00
	ZM01	219,00
	ZM04	124,00
	ZM04a	117,00
	ZM06	350,00
	ZM07	117,00
	ZM08	69,00
	ZM09	56,00
	ZM10	2.043,00
	ZM13	2.322,00
	ZM 14-15	881,00
	ZM17	327,00
	ZM17A	367,00
	ZM18A	262,00
	ZM18A	471,00
	ZM20A	201,00
	ZM20B	66,00
	ZM21	217,00
	ZM22	202,00
	ZM23	199,00
	ZM24	168,00
	ZM25	164,00
	ZM26	267,00
	ZM27a	180,00
	ZM27b	180,00
	ZM28	45,00
	ZM29	403,00
	ZM30	583,00
	ZM31	62,00
	ZM31a	61,00
ZM31b	69,00	
ZM33	65,00	
ZM34	56,00	
ZM36	205,00	
ZM37	205,00	
ZM38	205,00	
ZM39	94,00	
ZM40	60,00	
ZM42	123,00	
ZM44	236,00	
ZM46	71,00	
ZM46A	64,00	
ZM48	136,00	
ZM32	208,00	
TOPLAM (m²)		14.776,00

Kat Adı	Dükkan No	m ²
1. Normal Kat	1MA19A	718,00
	1M19B	117,00
	1M18	161,00
	1M17	125,00
	1M16	622,00
	1M15	
	1M14	2.379,00
	1M13	245,00
	1M12	829,00
	1M11	394,00
	1M10	548,00
	1M09	453,00
	1M08a	1.142,00
	1M08b	173,00
	1M07	131,00
	1M05C	331,00
	1M05	223,00
	1M05A	205,00
	1M04	152,00
	1M03A	148,00
	1M03A	266,00
	1M03	437,00
	1M02	791,00
	1M01	412,00
	1M22	591,00
	1M20-21	211,00
	1M39	120,00
	1M38	77,00
	1M36-37	68,00
	1M35	56,00
	1M33-34	77,00
	1M29-32	77,00
	1M30-31	186,00
	1M30a	202,00
1M28	186,00	
1M27	193,00	
1M26	103,00	
1M25	197,00	
1M24	96,00	
1M23	168,00	
TOPLAM (m²)		13.610,00

Kat Adı	Dükkan No	m ²
2. Normal Kat	2M01	346,00
	2M02	81,00
	2M03	107,00
	2M04	127,00
	2M05	91,00
	2M05a	196,00
	2M06a	87,00
	2M06b	607,00
	2M06c	205,00
	2M07	205,00
	2M08	2.262,00
	2M09	670,00
	2M10	434,00
	2M11	396,00
	2M11b	660,00
	2M11a	519,00
	2M11c	574,00
	2M12	276,00
	2M12b	150,00
	2M13	170,00
	2M14	237,00
	2M15	437,00
	2M18	67,00
	2M19a	54,00
	2M19	53,00
	2M20	120,00
	2M21	107,00
	2M22	73,00
	2M23	158,00
	2M25	422,00
	2M26	129,00
	2M41a	61,00
	2M28-40	186,00
	2M29	104,00
	2M29a	96,00
	2M30	107,00
	2M31	56,00
2M32	66,00	
2M33	148,00	
2M34	80,00	
2M34a	88,00	
2M35	186,00	
2M36	186,00	
2M37a	50,00	
2M38	102,00	
2M41	195,00	
2M12a	75,00	
2M24	54,00	
2M06	218,00	
2M16	225,00	
2M37	52,00	
TOPLAM (m²)		12.355,00

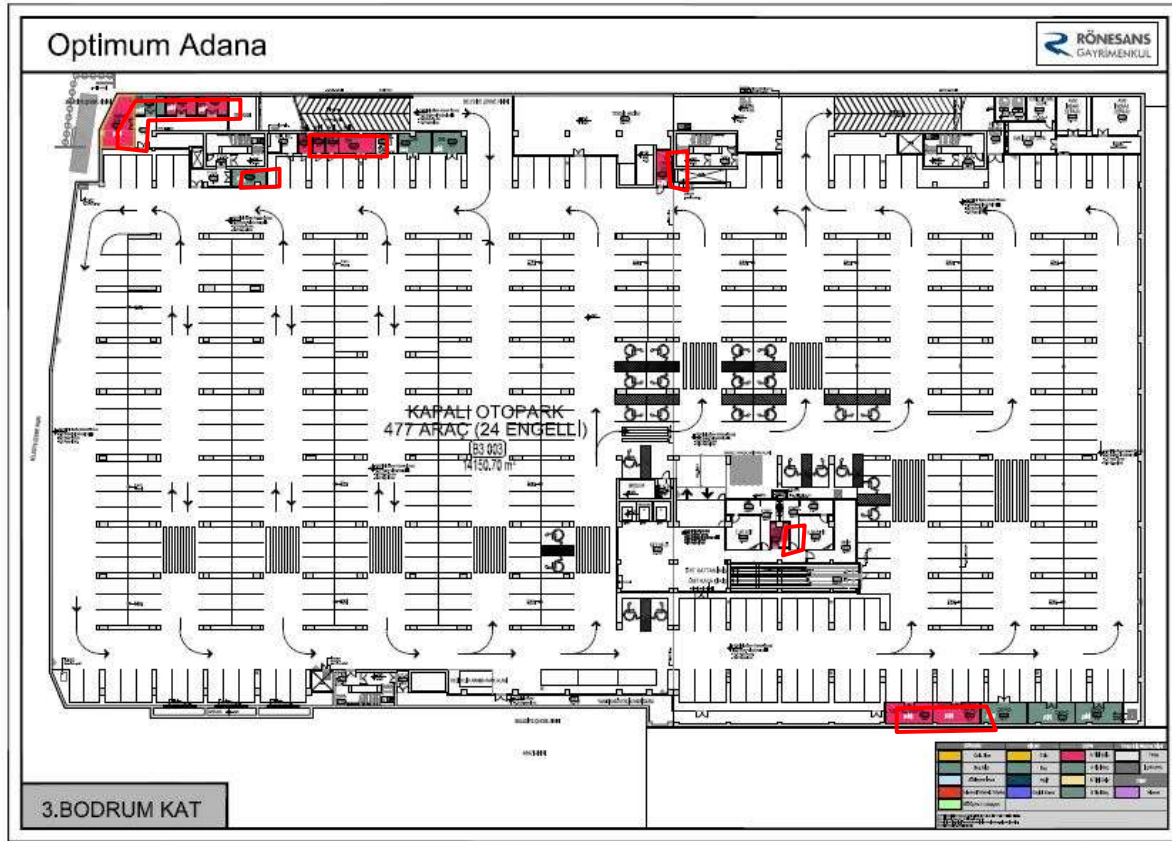
Kat Adı	Dükkan No	m ²
3. Normal Kat	3M02B	1.783,00
	3M01	4.382,00
TOPLAM (m²)		6.165,00

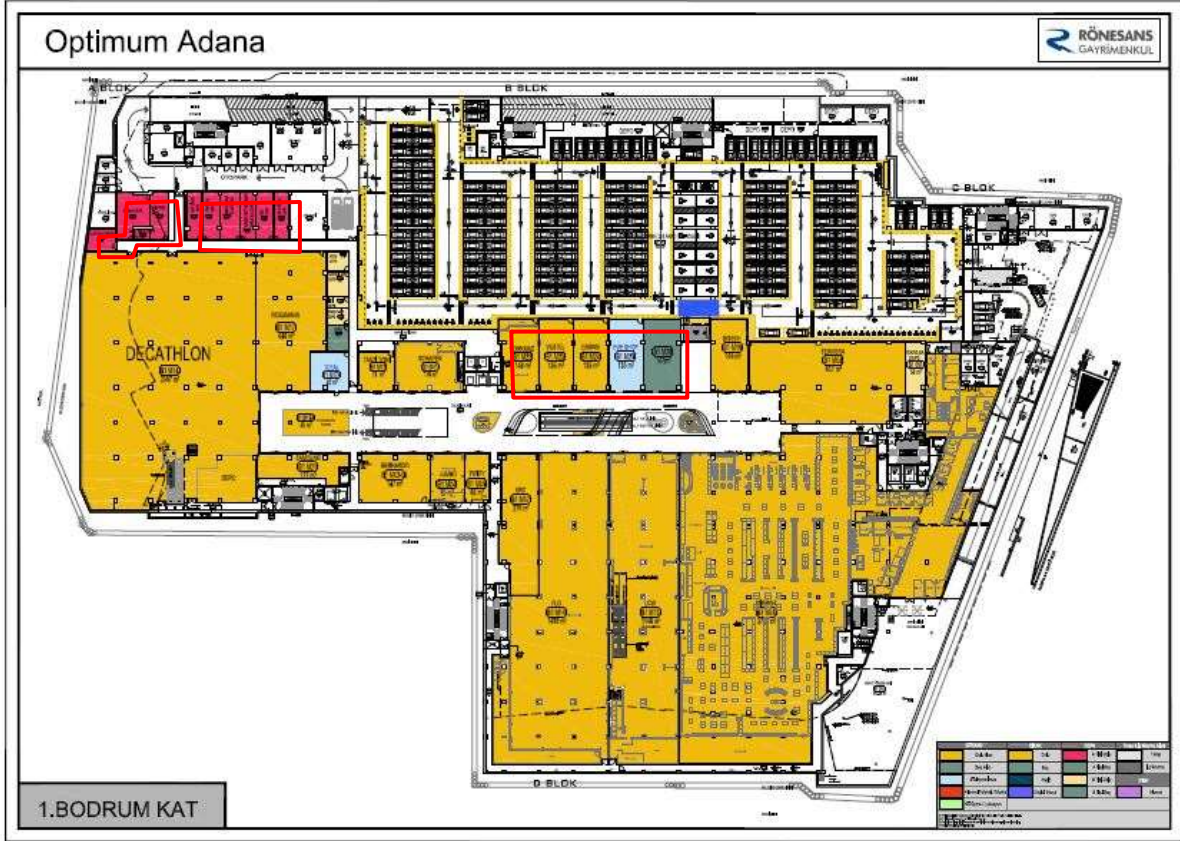
Alan Dağılımı (Onaylı Mimari Projeye Göre)		
Kat No	Kiralanabilir Alan (m ²)	Dükkan Sayısı
3. Bodrum Kat	0,00	0
2. Bodrum Kat	142,00	6
1. Bodrum Kat	18.767,00	16
Zemin Kat	14.776,00	48
1. Normal Kat	13.610,00	39
2. Normal Kat	12.181,00	51
3. Normal Kat	6.165,00	2
3. Normal Kat Ara Kat Planı	0,00	0
Toplam	65.641*	162*

Konu taşınmazın, 2. normal katta konumlu 2m11c no.lu dükkandan 169 m² alanın ayrılarak 2m11b no.lu dükkana eklendiği tespit edilmiştir. 2. normal katta 2m06b ve 2m08 nolu dükkanların iç kısımlarının tadilat görmesi sonucunda 2m08 no.lu dükkanın mevcutta 1.614 m² alana sahip olduğu ve 2m06b no.lu dükkanın ise mevcutta 1.255 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. 2. normal katta yer alan 2m09 no.lu dükkana 2010A ve 2010B no.lu depolar dahil edilmiştir. Söz konusu değişiklikler, dükkanlar arasındaki sınırlar üzerinde olup toplam kiralanabilir alan bazında değişikliğe sebep olmadığı görülmüştür.

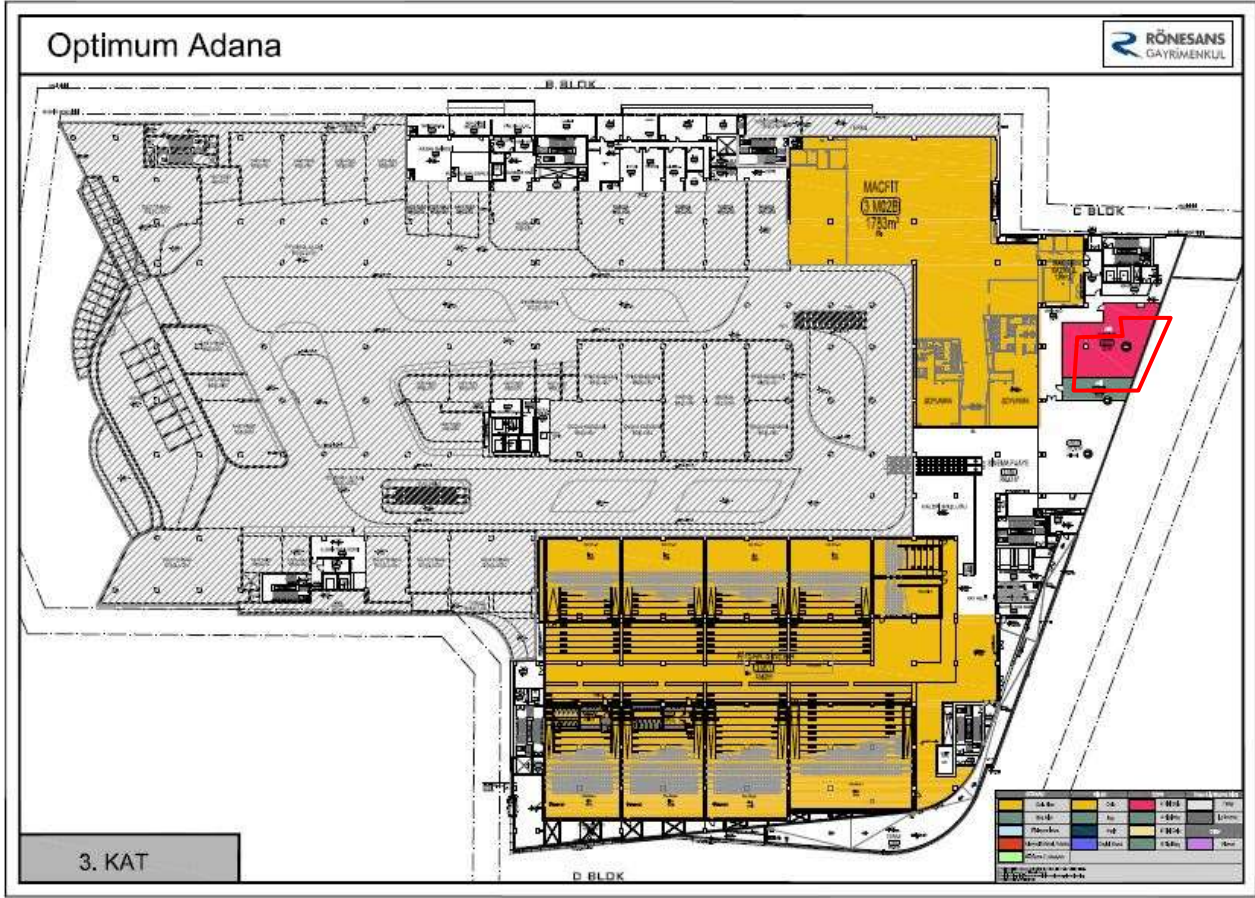
*Konu taşınmazın onaylı mimari projesinde 1. bodrum katta yer alan hipermarket alanının (7.434 m²) mevcut durumda 6.736 m²'si otopark olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple müşterinin tarafımıza ilettiği kiralanabilir alan olan 59.222,01 m² dikkate alınmıştır

Aşağıdaki kat planlarında yer alan kırmızı renkli olarak gösterilen kısımlar teknik alan ve otopark alanı olarak öngörülmüş olmasına rağmen kiracılar tarafından kullanılan bölümlerdir. Alışveriş Merkezi yaklaşık %99 oranında doluluk oranına sahiptir.









5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 kat (3 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve ara kat) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	140.711,58 m ²
Yaşı	12 yıl
Dış Cephe	Isı izolasyonlu alüminyum kompozit panel ve cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı ısıtma+chiller sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (1.200 Araç Kapasiteli Kapalı Otopark)
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Sensörlü Kapılar, Otopark Yönlendirme Sistemleri

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	65.641 m ² (Onaylı mimari projeye göre) 59.222,01 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik, epoksi ve mermer
Duvar	Sıva üstü boya, granit ve kompozit kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. Ayrıca alışveriş merkezinin bodrum katta yer alan 7.434,00 m² alanlı hipermarket alanının mevcut durumda 6.736 m²'si otopark alanına dönüştürülmüştür. Bu durum alışveriş merkezinin kiralanabilir alanını düşürmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeler doğrultusunda kiralanabilir alanda esaslı tadilat kapsamına giren düzenlemeler yapılmış olduğu görülmüş olup inşaat alanında değişiklik olmamıştır. Söz konusu değişiklikler 3194 sayılı yasanın 21. maddesi kapsamında ruhsat gerektiren değişiklikler kapsamında olmamakla birlikte mimari projesine uygun hale geri dönüştürülebilir niteliktedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar Yüreğir ilçesi Seyhan ilçe merkezine yürüme mesafesinde olup Sabancı Camii, Hilton Otel, Taş Köprü gibi Adana ilinin simgesi haline gelmiş birçok yapıya da yakın konumlanmıştır.
- Konu taşınmazların yer aldığı bölge Seyhan ilçe merkezine, ana yollara ve yeni yapılmış olan metro durağına yakın konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede "MİA" imarlı arsa arzının kısıtlı olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Yüreğir ilçesi merkezi bir konumda bulunmasına rağmen alt gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir.
- Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılar mali değeri olmayan, işgalci konumunda ve yasal olmayan yapılar olduğundan dolayı hesaplamalarda göz ardı edilmiştir.
- Yapılan tespitlerde onaylı mimari projeden farklı olarak bazı dükkanların birleştirilerek ya da bölünerek kullanıldığı, otopark alanı ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan veya depo oluşturularak kiracıların kullanımına sunulduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezinin 1. bodrum katta yer alan 7.434,00 m² alanlı hipermarket alanının mevcut durumda 6.736 m²'si otopark alanına dönüştürülmüştür. Bu durum alışveriş merkezinin kiralanabilir alanını düşürmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Seyhan Nehri'ne kıyısı olan mahalle, Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından "Kentsel Dönüşüm Alanı" ilan edilmiştir. Söz konusu mahalle taşınmazların kuzeyinde konumludur.
- Kentsel dönüşüm çalışması kapsamında Seyhan Nehri kıyısı yeşil alan ilan edilmiş olup gecekondü tipi yapılaşmalar yıkılmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge 2. derece deprem bölgesidir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- 06.02.2023 tarihinde Maraş merkezli yaşanan afetler yakın bölgedeki sosyal ve ticari hareketliliği olumsuz etkilemiştir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 no.lu parselin üzerinde yer alan ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”**; kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezilerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 11528 ada 10 no.lu parsel için satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. 11528 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer almayan yapılar müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda değerlendirme çalışması sırasında göz ardı edilmesi sebebiyle **“Maliyet Yaklaşımı”**, parselin yüz ölçümünün oldukça küçük ve hisseli olması sebebinden dolayı proje geliştirmeye uygun olmaması sebebiyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullerin arsalarına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

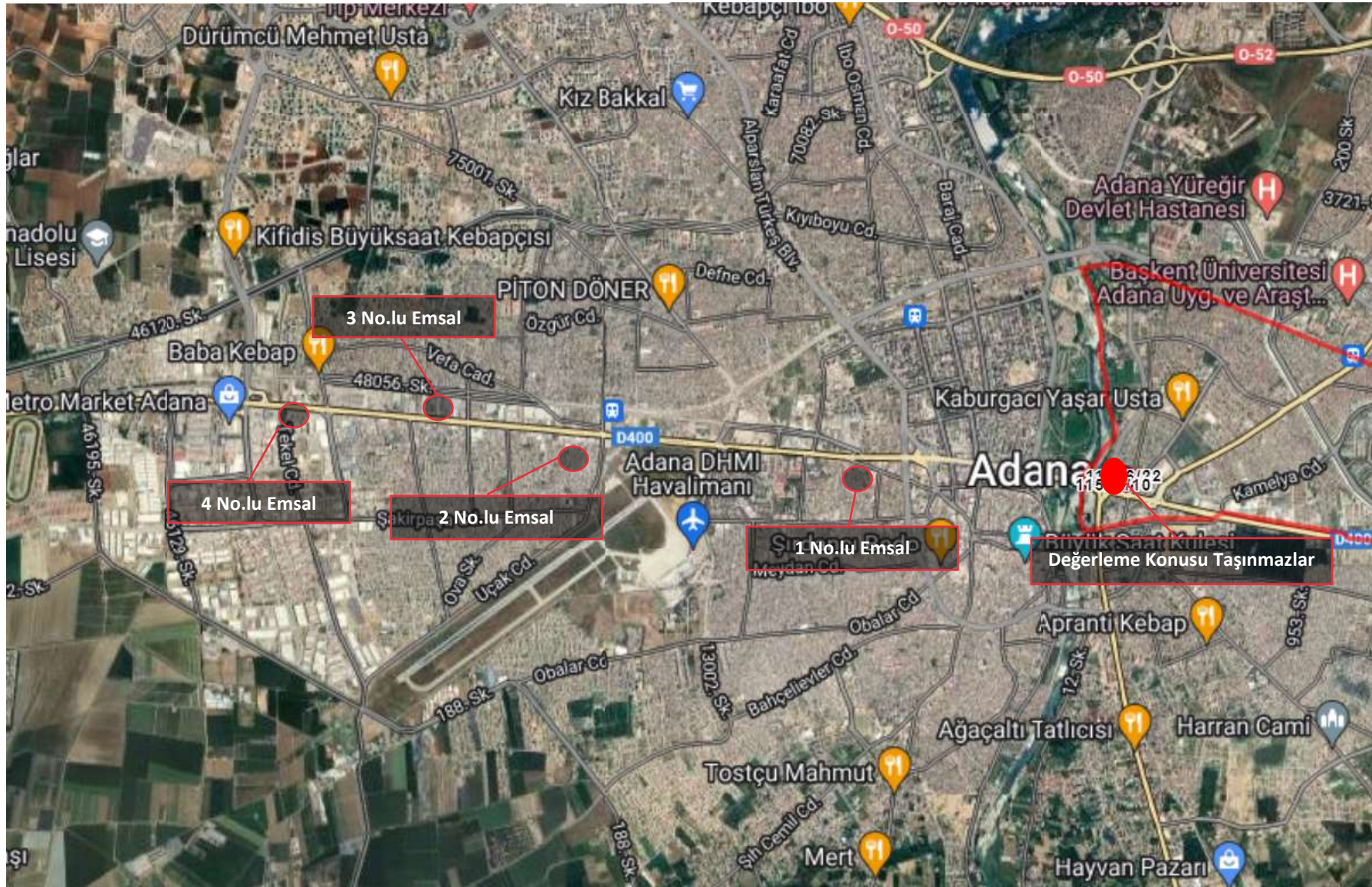
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Şakirpaşa Mahallesi Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na 2. parsel konumunda yer almaktadır.	MİA	E: 2,40	Satılmış (5-6 ay önce)	3.000	53.000.000	17.667	* Konum bakımından dezavantajlıdır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Bulvara 2. parsel konumundadır. * Yapılaşma hakkı benzerdir.
2	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Şakirpaşa Mahallesi Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na 2. parsel konumunda yer almaktadır.	MİA	E: 2,40	Satılmış (5-6 ay önce)	2.500	47.500.000	19.000	* Konum bakımından dezavantajlıdır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Bulvara 2. parsel konumundadır. * Yapılaşma hakkı benzerdir.
3	Mal Sahibi 0532 510 26 50	Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Çınarlı Mahallesi'nde Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli konumunda yer almaktadır.	MİA	E: 2,40	Satılık (1 aydır)	630	22.000.000	34.921	* Konum bakımından benzerdir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Bulvara cepheli konumdadır. * Yapılaşma hakkı benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sakallı Emlak 0552 759 29 72	Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Yeşiloba Mahallesi 16231 ada 3 no.lu parseldir	MİA	E: 2,40	Satılık (1-2 haftadır)	14.273	305.000.000	21.369	* Konum bakımından kısmen daha dezavantajlıdır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Bulvara cepheli konumdadır. * Yapılaşma hakkı benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede emlak ofisleri, arsa sahipleri ve müteahhitlerle görüşülmüş olup yapılan araştırmalara göre konu taşınmazlara benzer büyüklükte ve benzer imar durumuna sahip arsa sayısı oldukça kısıtlıdır. Ancak söz konusu emsallerin yüz ölçümleri, hisseli olması/olmaması, manzara durumu, imar durumları, yapılaşma koşulları, fiziksel özellikleri, cephe genişlikleri ve yola cepheli olması/olmaması gibi durumlar göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların m² birim değerinin değer tarihi itibarı ile 23.500-24.500 TL/m² aralığında olacağı değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	17.667	19.000	34.921	21.369
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	30%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	20%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-20%	-7%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		24.115	25.935	25.143	20.771

* Konu taşınmazlardan 15526 ada 22 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERLERİ

Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ait Hisse Değeri (TL)
11526 Ada, 22 parsel	32.673,00	24.000	784.150.000	1/1	784.150.000
11528 Ada, 10 parsel	1.468,00	24.000	35.230.000	737/1468	17.685.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			819.380.000		801.835.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 11526 ada 22 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana/Seyhan	AVM	2021	120.000 m ²	12.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	55.000 m ²	25.000 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar dahil (otopark, sığınak vb.) paçal birim maliyetlerdir.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ait Hisse Değeri (TL)
11526 Ada, 22 parsel	32.673,00	24.000	784.150.000	1/1	784.150.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			784.150.000		784.150.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	100.507,39	27.000,00	12%	2.388.055.586
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	40.204,19	11.000,00	12%	389.176.559
TOPLAM DEĞERİ				2.777.232.146

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
11526 Ada, 22 parsel	Saha Betonlu	3.450,00	635	2.190.750
TOPLAM DEĞERİ				2.190.750

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	784.150.000 TL
Bina Değeri	2.777.232.146 TL
Harici Müteferrik İşler	2.190.750 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.563.572.896 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.563.575.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul için değer takdir edilirken müşteriden temin edilen veriler ve sektör araştırması dikkate alınarak değer tespiti için gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerinden indirgenmiş nakit akışı analizi kullanılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,80

İndirgeme oranı: %22,25 olarak hesaplanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da toplam inşaat alanı olarak bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş olan alışveriş merkezi bulunmaktadır. Konu taşınmazın onaylı mimari projesinde 1. bodrum katta yer alan hipermarket alanının (7.434 m²) mevcut durumda 6.736 m²'si otopark olarak kullanıldığından müşterinin tarafımıza ilettiği olduğu 59.222,01 m² kiralanabilir alan dikkate alınmıştır.

- ✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza ilettiği kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden ilk yıl için ortalama paçal kira 690 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.
- ✓ Mevcut durumda alışveriş merkezinin doluluk oranının %99 olduğu tespit edilmiş daha sonraki yıllarda %99 olup diğer yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- ✓ Diğer gelir kalemleri; depo kira gelirleri, ciro kira gelirleri, kioks&stand gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam kira gelirlerine oranı %8 olarak alınmıştır.
- ✓ Alışveriş Merkezinin ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler doğrultusunda ilk yıl için 290 TL/m²/ay olarak alınmış olup bu ortak alan giderlerinin %90 oranında kiracılardan elde edileceği varsayılmıştır. Bu giderler öngörülen enflasyon oranında arttırılmıştır.
- ✓ AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %1 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Bina sigorta bedeli elde edilen veriler doğrultusunda ilk yıl için yıllık 5.368.020 TL olarak kullanılmıştır.
- ✓ Emlak vergisi bedeli elde edilen veriler doğrultusunda ilk yıl için yıllık 3.297.368 TL olarak kullanılmıştır.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

- ✓ Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- ✓ Projeksiyonda dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,50 kabul edilmiştir.
- ✓ 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,25 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan (m ²)	59.222,01
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	290,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	7%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	90%
Yenileme Maliyeti	1,00%

AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		690,00	928,05	1.141,50	1.355,53	1.548,70	1.738,41	1.951,37	2.190,41	2.458,73	2.759,93	3.098,02
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		485.454.660	652.936.518	803.111.917	953.695.402	1.089.596.997	1.223.072.629	1.372.899.026	1.541.079.156	1.729.861.353	1.941.769.369	2.179.636.117
Diğer Gelir Oranı		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)		38.836.373	52.234.921	64.248.953	76.295.632	87.167.760	97.845.810	109.831.922	123.286.333	138.388.908	155.341.550	174.370.889
Toplam AVM Gelirleri	0	524.291.033	705.171.440	867.360.871	1.029.991.034	1.176.764.756	1.320.918.439	1.482.730.948	1.664.365.489	1.868.250.261	2.097.110.918	2.354.007.006
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		290,00	390,05	479,76	569,72	650,90	730,64	820,14	920,61	1.033,38	1.159,97	1.302,07
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	206.092.595	277.194.540	340.949.284	404.877.275	462.572.287	519.237.392	582.843.972	654.242.359	734.387.048	824.349.461	925.332.270
Kiracıardan Toplanan Giderler	-	185.483.335	249.475.086	306.854.356	364.389.547	416.315.058	467.313.653	524.559.575	588.818.123	660.948.343	741.914.515	832.799.043
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	20.609.259	27.719.454	34.094.928	40.487.727	46.257.229	51.923.739	58.284.397	65.424.236	73.438.705	82.434.946	92.533.227
Toplam AVM Giderleri	-	20.609.259	27.719.454	34.094.928	40.487.727	46.257.229	51.923.739	58.284.397	65.424.236	73.438.705	82.434.946	92.533.227
AVM Net Gelirleri	-	503.681.774	677.451.986	833.265.942	989.503.307	1.130.507.528	1.268.994.700	1.424.446.551	1.598.941.253	1.794.811.557	2.014.675.972	2.261.473.779
Yenileme Maliyeti	0										127.369.552	23.540.070
Emlak Vergisi Bedeli	0	3.297.368	3.866.164	4.310.773	4.714.908	5.050.845	5.360.210	5.688.522	6.036.944	6.406.707	6.799.118	7.215.564
Bina Sigorta Bedeli	0	5.368.020	7.219.986	8.880.583	10.545.693	12.048.454	13.524.389	15.181.127	17.040.815	19.128.315	21.471.534	24.101.796
AVM Toplam Maliyeti	0	8.665.388	11.086.151	13.191.356	15.260.601	17.099.299	18.884.599	20.869.650	23.077.760	25.535.022	155.640.204	54.857.431
AVM Net Gelirleri	0	495.016.386	666.365.835	820.074.586	974.242.706	1.113.408.229	1.250.110.101	1.403.576.901	1.575.863.493	1.769.276.534	1.859.035.769	2.206.616.348
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	8,5%										25.960.192.332	
Net Nakit Akışları	0	495.016.386	666.365.835	820.074.586	974.242.706	1.113.408.229	1.250.110.101	1.403.576.901	1.575.863.493	1.769.276.534	27.819.228.100	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı		16,45%	16,45%
Risk Primi		5,30%	6,30%
İndirgeme Oranı		21,75%	22,75%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.413.401.205	7.190.137.609	6.975.643.357
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.413.400.000	7.190.140.000	6.975.645.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	227.177.767	220.336.032	213.763.027
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	227.180.000	220.335.000	213.765.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel “**Alışveriş Merkezi**” 11528 ada 10 parsel ise “**MİA Alanı**” amaçlı kullanımudur.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazlardan 11528 ada 10 parselin hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ait Hisse Değeri (TL)
11528 Ada, 10 parsel	1.468,00	24.000	35.230.000	737/1468	17.685.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			819.380.000		17.685.0000

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel için %20 KDV, 11528 ada 10 parsel için ise %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI			
İş Yeri Teslimlerinde		20%	
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%	
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI			
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda			
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%	
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%	
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%	
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI			
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%	
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**			
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%	
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
		500 - 999 TL ise	10%
		1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
		1.000-2.000 TL ise	10%
		2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsis yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılıklar bulunmakta olup bu ayrıntılar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkullerin Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek kaydı, kira sözleşmesi ve beyanlar bulunmakta olup taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel “Üç Bodrum Bir Zemin Üç Normal Katlı Betonarme Aışveriş Merkezi ve Arsası” niteliğinde ve 11528 ada 10 parsel “Kargir İki Dükkan ve Arsası” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında, 11526 ada 22 no.lu parsel için maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Konu taşınmazlardan 11528 ada 10 no.lu parsel pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı (11526 ada 22 parsel)	3.563.575.000	109.200.000
Gelir Yaklaşımı (11526 ada 22 parsel)	7.190.140.000	220.335.000

Pazar Yaklaşımı (11528 ada 10 parsel)

17.685.000

540.000

Pazar yaklaşımında değerlendirme konusu taşınmazlardan 11528 ada 10 parsel için değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel için yapılan maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

11526 ada 22 no.lu parselin üzerinde yer alan alışveriş merkezi vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazların mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 11526 ada 22 parsel için gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri; 11528 ada 10 no.lu parsel için yeterli sayı ve nitelikte satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Snaayi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN "GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş." HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.207.825.000- TL	Yedimilyarikiyüzedimilyonsekiyüzyirmibeşbin.-TL
	220.875.000- EURO	İkiyüzyirmimilyonsekiyüzyetmişbeşbin.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.628.762.000- TL	Sekizmilyaraltıyüzyirmisekizmilyonyediyüzaltmışikibin .-TL
	264.420.000- EURO	İkiyüzaltmışdörtmilyondörtüzyüzyirmibin.-EURO

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	Yapı Ruhsatları / Yapı Kullanma İzin Belgeleri
3	Onaylı Mimari Proje
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
7	Sektör raporu



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi

Değerleme

Etimesgut / Ankara

Raporu

2023REVB455 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya / Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Etimesgut'ta konumlu olan "**Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi**"nin pazar değerine yönelik **2023REVB455** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 30.976 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 84.537 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.799.895.000.-TL	Beşmilyaryedyüzdoksanokuzmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-TL
	177.735.000.-EUR	Yüzyetmişyedimilyonyedyüzotuzbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.959.874.000.-TL	Altımilyardokuzyüzellidokuzmilyonsekiyüzyetmişdörtbin.-TL
	213.282.000.-EUR	İkiyüzonüçmilyonikiyüzseksenikibin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	52

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Etiler Mahallesi Eryaman Ayaş Yolu No:93 06930 Etimesgut / Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Mahallesi, 46397 ada, 4 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	30.976 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Kentsel çalışma alanı E: 2,00 Yençok: Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş Merkezi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 175 (Yasal)	Yapım yılı: 2005
	Yol kotu üstü kat sayısı: 6	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: 731	Asansör Kapasitesi: 3 adet asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	84.537 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	55.479 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	55.479 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	Kiralanabilir Alan	37.939,67 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,00	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%7,5	

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	13,3 Yıl	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	28.000 TL/m ²	
AVM ORTALAMA PAÇAL KİRA DEĞERİ	825 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış: 32,5739	1 EUR Satış: 32,6326
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.799.895.000.- TL	177.735.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.959.874.000.- TL	213.282.000.-EUR

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVB455 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Mahallesi, 46397 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili Etimesgut ilçesi, Eryaman Mahallesi, 46397 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REVB313	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	5.272.865.000.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

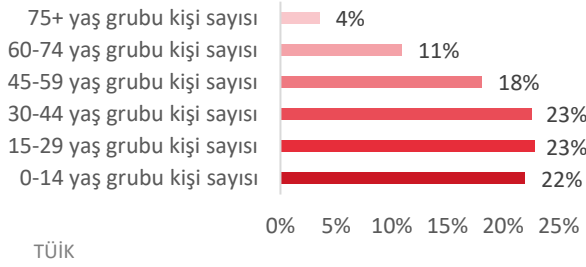
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

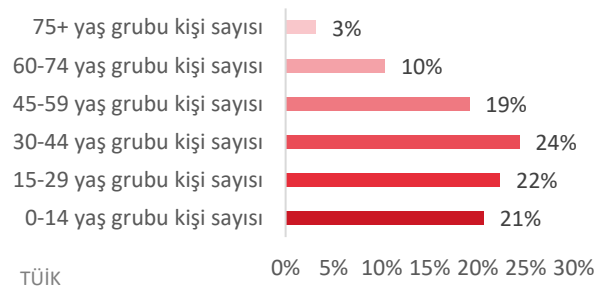
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

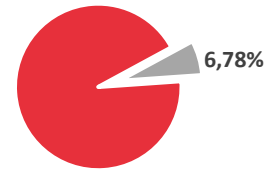
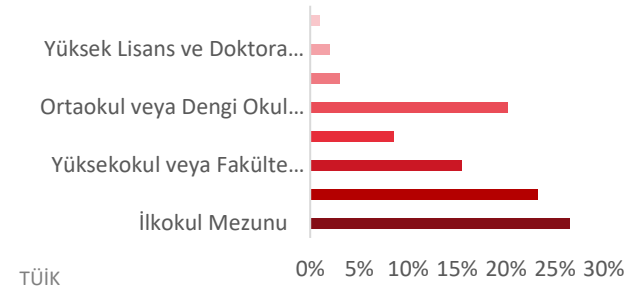
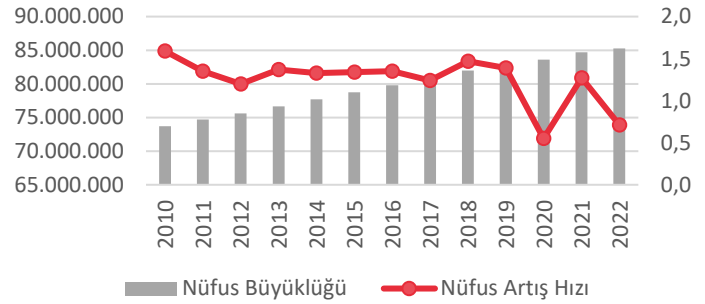


Ankara

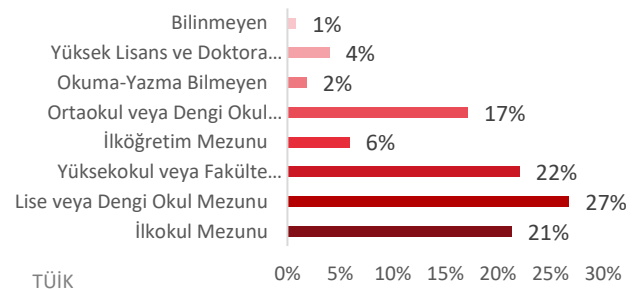
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

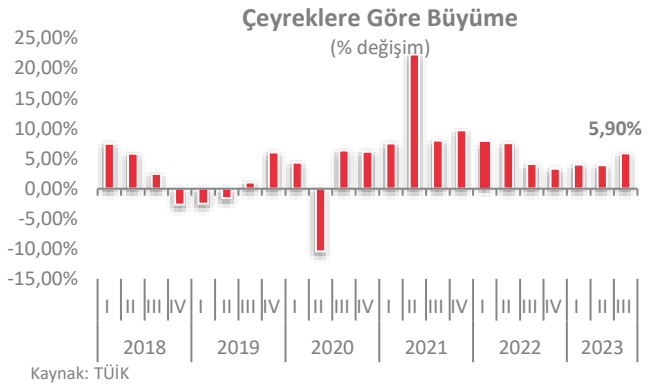


Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu

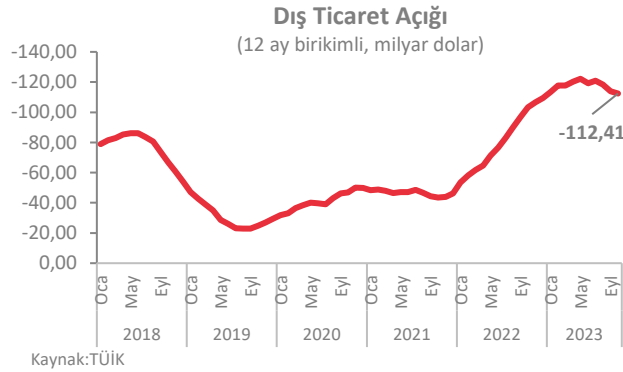


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Etimesgut
Mahallesi	Eryaman
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	46397
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İşyeri ve Otopark
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	30.976 m ²
Malik / Hisse	Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.37 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Industrial And Commercial Bank Of China Limited Dubai Branch lehine 3 aylık euobor+yıllık %3 değişken faiz ile F.B.K süreli 108.350.000,00 EUR ipotek bulunmaktadır. (17.03.2023 tarih, 14396 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydında ipotek yer almakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.37 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, bulvar üzerinde E: 1,00 ve E: 1,5 yapılaşma hakkı olan kentsel çalışma alanı imarlı arsalar, iç kısımlarında ise E: 1,20 ve E: 1,60 yapılaşma hakkı olan konut imarlı arsalar bulunmaktadır.

Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman 46397 Ada, 4 No.lu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği”

Plan Onay Tarihi: 04.08.2009 gün, 385 sayılı karar ile Etimesgut Belediye Meclisi, 15.10.2009 gün, 2372 sayılı karar ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi

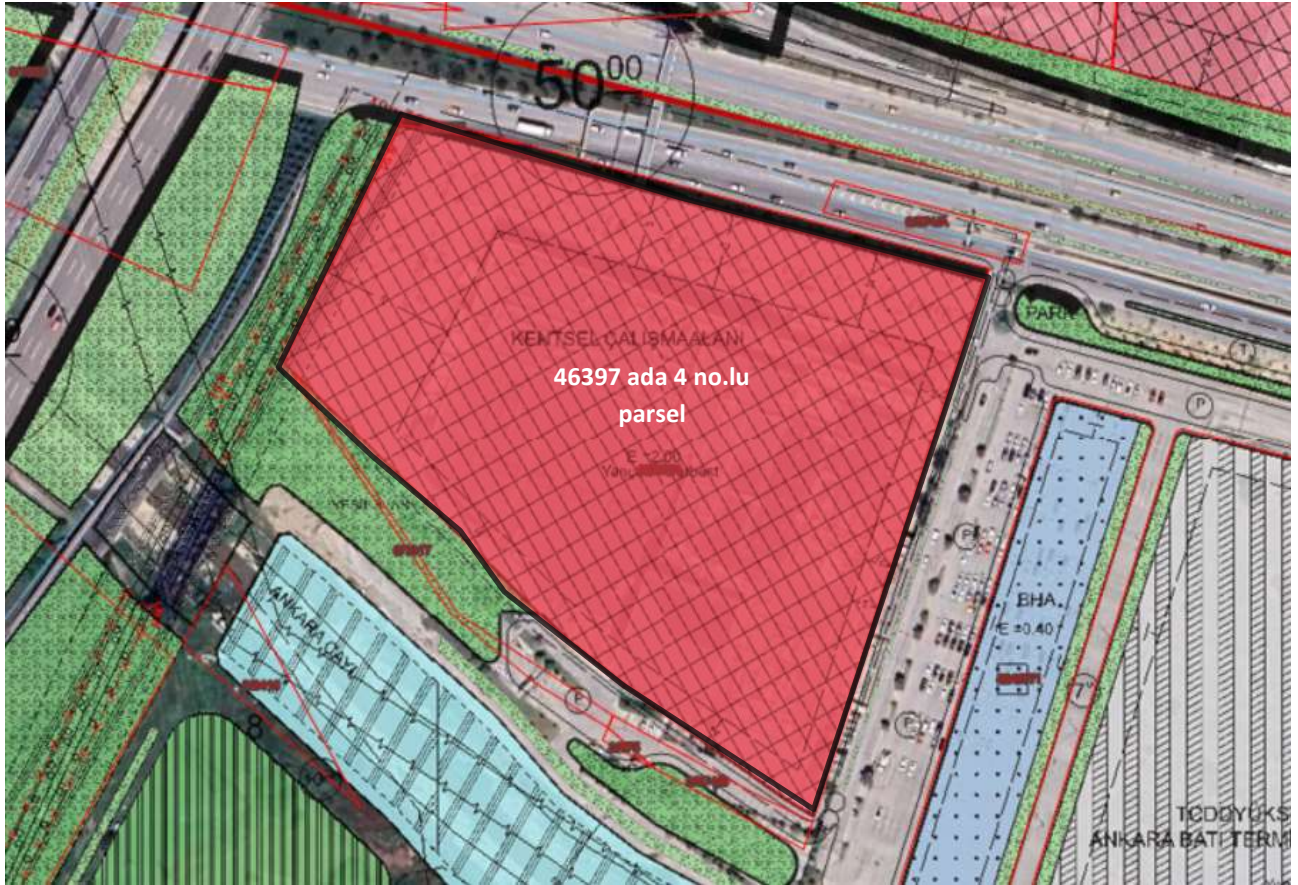
Lejandı: Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,00,
- Y_{ençok}: Serbest,
- Çekme mesafeleri 50 m’lik ana ulaşım arteri cephesinden 30,00 m; parselin batısından 45 m ve diğer cephelerden 10’ar m’dir.

Plan Notları

- 46397 ada, 4 no.lu parselin kullanım kararı kentsel çalışma alanıdır. Bu alanda Emsal: 2,00, Y_{ençok}: Serbest’tir.
- Çekme mesafeleri 50 m’lik ana ulaşım arteri cephesinde 30,00 m, parselin batısından 45 m, diğer cephelerden 10’ar m’dir.
- 46397 ada, 4 no.lu parselde ticari büro servisleri, ticaret merkezi, sergi satış ve servis tesisleri, kültürel ve eğlenti tesisleri, otel-motel ve benzeri turistik tesisler, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan tesisler, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ticari ve sinai tesisler yer alabilir.
- 46397 ada, 4 no.lu parselin servis yolu ihtiyacı 50 m genişliğindeki Ankara-Ayaş Yolu’ndan karşılanacaktır.
- Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacak olup uygulama aşamasında trafik çözümüne yönelik tedbirler alınacaktır. Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın ilgili daire başkanlığından geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Deprem, yangın ve otopark yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 46397 ada, 4 parselde sondajlı jeolojik etüt yapılmadan mimari proje onayı verilemez.
- Binalar yoldan kotlandırılacağı gibi tabii zeminden de kotlandırılabilir. Tabii zeminden kotlandırmada +/- 0.00 kotu bina köşe kotları aritmetik ortalamasıdır.
- Kitleler arasında en az H/2 kadar mesafe bırakılacaktır.
- Kesikköprü-İvedik su iletim hatlarının her iki cephesinde bırakılan 10’ar m’lik mesafeler içerisinde herhangi bir müdahale ve çalışma yapılmayacak ve özellikle delici, kırıcı ve titreşimli ekipman kullanılmayacaktır.
- 46397 ada, 4 sayılı parsel üzerindeki kitle şematiktir.
- Diğer hususlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Etimesgut Belediyesi'nde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	04.03.2008	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	19.08.2011	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	12.12.2012	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	20.11.2013	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	22.01.2016	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	15.10.2019	-	84.537	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	24.06.2003	116	21.803	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	01.09.2004	413	24.052	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	30.10.2005	831	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	01.11.2006	778	62.268,43	Tadilat	İş Merkezi ve Ortak Alanlar
Yapı Ruhsatı	07.08.2007	569	38.216	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	07.08.2007	570	28.433	İlave	Alışveriş Merkezi

Yapı Ruhsatı	15.12.2011	971	83.568	Tadilat	54.573 m ² "Alışveriş Merkezi" ve 28.995 m ² "Ortak Alan"
Yapı Ruhsatı	11.07.2013	382	83.541	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	31.12.2013	639	84.553	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	30.05.2016	232	84.553	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Kullanma İzni	25.01.2005	7	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Kullanma İzni	05.03.2007	121	62.268,43	Tadilat	İş Merkezi ve Ortak Alanlar
Yapı Kullanma İzni	12.09.2008	587	28.433	Tadilat	İş Merkezi ve Ortak Alanlar
Yapı Kullanma İzni	15.09.2008	588	38.216	Tadilat	İş Merkezi ve Ortak Alanlar
Yapı Kullanma İzni	25.09.2013	569	83.451	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Kullanma İzni	01.02.2021	47	84.537	Tadilat	Ofis ve İşyeri

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi Atatürk Mahallesi, Kutsal Sokak, No: 9/4, Sincan / Ankara adresinde faaliyet gösteren Nam Yapı Denetim Ltd. Şti. ve İstasyon Mahallesi, Türk Kızılayı Caddesi, No: 29/5, Etimesgut / Ankara adresinde faaliyet gösteren Sosyal Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılıklar bulunmakta olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

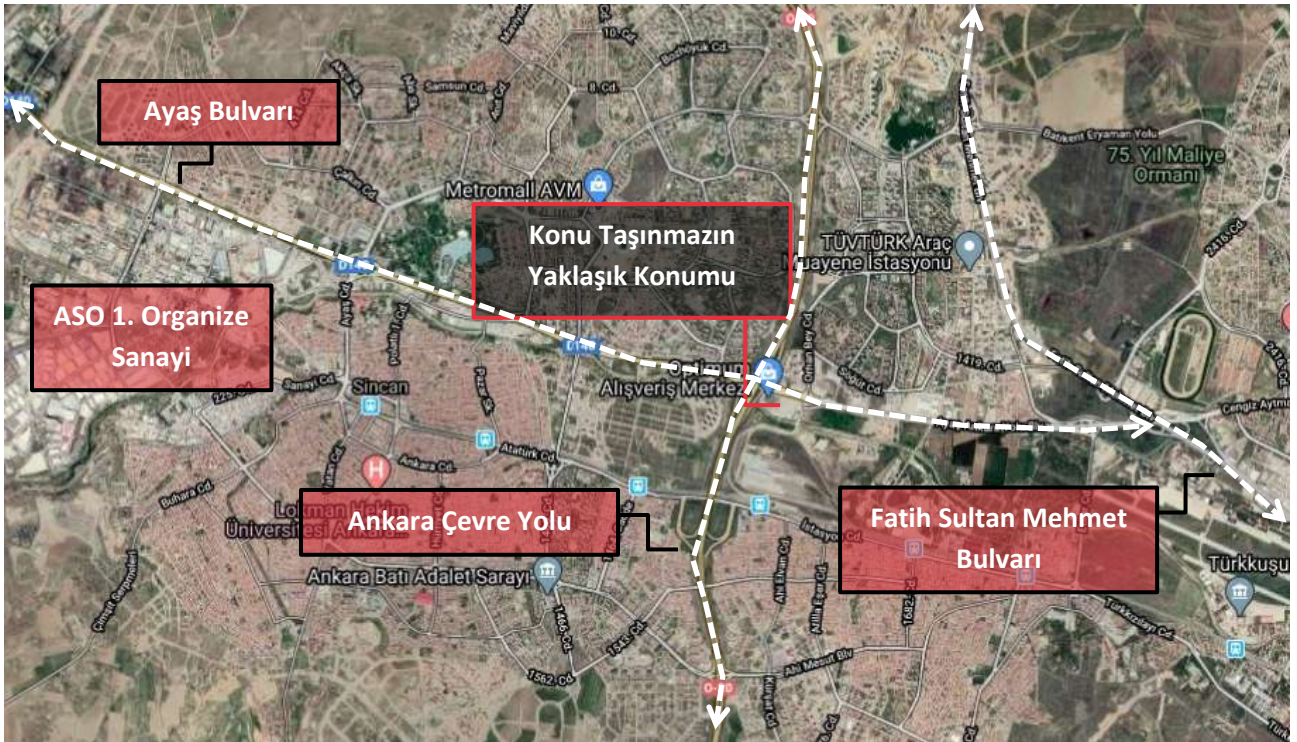
Gayrimenkulün Konum Analizi

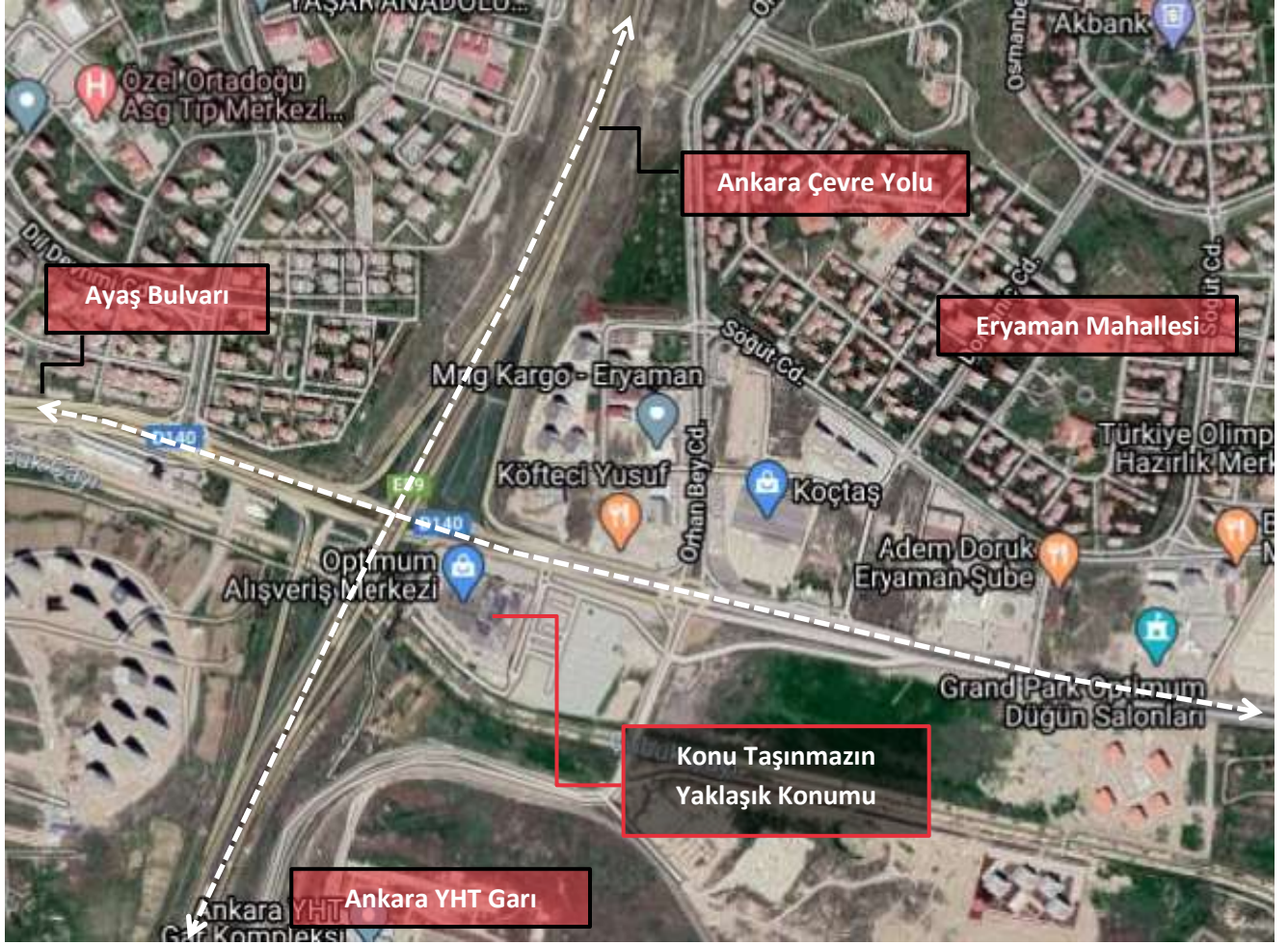
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Etiler Mahallesi Eryaman Ayaş Yolu No: 93 06930 Etimesgut / Ankara

Değerleme konusu taşınmaz, Etimesgut ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Eryaman Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup konumu gereği Sincan ve Etimesgut ilçesi sınırlarında kalması bilinirliğini ve reklam kabiliyetini artırmaktadır. Taşınmaz Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ile kesişen Ayaş Bulvarı'na cephelidir. Ayaş Bulvarı, Etimesgut, Sincan, Ayaş ilçelerine kadar uzanmakta olup devamında Beypazarı yoluna bağlanmaktadır. Konu taşınmazın Ayaş Bulvarı'na cepheli olması nedeni ile özellikle araç trafiğinin yoğun olduğu bir noktada konumlanmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde Ankara Yüksek Hızlı Tren Garı, Ankara Etimesgut Atış Poligonu, Etimesgut, Eryaman, Elvankent, Sincan semtleri, önemli yol akslarından Ankara-İstanbul Otoyolu, Ankara Çevreyolu ve Sincan-Ayaş Yolu yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın yakın çevresinde konut alanları ve ticari fonksiyonlar görmek mümkündür.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Sincan	6 km
Kızılay	23 km
Ankara Esenboğa Havalimanı	35 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul 30.976 m² yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak kuzeyden Sincan-Ayaş Yolu'na 201,84 m, batıdan otoyol kamulaştırma sınırına 92,49 m, doğudan tali yola 192,20 m, güneyden Ankara Çayı'nın olduğu kısımdaki yeşil alana 231,11 m cephelidir. Alışveriş merkezine Sincan-Ayaş Yolu'ndan 2 ana giriş, 1 yan giriş olmak üzere toplam 3 adet yaya girişi ile beraber 2 kapalı otopark girişi bulunmaktadır.

Konu alışveriş merkezine yakın zamanda genişletme projesi uygulanmış olup bu projeye göre taşınmaz 3 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. 1. bodrum kat (5.977 m²), zemin kat (17.387 m²), 1. normal kat (14.712 m²), 2. normal kat (9.716 m²), 3. normal kat (6.638 m²), 4. normal kat (316 m²) ve 5. normal kat (733 m²) olmak üzere emsal alan toplam 55.479 m²'den ve emsal harici alan toplam 29.058 m²'den olmak üzere toplam 84.537 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarda 2 adet kapalı otopark (184 araç + 184 araç = 368 araç) ve sığınak; 1. bodrum katta 1 adet kapalı otopark alanı (573 araç), depo alanları, yapı market alanı, mağaza alanları, kiosk-stand alanları, ATM alanları ve servis-sirkülasyon alanları; zemin katta market alanı, mağaza alanları, kafe alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 1. normal katta mağaza alanları, depo alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 2. normal katta mağaza alanları, yeme-içme alanları, kafe alanları ve servis sirkülasyon alanları; 3. normal katta sinema alanı, eğlence merkezi, bowling salonu, ofis alanları, yönetim, mağaza alanı, yeme içme alanı ve servis-sirkülasyon alanları; 4. normal katta bowling salonunun üst katı; 5. normal katta sinema salonu boşluk alanları ve depo alanı yer almaktadır. Dış kısımda kalan açık alanlar açık otopark alanı (~731 araçlık) olarak kullanılmaktadır.

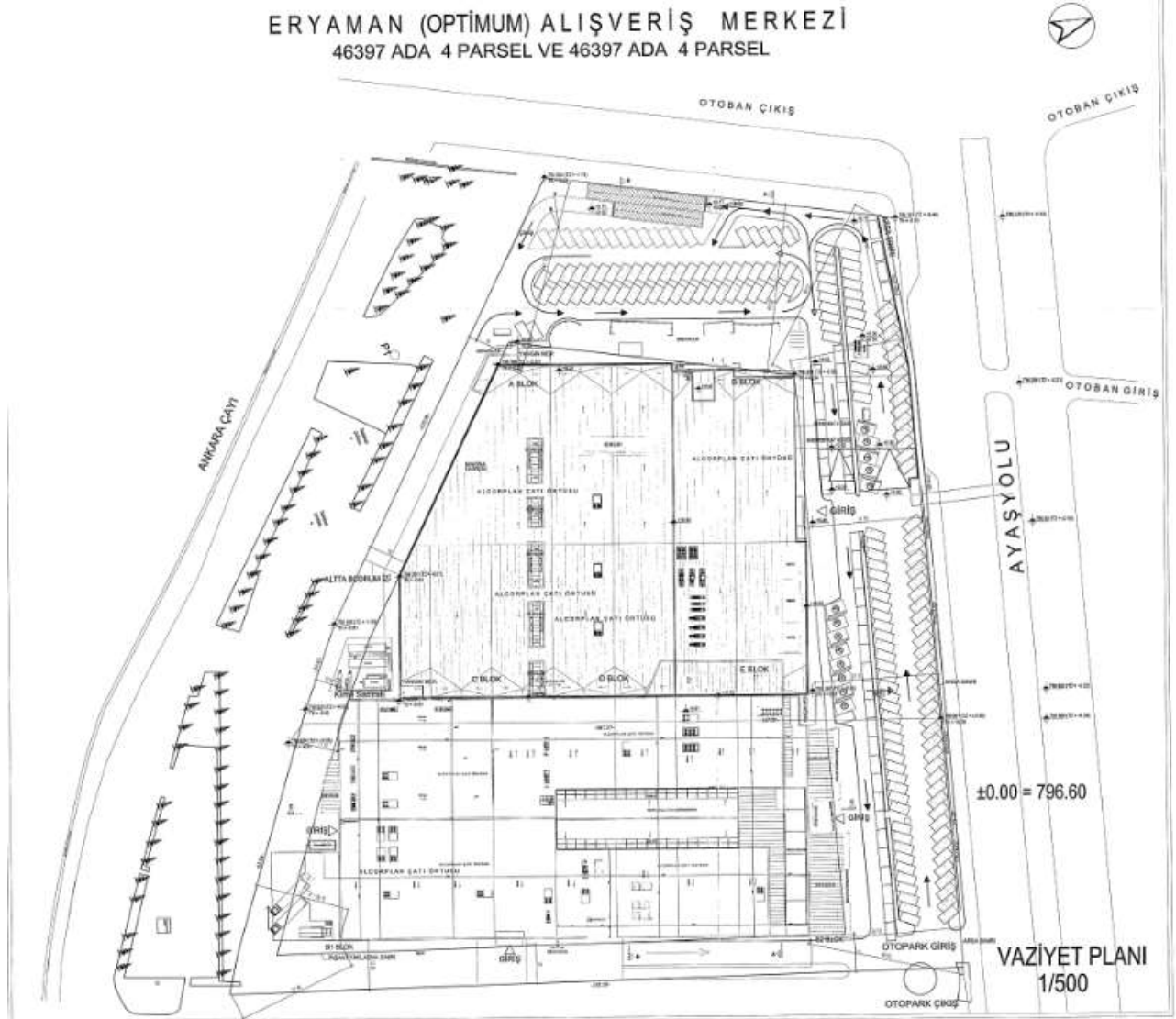
BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)
46397 ada 4 parsel	Alışveriş Merkezi	3. bodrum kat	4.593,05
		2. bodrum kat	4.593,05
		1. bodrum kat	25.848,90
		Zemin Kat	17.387,00
		1. kat	14.712,00
		2. kat	9.716,00
		3. kat	6.638,00
		4. kat	316,00
		5. kat	733,00
TOPLAM			84.537,00

Taşınmaz onaylı mimari projesinde toplam 175 adet dükkandan oluşmakta iken mevcutta 157 adet dükkandan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (Alışveriş merkezi dükkân ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin katlarda bulunan depo alanları ve teraslar emsale dahil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir.

Değerleme konusu taşınmazın 22.01.2016 onay tarihli tadilat mimari projesine göre bazı kiralanabilir alanlarda küçülme; bazı kiralanabilir alanlarda ise büyüme meydana geldiği görülmüştür. Taşınmaz hakkında yapılan görüşmelerde yasal olarak uygunluğunun zorunlu olduğu ve buna göre tadilat projesi yapılarak uygulanmaya başlandığı bilgisi edinilmiştir. Ayrıca daha önceden incelenmiş olan 20.11.2013 onay tarihli tadilat mimari projesindeki alan isimleri de değişmiştir. Bunlara ek olarak konu taşınmaz için 15.10.2019

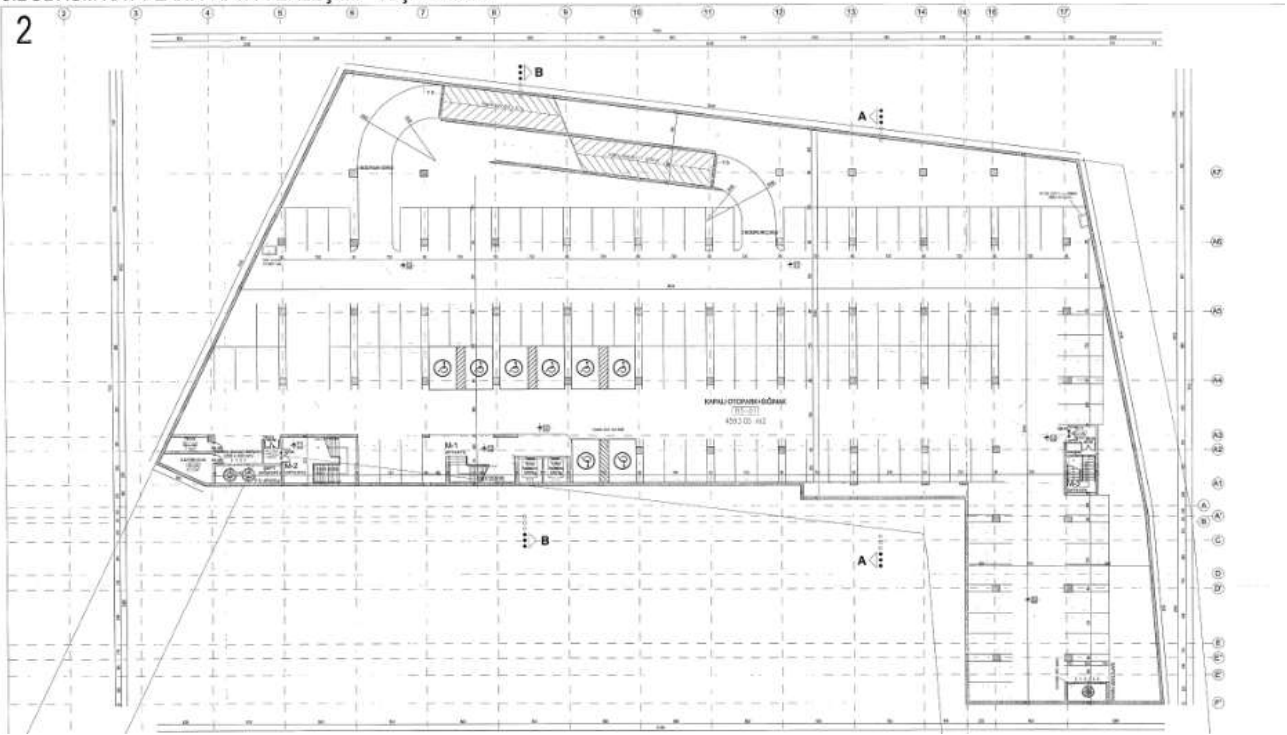
tarihinde tadilat projesi alınmıştır. 2019 yılı tadilat projesine göre toplam inşaat alanı değişmemekle birlikte taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 328 m² azalmaktadır.

Alışveriş merkezinin yapılan 22.01.2019 onay tarihli tadilat mimari projesine göre vaziyet planı ve kat planları aşağıda gösterilmiştir.



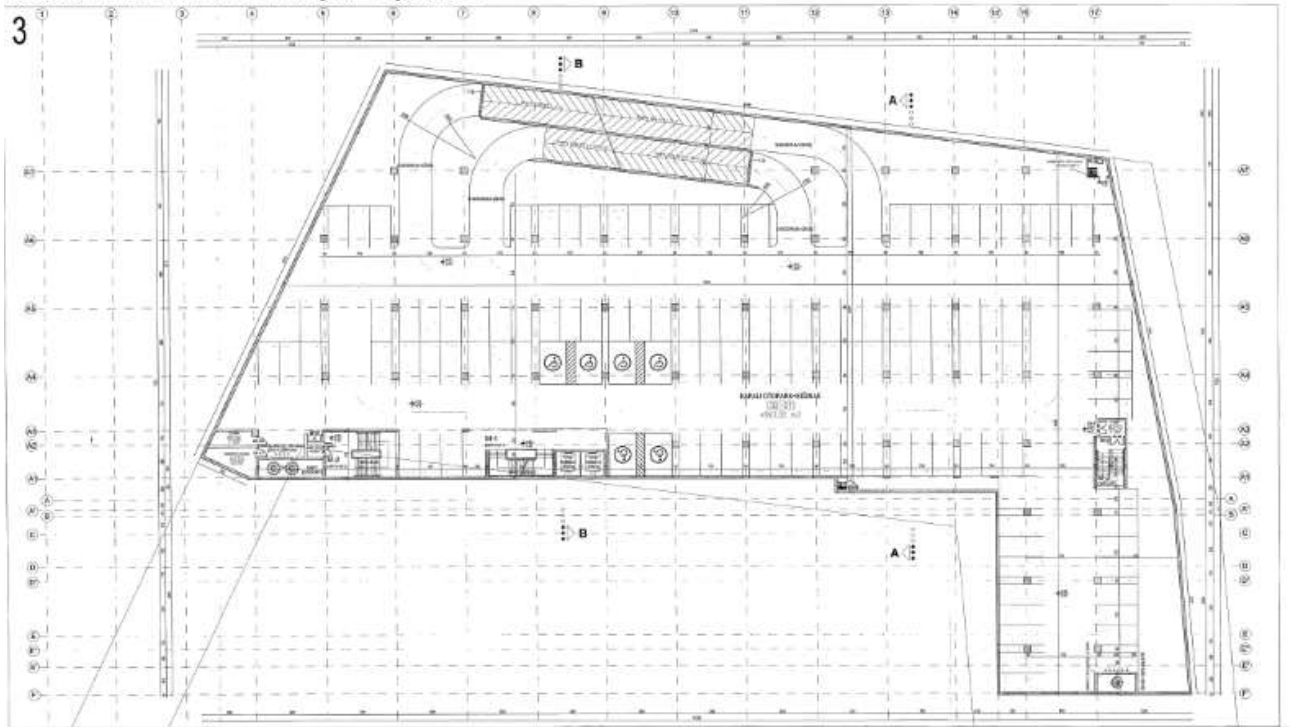
3.BODRUM KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200

2



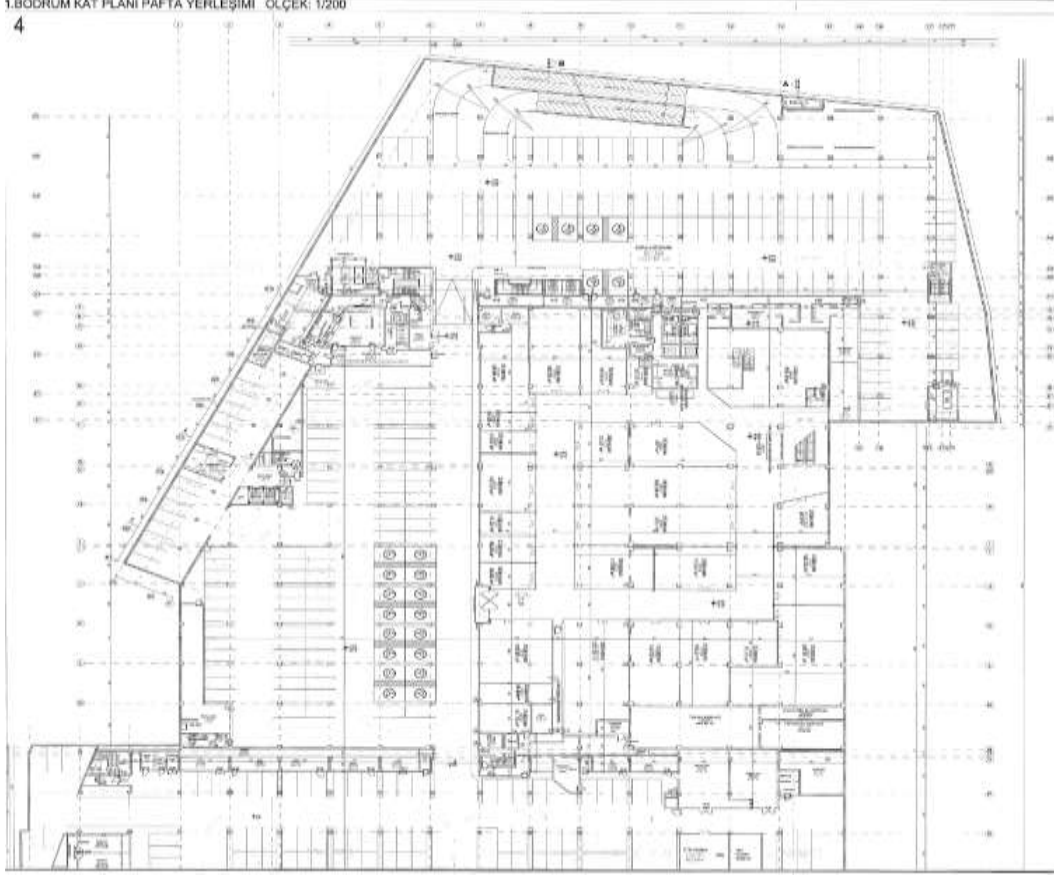
2.BODRUM KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200

3



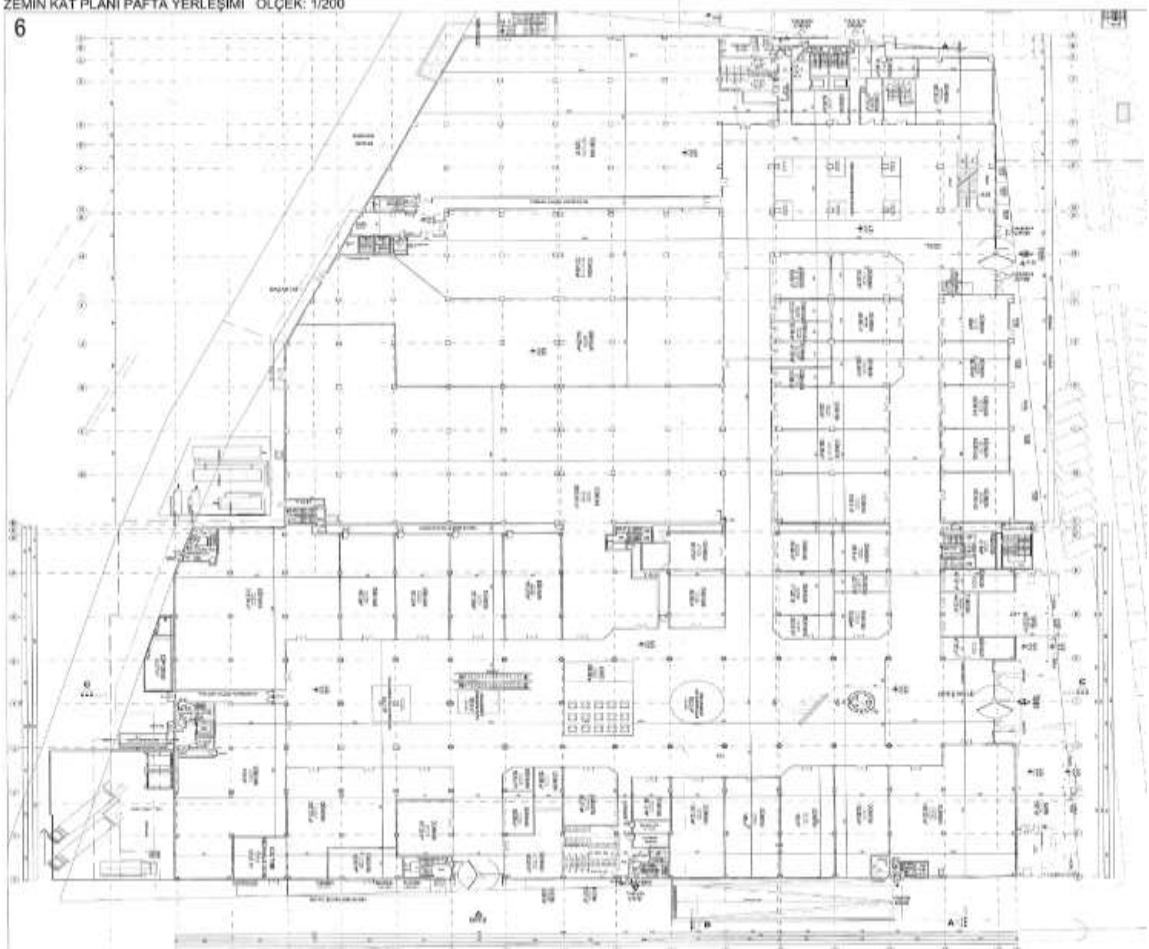
1.BODRUM KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200

4

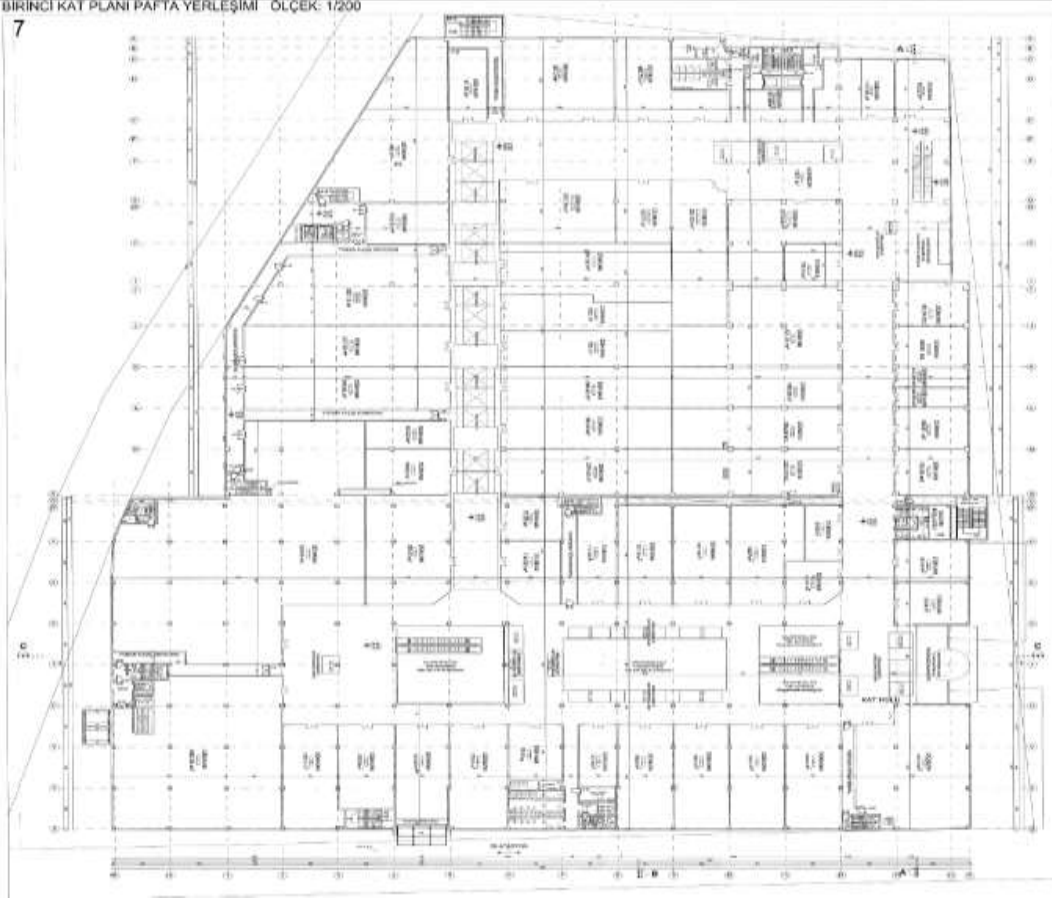


ZEMİN KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200

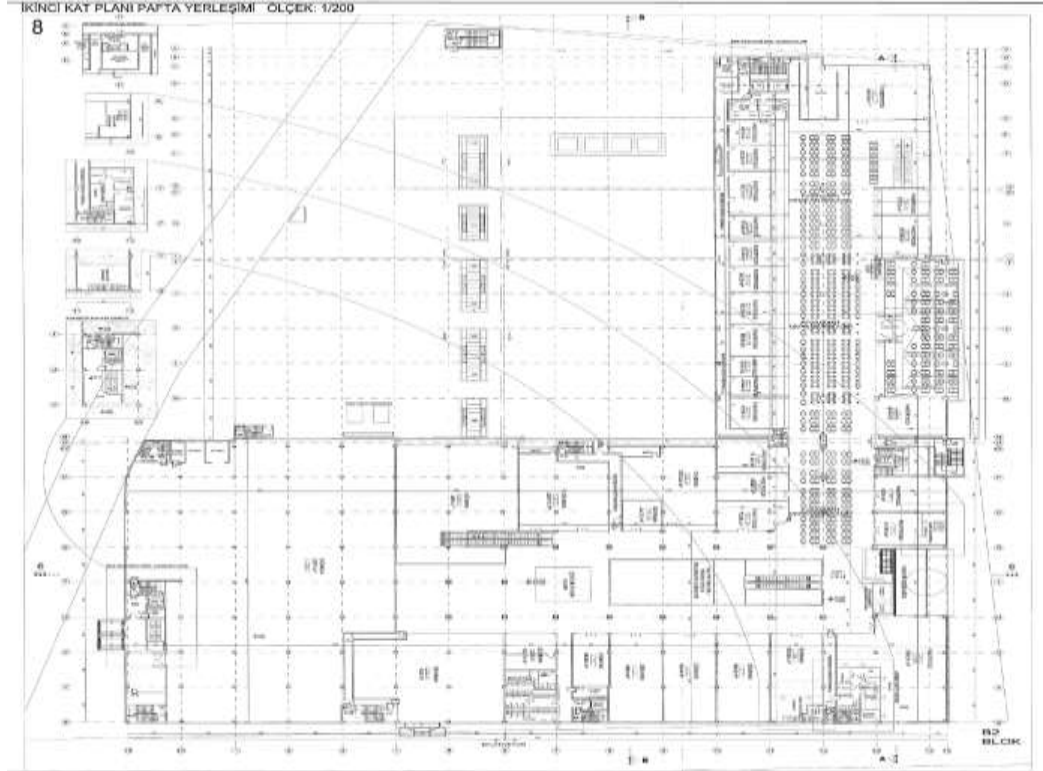
6



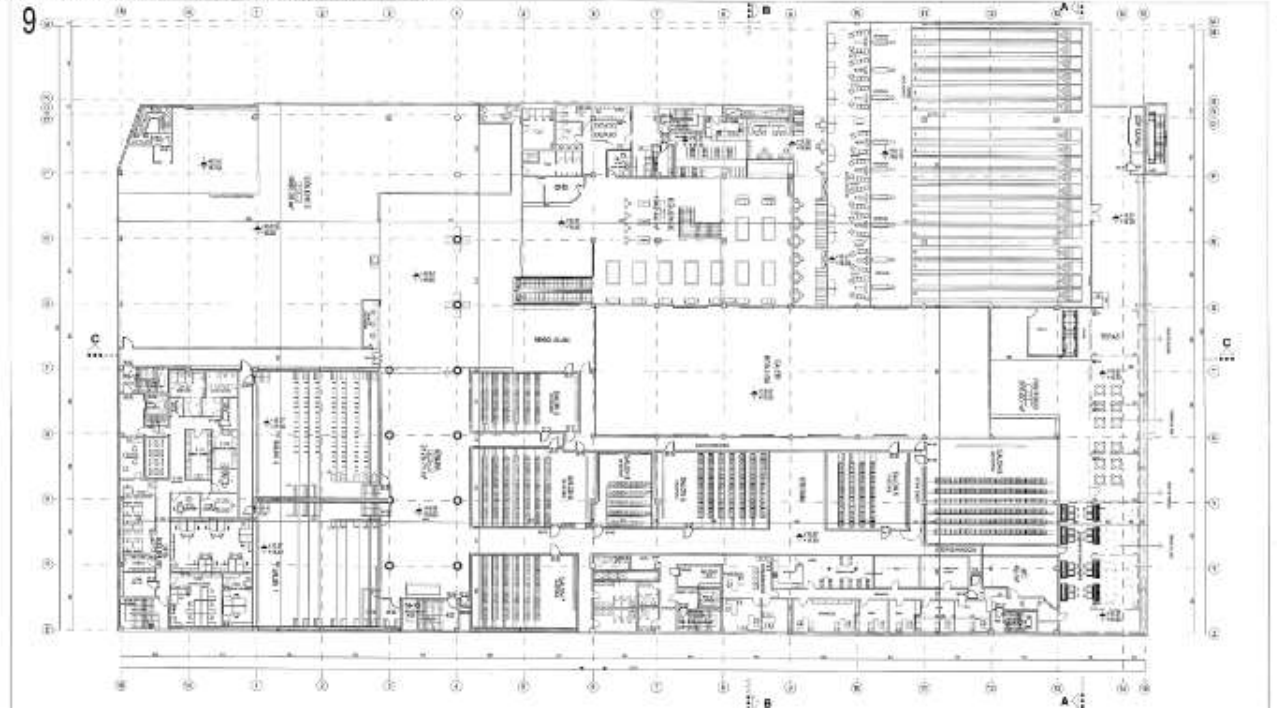
BİRİNCİ KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200



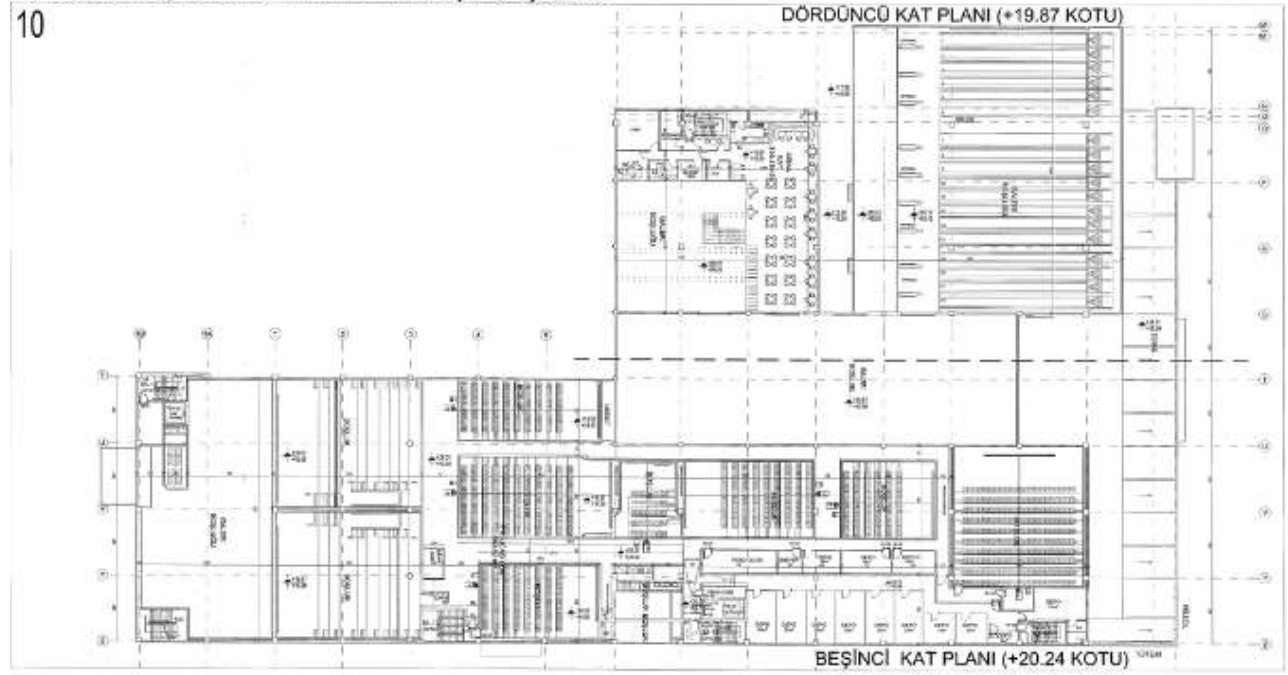
İKİNCİ KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200



ÜÇÜNCÜ KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200



DÖRDÜNCÜ VE BEŞİNCİ KAT PLANLARI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200



Proje değerlendirme konusu Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi'nin toplam mevcut kapalı kullanım alanı revize onaylı mimari projesindeki bilgiler doğrultusunda 54.861 m², toplam inşaat alanı ise 84.537 m²'dir. Alışveriş merkezi yaklaşık %99 oranında doluluk oranına sahiptir.

Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi'nin 1. etap'ı 29.10.2004 tarihinde ve 2. etap'ı 18.11.2006 tarihinde resmi açılışı yapılmış olup faaliyete geçmiştir. Alışveriş merkezinin yapılan 15.10.2019 onay tarihli tadilat mimari projesine göre dükkan büyüklüklerinin toplamı ve katlara göre dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Dükkan No	m ²
1. Bodrun Kat	B1A	20,07
	B1B	51,13
	B1C	142,03
	B1D	48,89
	B2	140,93
	B3	234,22
	B4	126,06
	B5	135,72
	B5A	295,31
	B6A-6B	88,90
	B7A	98,18
	B7B	66,80
	B7C	81,39
	B8	71,11
	B9-10	287,91
	B11A	206,09
	B11B	230,72
	B12	137,00
	B13	139,20
	B14	152,83
	B15	79,37
B16	210,00	
B17	34,66	
B18	139,56	
B19	14,40	
B21	44,23	
	Oto Yıkama (B7D)	102,59
TOPLAM (m²)		3.379,30

Kat	Dükkan No	m ²
Zemin Kat	Z0	134,86
	Z1	60,90
	ZK 1-18-19	721,48
	ZK 2-3-4	1.370,17
	Z2A	32,76
	Z2B	70,02
	Z3	173,76
	Z5	88,66
	ZK5-6	53,86

Z6	83,74
Z7	167,42
ZK7-8	27,31
Z8	224,66
ZK9A	41,40
Z9B	97,59
ZK10	181,24
Z10A	157,20
Z10B	157,20
Z10 C-D	616,74
ZK11	83,88
Z11A	410,82
Z11B	322,72
Z11C	61,81
Z11D	87,25
Z11E	62,43
ZK12	83,19
Z12A	19,09
Z12B	36,80
Z12C	32,86
Z13	90,83
ZK14	267,28
Z14A	85,97
Z15	45,12
Z16	151,12
ZK15	296,30
ZK16	133,00
Z17	149,00
Z18	163,00
Z19	153,93
Z20	97,60
ZK20	87,20
ZK21	80,98
Z21	312,45
ZK22	85,64
Z22A	47,85
Z22B	44,55
ZK23	31,88
Z23A	34,02
Z23B	35,70
Z24	41,60
ZK24	41,98
ZK26	35,31
ZK27-28	76,09
ZK 29	944,79

	Z32	118,50
	ZK33	1.772,31
	Z38	197,00
	Z39	87,47
TOPLAM (m²)		11.370,29

Kat	Dükkan No	m ²
1. Normal Kat	1K1	509,00
	1K2	261,20
	1K3	261,92
	1K4	131,58
	1K5	55,15
	1K6-7	54,50
	1K8	131,03
	1K10	93,22
	1K11	95,14
	1K14	195,60
	1K15	195,98
	1K16	88,00
	1K17-18	207,04
	1K19-20	322,99
	1K21-22	207,08
	1K23	172,00
	1K23A	155,00
	1K24	224,63
	1K25-26-27A	599,32
	1K27B	249,06
	1K28	92,64
	1K101	195,60
	1K102	392,79
	1K103	223,71
	104A	38,77
	104B	34,86
	104C	67,44
	105	173,71
	106	161,13
	107	157,19
	108	111,93
	109	183,63
110-111	591,00	
112-113	295,40	
114A	213,99	

	114B	474,56
	115A-B	606,71
	116	169,11
	117	135,59
	118	142,88
	119	175,14
	120	85,43
	121	70,15
	122	166,90
	123	164,40
	124	164,40
	125	166,45
	126	375,35
	127	92,40
	128	92,40
	1K129	100,65
	1K130	88,00
	1K131	88,00
TOPLAM (m²)		10.501,75

Kat	Dükkan No	m ²
2. Normal Kat	2K10	249,64
	2K8	32,49
	2K7	52,49
	2K5-6	92,31
	2K4	52,49
	2K3	52,49
	2K2	53,39
	2K1	132,94
	202A	42,44
	202B	42,44
	203A	65,88
	2K12	57,79
	2K13	91,49
	221	49,80
	219-220B	112,69
	204	69,19
	205	62,12
	205A	79,51
	206A	240,25
	206B	44,23
207	238,70	
208	2.377,00	

	209A-B	87,99
	201	68,80
	211	166,90
	212	164,40
	213	164,40
	214	265,27
	215-216	464,51
	217	127,48
	218	92,40
TOPLAM (m²)		5.893,92

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralabilir Alan Dağılımları		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Büyükük (m ²)
3. Normal Kat	5	6.794,41
2. Normal Kat	32	5.893,92
1. Normal Kat	53	10.501,75
Zemin Kat	58	11.370,29
1. Bodrum Kat	27	3.379,30
2. Bodrum Kat	-	0,00
3. Bodrum Kat	-	0,00
Toplam	175	37.939,67

Ayrıca parsel üzerinde yer alan 11.400 m² alanlı saha betonu harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	9 kat (3 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	84.537 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	16 yıl
Dış Cephe	Isı izolasyonlu alüminyum kompozit panel ve cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem (2 adet kazan)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, sensörlü kapılar, otopark yönlendirme sistemleri

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	37.939,67 m ² (Yasal duruma göre) 38.762,23 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik
Duvar	Sıva üstü plastik boya ve seramik
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeler doğrultusunda kiralanabilir alanda esaslı tadilat kapsamına giren düzenlemeler yapılmış olduğu görülmüş olup inşaat alanında değişiklik olmamıştır. Söz konusu değişiklikler 3194 sayılı yasanın 21. maddesi kapsamında ruhsat gerektiren değişiklikler kapsamında olmamakla birlikte mimari projesine uygun hale geri dönüştürülebilir niteliktedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz, bölge halkına olduğu kadar karayolunda seyahat veya ulaşım amaçlı geçmekte olan ziyaretçilere de hitap etmektedir.
- Taşınmaz, bölgede hizmete sunulmuş ünlü markaların fabrika satış mağazalarının yer aldığı Ankara'nın ilk outlet alışveriş ve eğlence merkezidir.
- Bölgede şehir merkezinden konut alanlarına kadar uzanan raylı sistem projesi tamamlanmış olup söz konusu istasyon taşınmaza yürüme mesafesindedir.
- Taşınmazın kuzeybatı aksında nüfus yoğunluğunu ciddi şekilde artırabilecek çok sayıda konut projesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmaz şehir merkezine uzak konumdadır.
- Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir.
- Parsel üzerinde yer alan AVM'nin mağaza sayısında yasal ve mevcut durum arasında farklılıklar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmaza 1 km mesafede yer alan Yüksek Hızlı Tren Hattı Garı, bölgeye ticari açıdan hareketlilik kazandırmıştır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezlerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında arsa değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

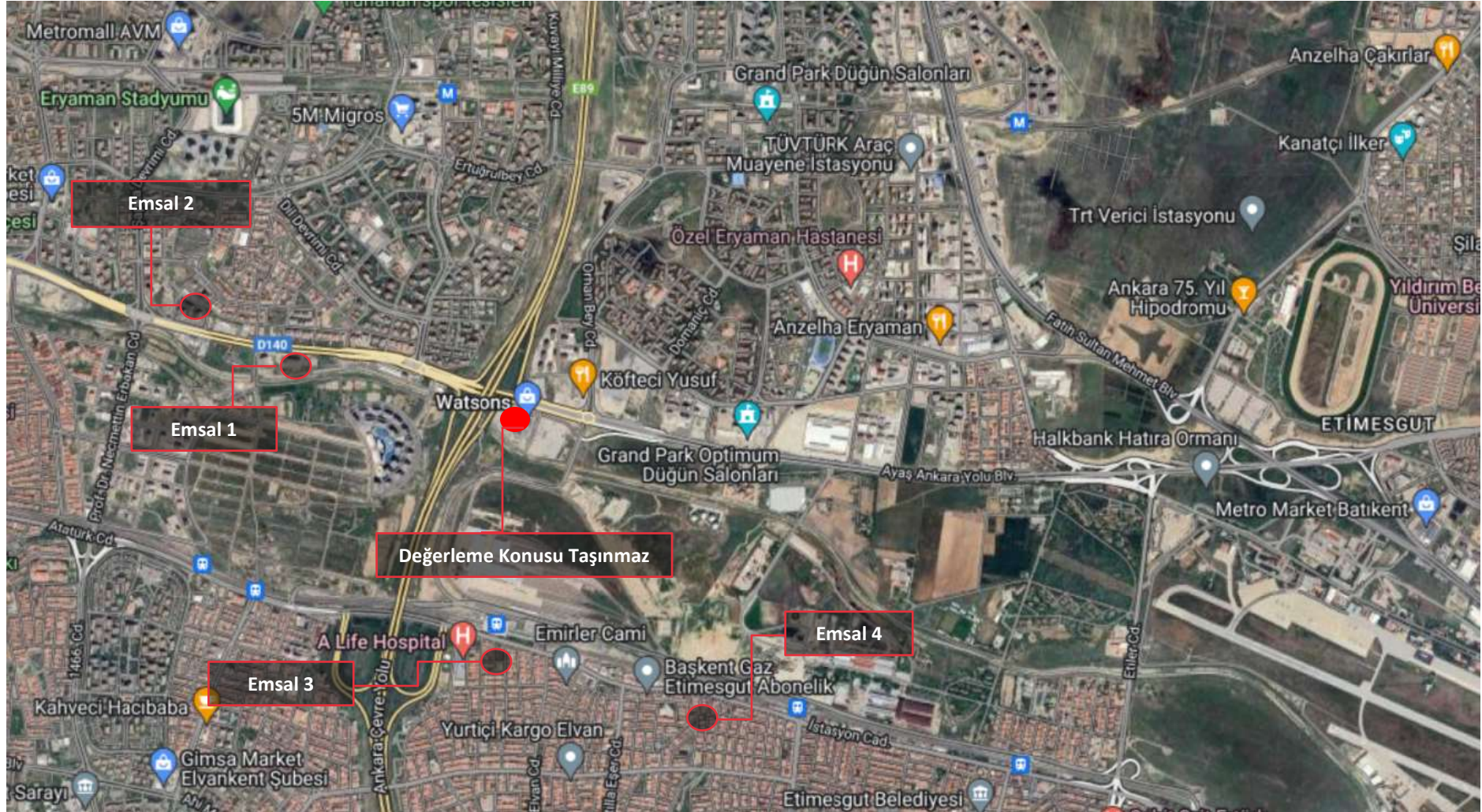
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
							(TL)	(TL/m ²)		
1	Aganta Gayrimenkul 0552 354 86 60	Değerleme taşınmaza mesafede Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Yeşilova	Ticaret Alanı	E: 1,00	Satılmış (Yaklaşık 4 ay önce)	3.230	42.000.000	13.000	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha düşüktür. * Benzer konumdadır.
2	Yakut Gayrimenkul 0552 951 64 45	Değerleme taşınmaza mesafede Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Yeşilova	Ticaret Alanı	E: 1,00	Satılık (1 aydır)	4.000	76.000.000	19.000	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha düşüktür. * Benzer konumdadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur. * Tam hisseldir.
3	Yonca Yapı 0532 351 38 80	Değerleme taşınmaza mesafede Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Yeşilova	Ticaret Alanı	E: 1,00	Satılık (2 aydır)	1.000	16.900.000	16.900	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha düşüktür. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Pazarlık payı yüksek olup konu emsalin 14.000-15.000 TL/ m ² bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.
4	Are Global Gayrimenkul -	Değerleme taşınmaza mesafede Karabekir Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Kazım	Ticaret Alanı	E: 1,00	Satılık (1 haftadır)	438	7.500.000	17.123	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha düşüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Hisseli mülkiyete sahiptir. * 3.000 m ² arsanın 438 m ² 'si satılıktır. * Pazarlık payı yüksek olup konu emsalin 13.500-14.500 TL/ m ²

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge yerleşik bir alan olduğundan konu taşınmazın yüz ölçümü ve imarına eş değerde arsa sayısı oldukça kısıtlıdır. Ayrıca konu taşınmaz tam köşe konumda olup Ankara Çevre Yolu ve Ayaş Bulvarı kesişiminde kalmasından dolayı taşınmaza emsal konumda arsa bulmak pek mümkün değildir. Ancak söz konusu emsallerin yüz ölçümleri, imar durumları, yapılaşma koşulları, fiziksel özellikleri, cephe genişlikleri ve yola cepheli olmaları gibi durumlar göz önünde bulundurulduğunda değer tarihi itibarıyla m² birim satış değerinin 27.500-28.500 TL/m² olabileceği değerlendirilmektedir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.000	19.000	16.900	17.123
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	10%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	100%	100%	100%	100%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		27.657	31.635	28.012	29.383

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
46397 ada 4 parsel	30.976,00	28.000	867.330.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			867.330.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana/Seyhan	AVM	2021	120.000 m ²	12.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	55.000 m ²	25.000 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar dahil (otopark, sığınak vb.) paçal birim maliyetlerdir.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
46397 ada 4 parsel	30.976,00	28.000	867.330.000
TOPLAM DEĞERİ			867.330.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	55.479,00	27.500	16%	1.281.564.900
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, sığınak vb)	29.058,00	11.000	16%	268.495.920
TOPLAM DEĞERİ				1.550.060.820

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
46397 ada 4 parsel	Saha Betonlu	11.400,00	595	6.783.000
TOPLAM DEĞERİ				6.783.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	867.330.000 TL
Harici Müteferrik İşler	6.783.000 TL
Bina Değeri	1.550.060.820 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.424.173.820 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.424.175.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan indirgenmiş Nakit Akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

Değerleme konusu alışveriş merkezi 37.939,67 m² (Dükkan) kiralanabilir alandan oluşmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,

- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Bölgede yapılan araştırmalar ve gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 825 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 345 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM doluluk oranının ilk yıl %99 ile başlayacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM diğer gelirlerinin, toplam AVM gelirlerinin %7'si oranında olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alınarak; kiracılardan ortak alan katılım giderinin %85'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin emlak vergisinin ilk yılında 1.230.937 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 3.214.147 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %1 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- ✓ Dönem sonu kapitalizasyon oranı %7,5 olarak alınmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	37.939,67
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	345,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl ve sonrası)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	7%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85%
Yenileme Maliyeti	1,00%

AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		825,00	1.109,63	1.364,84	1.620,75	1.851,70	2.078,54	2.333,16	2.618,97	2.939,79	3.299,92	3.704,16
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		371.846.706	500.133.819	615.164.598	730.507.960	834.605.344	936.844.498	1.051.607.949	1.180.429.923	1.325.032.589	1.487.349.081	1.669.549.343
Diğer Gelir Oranı		7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		26.029.269	35.009.367	43.061.522	51.135.557	58.422.374	65.579.115	73.612.556	82.630.095	92.752.281	104.114.436	116.868.454
Toplam AVM Gelirleri	0	397.875.975	535.143.186	658.226.119	781.643.517	893.027.718	1.002.423.613	1.125.220.506	1.263.060.018	1.417.784.870	1.591.463.517	1.786.417.797
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		345,00	464,03	570,75	677,77	774,35	869,21	975,68	1.095,20	1.229,37	1.379,96	1.549,01
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	157.070.234	211.259.464	259.849.141	308.570.855	352.542.202	395.728.622	444.205.378	498.620.537	559.701.553	628.264.993	705.227.455
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	133.509.699	179.570.545	220.871.770	262.285.227	299.660.872	336.369.329	377.574.571	423.827.456	475.746.320	534.025.244	599.443.336
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	23.560.535	31.688.920	38.977.371	46.285.628	52.881.330	59.359.293	66.630.807	74.793.081	83.955.233	94.239.749	105.784.118
Toplam AVM Giderleri	-	23.560.535	31.688.920	38.977.371	46.285.628	52.881.330	59.359.293	66.630.807	74.793.081	83.955.233	94.239.749	105.784.118
AVM Net Gelirleri	-	374.315.440	503.454.267	619.248.748	735.357.888	840.146.388	943.064.320	1.058.589.699	1.188.266.937	1.333.829.637	1.497.223.768	1.680.633.679
Yenileme Maliyeti	0										96.658.690	17.864.178
Emlak Vergisi Bedeli	0	1.230.937	1.443.273	1.609.250	1.760.117	1.885.525	2.001.014	2.123.576	2.253.645	2.391.681	2.538.171	2.693.634
Bina Sigorta Bedeli	0	3.214.147	4.323.027	5.317.324	6.314.322	7.214.113	8.097.842	9.089.827	10.203.331	11.453.239	12.856.261	14.431.153
AVM Toplam Maliyeti	0	4.445.084	5.766.301	6.926.574	8.074.439	9.099.638	10.098.855	11.213.403	12.456.976	13.844.920	112.053.122	34.988.965
AVM Net Gelirleri	0	369.870.356	497.687.966	612.322.175	727.283.449	831.046.749	932.965.465	1.047.376.296	1.175.809.961	1.319.984.717	1.385.170.645	1.645.644.714
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	7,5%											21.941.929.525
Net Nakit Akışları	0	369.870.356	497.687.966	612.322.175	727.283.449	831.046.749	932.965.465	1.047.376.296	1.175.809.961	1.319.984.717	23.327.100.170	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		16,45%	16,45%
Risk Primi		5,05%	6,05%
İndirgeme Oranı		21,50%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.984.620.301		5.799.895.350
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.984.620.000		5.799.895.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	183.393.916		177.733.167
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	183.395.000		177.735.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Alışveriş Merkezi**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsis yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılıklar bulunmakta olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın takyidat kaydında ipotek bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın devredilebilmesine ve değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Kargir İş yeri ve Otopark” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL’ye dönüşlerde alış kuru, TL’den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	2.424.175.000	74.285.000

Gelir Yaklaşımı**5.799.895.000****177.735.000**

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Arsa değeri ise taşınmaza yakın bölgede yer alan satılık/satılmış arsalar dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca alışveriş merkezi kullanımlı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın gerçekleştirmelerine ait veriler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak konu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.799.895.000.-TL	Beşmilyaryedyüzdoksanokuzmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	177.735.000.-EUR	Yüzyetmişyedimilyonyedyüzotuzbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.959.874.000.-TL	Altımilyardokuzyüzellidokuzmilyonsekiyüzyetmişdörtbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	213.282.000.-EUR	İkiyüzonüçmilyonikiyüzseksenikibin.-EUR

**Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN**

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
8	Sektör Raporu



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

İstanbul Optimum AVM

Değerleme

Ataşehir / İstanbul

Raporu

2023REV1028 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ataşehir’de konumlu olan **“Optimum AVM”**nin pazar değerine yönelik **2023REV1028** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 21.525 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 137.996 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.091.045.000.-TL	Sekizmilyardoksanbirmilyonkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	247.945.000.-EUR	İkiyüzkırkyedimilyondokuzyüzkırkbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.709.254.000.-TL	Dokuzmilyaryedyüzdokuzmilyonikiyüzellidörtbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	297.534.000.-EUR	İkiyüzdoksanyedimilyonbeşyüzotuzdörtbin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	46

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi İstiklal Sokak No:10/4 Yenisahra Ataşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	21.525 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: T1 Ticaret Alanı Emsal: 2,50 Yençok: 15 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Yol kotu üstü kat sayısı: 6 Yapım yılı: 2007
	Yol kotu altı kat sayısı: 6 Otopark Kapasitesi: 1.463 araç
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 137.996 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı 68.460 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı 69.536 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGE ME ORANI	%22,00
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,50
DEĞERLEMEME İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı

DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	8.091.045.000.-TL	247.945.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.709.254.000.-TL	297.534.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1028 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Macide EREN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.07.2017	2017REV497	Gizem ÇİÇEK Ozan KOLCUOĞLU	966.350.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV921	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	1.088.850.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REV610	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	7.158.920.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

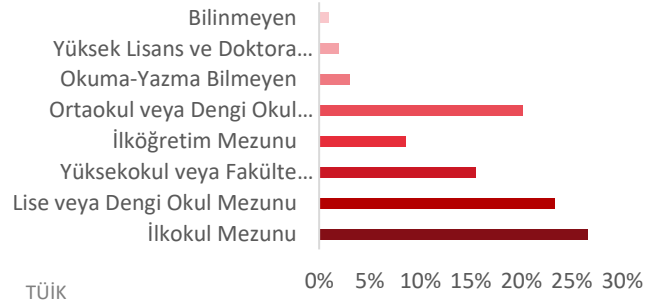
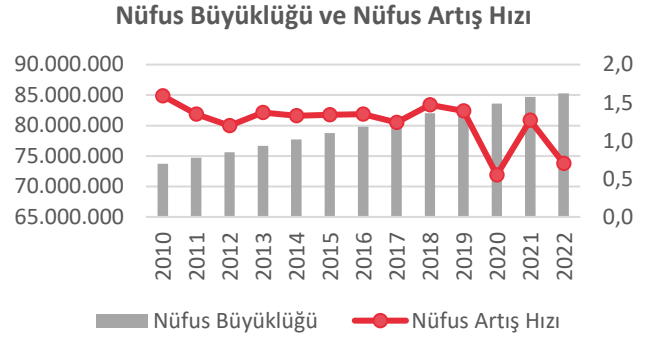
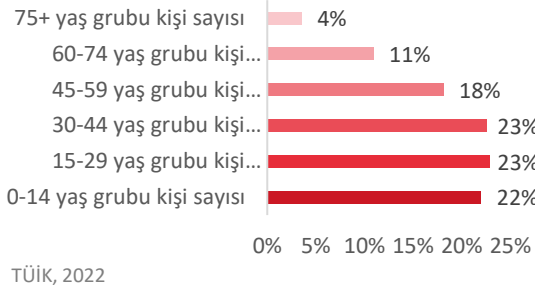
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

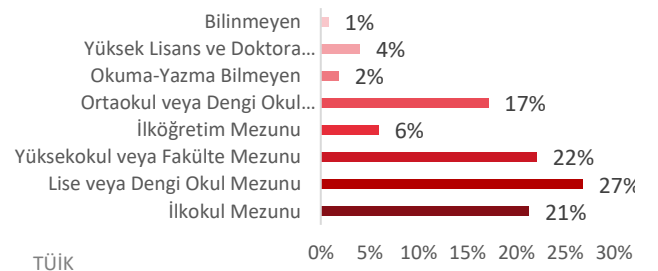
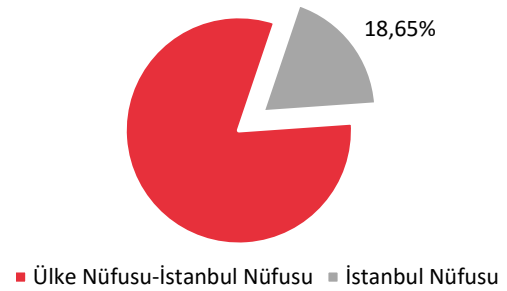
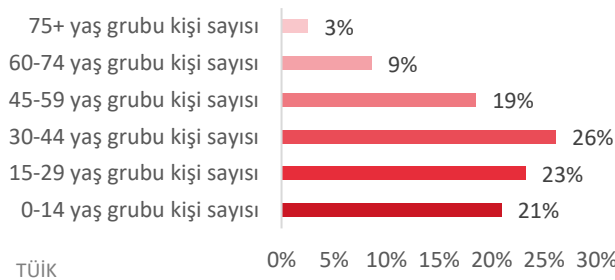
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

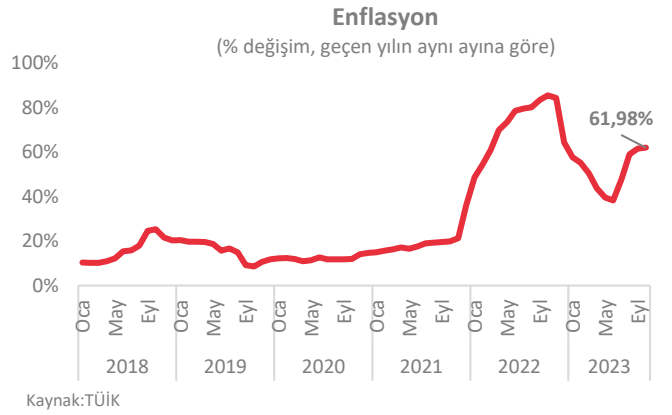
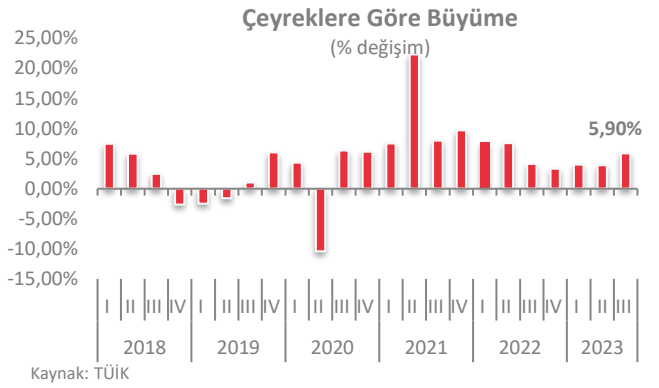
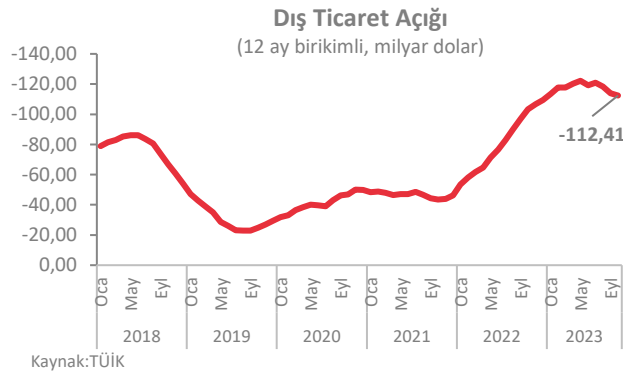
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ataşehir
Mahallesi	Yenisahra
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2489
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsası Olan Betonarme İş ve Alışveriş Merkezi
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	21.525 m ²
Malik / Hisse	Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.09.2023 tarih, saat 14:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu; -izin yazısı vardır.) Tarih: 24.03.2022 Sayı: -197321 (12.04.2022 tarih ve 11132 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 0,01 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır. (23.10.2008 tarih ve 21492 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- BNP PARIBAS lehine 200.000.000.-Euro bedelle, 1. dereceden, %2,65 marj+eurıbor faizli, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (08.11.2016 tarih ve 21058 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında izin yazısı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu izin beyanının taşınmazın devrine engel olup olmadığına teyit edilebilmesi için izin yazısına ilişkin detayların incelenmesi gerekmektedir. Takyidat kayıtlarında ayrıca TEDAŞ lehine kira sözleşmesi şerhi yer almakta olup söz konusu şerh kurumun rutin uygulamalarından olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında ipotek kaydı yer almakta olup söz konusu takyidat kaydı da taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında izin yazısı beyanı ve TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. Söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.09.2023 tarih, saat 14:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, çoğunlukla ticaret imarlı parseller yer almakta olup ara sokaklarda konut lejandına sahip yüksek katlı konut yapılaşmaları yer almaktadır.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 19.09.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 14.02.2019

Lejandı: T1 Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- E: 2,50
- Yençok: 15 Kat

Plan Notları:

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı sınırında kalmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

*** 3194 Sayılı Kanun 23. Madde:**

İskan hudutları içinde olup da imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması, şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılana veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75'ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri

geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

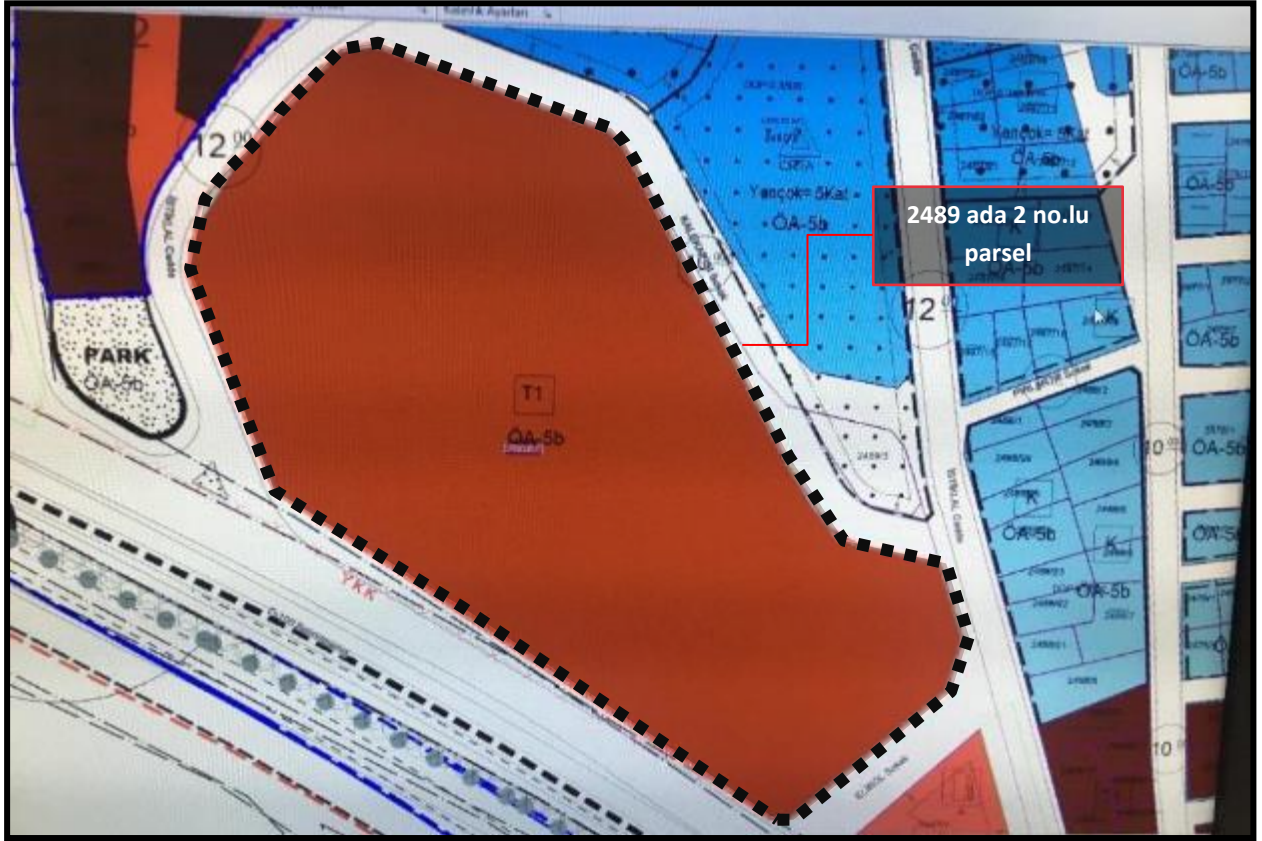
Mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

Bu maddenin tatbikinde 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur.

Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

İmar planları ilke kararları ile yoğunluk ve yapı düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleşik alanlardaki uygulamada mevcut şehrsel teknik ve sosyal altyapının tevsii ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehrsel hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma payları bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınır.

* Değerleme konusu parsel üzerinde cins tashihli yapı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin düzenlenen "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcut olduğundan plan notunda yer alan taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. Maddesi'ne tabii olması durumunun herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 14.02.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 2,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.06.2007	2007/853240	137.969	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	05.11.2007	904409	129.418	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	22.11.2007	687	129.418	Tadilat	1.850 m ² alana sahip sinema, 150 m ² alana sahip projeksiyon odası, 7.867 m ² alana sahip hipermarket, 70 m ² alana sahip kafe, 434 m ² alana sahip buz pateni sahası, 28.045 m ² alana sahip dükkan ve 91.002 m ² ortak alan
Yapı Ruhsatı	02.07.2008	47	129.418	Tadilat	33.339 m ² alana sahip 163 adet dükkan ve 96.079 m ² ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	21.10.2008	836594	134.985	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	26.11.2008	388	129.418	Tadilat	33.339 m ² alana sahip 163 adet dükkan ve 96.079 m ² ortak mahal
Yapı Kullanma İzni	09.01.2009	2008/1108360	129.418	Tadilat	33.339 m ² alana sahip 163 adet dükkan ve 96.079 m ² ortak mahal
Yapı Ruhsatı	18.01.2009	388	129.418	Tadilat	33.339 m ² alana sahip 163 adet dükkan ve 96.079 m ² ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	04.06.2010	2010/3013	129.418	Tadilat	AVM'nin sinema tadilatı için
Yapı Ruhsatı	07.06.2010	6-14	129.418	Tadilat	AVM'nin sinema tadilatı için
Yapı Ruhsatı	30.06.2010	6-41	129.418	Tadilat	AVM'nin sinema tadilatı için
Yapı Ruhsatı	16.08.2012	C:8 S:57	129.418	Tadilat	32.303 m ² alana sahip dükkan, 1.290 m ² sinema binası ile 95.825 m ² ortak mahal olmak üzere 154 bağımsız bölüm için
Onaylı Mimari Proje	23.08.2012	2012/8277	135.284	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	27.08.2012	C:8 S:57	129.418	Tadilat	32.303 m ² alana sahip dükkan, 1.290 m ² sinema binası ile 95.825 m ² ortak mahal
Yapı Ruhsatı	22.11.2012	C:11 S:49	129.418	Tadilat	32.303 m ² alana sahip dükkan, 1.290 m ² sinema binası ile 95.825 m ² ortak mahal
Yapı Kullanma İzni	28.12.2012	12-289	129.418	Tadilat	32.303 m ² alana sahip dükkan, 1.290 m ² sinema binası ile 95.825 m ² ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	25.07.2014	2014/9659	137.983	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	25.07.2014	C:7 S:55	135.162	Tadilat	37.487 m ² alana sahip dükkan, 1.750 m ² sinema binası ile 95.925 m ² ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	18.01.2016	2015/11921	137.983	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	19.01.2016	C:01 S:23	137.983	Tadilat	38.533 m ² alana sahip 158 dükkan, 1.238 m ² sinema binası ile 98.212 m ² ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	12.09.2017	2017/81028	137.985	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	13.09.2017	C:9 S:09	137.985	Tadilat	39.044 m ² alana sahip dükkan, 1.223 m ² sinema ile 97.708 m ² ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	13.10.2018	2018/93433	137.996	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	19.10.2018	C:10 S:16	137.996	Tadilat	43.484 m ² alana sahip "Ofis ve İşyeri", 2.684 m ² alandan oluşan "Sinema" ile 91.828 m ² "Ortak Alan"
Yapı Kullanma İzni	06.08.2019	19-139	137.996	Tadilat	43.484 m ² alana sahip "Ofis ve İşyeri", 2.684 m ² alandan oluşan "Sinema" ile 91.828 m ² "Ortak Alan"

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi; Bulgurlu Mahallesi, Hanımseti Alt Sokak, No: 46, Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Işık Yapı Denetim Limited Şirketi ve Alemdağ Caddesi Güneş İş Merkezi No:24 K:5 D:8 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Taş Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 13.10.2018 tarihli "Mimari Proje" ve 06.08.2019 tarih, 19-139 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tashihi yapılmış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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 çalışması kapsamında bir projenin değerlendirilmesi yapılmamış olup çalışmanın konusu cins tashihi bir taşınmazdır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

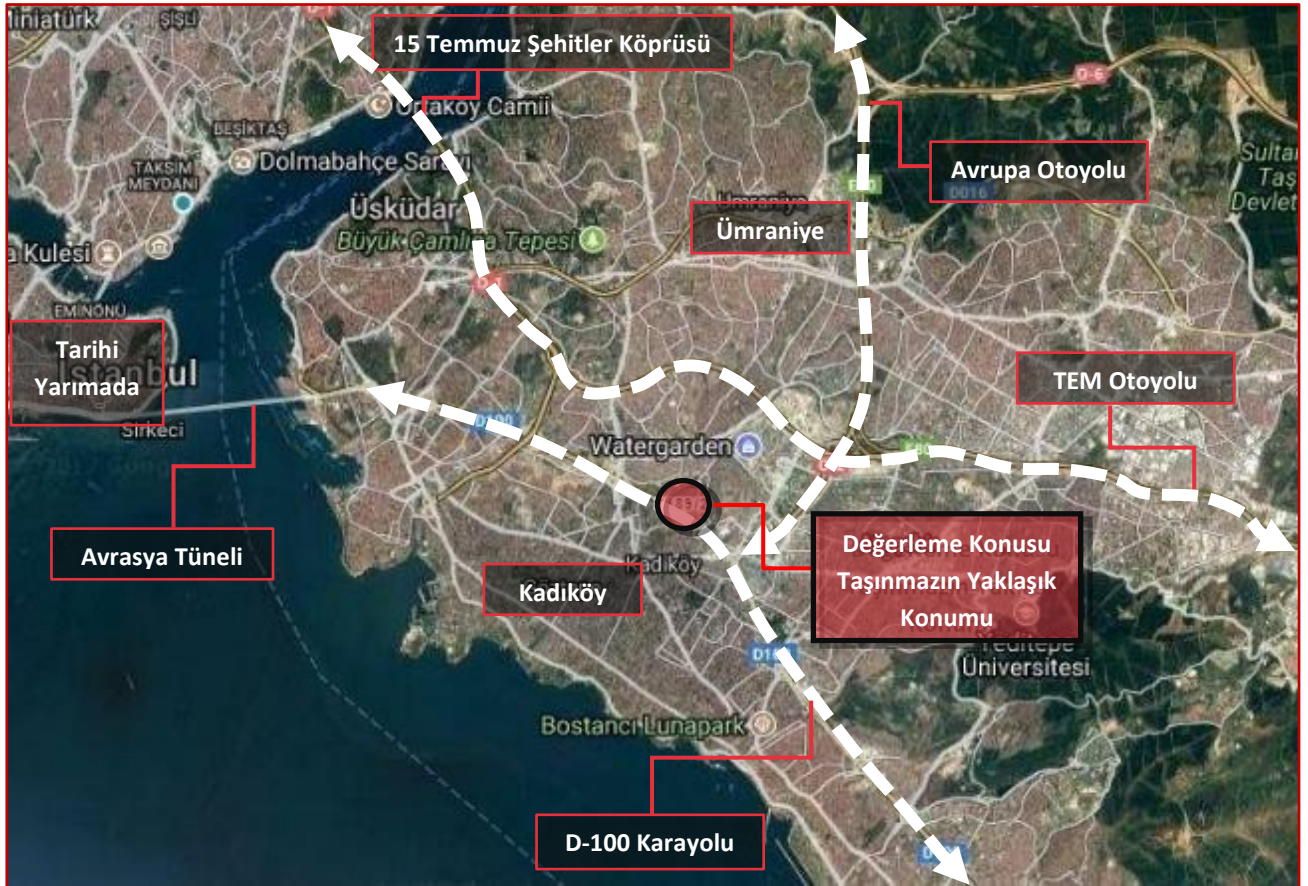
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi İstiklal Sokak No:10/4 Yenisahra-Ataşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz Ataşehir ilçesi Yenisahra mahallesinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz Yenisahra mahallesinin güneybatı sınırından geçen D-100 Karayolu yan yoluna cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge Anadolu Yakası'nın en yoğun ticari hareketliliğinin yaşandığı bölge niteliğinde olup taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda iş merkezi, otel, ofis gibi yapılar yoğunluklu olarak bulunmaktadır.

Ticari nitelikli yapıların yoğun olarak yerleştiği bir bölgede bulunan taşınmazın yakın çevresinde, Hilton İstanbul Kozyatağı, Dumakaya İkon, Emaar Square, Akasya AVM, Watergarden, Palladium AVM, İBB İski Depolama Alanı, Toyota Plaza, Göztepe Küçük Sanayi Bölgesi, Medical Park, Yenisahra Küçük Sanayi Sitesi, Metro İçerenköy, City's İstanbul ve Nida Plaza gibi önemli binalar ve bölgeler bulunmaktadır.



Ataşehir ilçesinde yer alan Yenisahra ve Barbaros Mahalleleri'nde İBB tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar ile birlikte kentsel dönüşüm süreci hız kazanmıştır. Bölgedeki sıkça yer alan düşük nitelikli konut bölgelerinin kentsel dönüşüm ile birlikte yerini daha nitelikli ticari ve konut alanlarına bırakacağı öngörülmektedir.

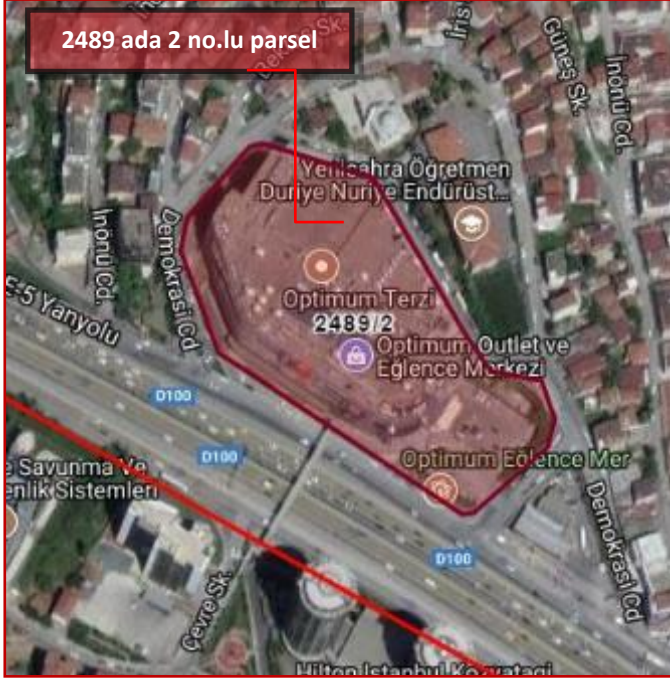
Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 6,5 km'lik mesafede yer alan "Finans Merkezi" açılışını tamamlayarak faaliyete geçmiş ve Ziraat Bankası, Halk Bankası ve Vakıflar Bankası genel merkez binalarının taşınma süreçleri

tamamlanmıştır. BDDK, SPK ve Merkez Bankası'nın genel müdürlükleri ve alt birimlerinin taşınma operasyonları devam etmekte olup bu doğrultuda bölgede ilerleyen dönemlerde ofis talebinin oluşacağı, dolayısıyla yoğunluğun artacağı düşünülmektedir.

Konu taşınmazın yer aldığı Yenisahra bölgesine bakıldığında, özellikle Ataşehir ve Ümraniye bölgesindeki yeni konut ve ticari gayrimenkul projelerinin, bölgenin silüetini etkilediği dikkat çekmektedir. Erişilebilirliğin ve reklam kabiliyetinin oldukça yüksek olduğu değerlendirme konusu parselin, mevcutta D-100 Karayolu Yanyolu'na ve İstiklal Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Kadıköy-Kartal Metro Hattı güzergahı üzerinde yer almakta olup metro hattının Yenisahra durağına yaklaşık 450 m mesafede konumlanmaktadır.

Değerleme konusu parselin, mevcutta D-100 Karayolu Yanyolu'na yaklaşık 190 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın D-100 Karayolu üzerinden görünürlüğü, erişilebilirliği ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Göztepe Köprüsü	1,10 km
Bostancı Köprüsü	3,10 km
Kadıköy Rıhtım	7,00 km
Harem	7,00 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7,80 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	31,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan, "Arsası Olan Betonarme İş ve Alışveriş Merkezi" vasıflı Optimum Outlet AVM'dir.

Değerleme konusu 2489 ada 2 no.lu parselin geometrik şekli çokgene benzer olup parsel eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan alışveriş merkezi 27.11.2008 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Değerlemeye konu 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde Optimum Outlet AVM yer almaktadır. Söz konusu yapı, onaylı mimari tadilat projesine göre 5 adet bodrum kat + zemin kat + 3 adet normal kat + 2 ara kat + çatı katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın mevcut durumu ile onaylı mimari projesindeki alanlar uyumlu olduğundan ve yapı kullanma izin belgesi bulunduğundan, çalışma onaylı mimari projesinde belirtilen toplam brüt inşaat alanı olan 137.996 m² üzerinden gerçekleştirilmiştir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI	
Kat Adı	Brüt Alan (m ²)
5. Bodrum Kat	16.066
4. Bodrum Kat	16.066
3. Bodrum Kat	16.066
2. Bodrum Kat	16.066
1. Bodrum Kat	15.748
1. Bodrum Ara Kat	2.838
Zemin Kat Alanı	12.906
1. Kat Alanı	12.845
2. Kat Alanı	12.849
3. Kat Alanı	12.867
3. Kat Ara Alanı	3.240
Çatı Katı	439
Toplam	137.996

Onaylı mimari projeye göre dükkan alanları ve katlara göre dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Alan Dağılımları		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Alan (m ²)
3. Normal Kat	28	8.696,00
2. Normal Kat	31	7.865,00
1. Normal Kat	38	7.278,00
Zemin Kat	39	8.021,00
1. Bodrum Kat	21	9.085,00
2. Bodrum Kat	13	383,00
Toplam	170	41.328,00

Kat Adı	Dükkan No	Alan m ²	Kat Adı	Dükkan No	Alan m ²	Kat Adı	Dükkan No	Alan m ²	Kat Adı	Dükkan No	Alan m ²	Kat Adı	Dükkan No	Alan m ²	Kat Adı	Dükkan No	Alan m ²
2. Bodrum Kat	1	32	1. Bodrum Kat	19	55	Zemin Kat	44	115	1. Normal Kat	91	76	2. Normal Kat	132	99	3. Normal Kat	166	63
	2	14		20	86		45	152		92	136		133	136		167	54
	3	18		21	83		46	152		93	136		134	136		168	56
	4	28		22	83		47	223		94	108		135	132		169	52
	5	16		23	87		48	139		95	83		136	153		170	61
	6	16		24	267		49	248		96	52		137	439		171	37
	7	30		25	2.638		50	366		97	406		138	229		172	36
	8	28		26	960		51	519		98	228		139	238		173	39
	9	59		27	67		52	52		99	220		140	243		174	142
	10	23		28	659		53	76		100	240		141	252		175	130
	11	32		29	135		54	1.921		101	508		142	538		176	2.913
	12	65		30	70		55	244		102	1.060		143	1.178		177	65
	13	22		31	2.335		56	163		103	70		144	359		178	934
		32	81	57	194	104	237	145	146	179	64						
		33	327	58	120	105	190	146	72	180	52						
		34	449	59	245	106	72	147	95	181	52						
		35	16	60	298	107	95	148	104	182	50						
		36	409	61	71	108	104	149	102	183	33						
		37	106	62	467	109	102	150	87	184	40						
		38	47	63	289	110	89	151	82	185	150						
		39	125	64	219	111	120	152	631	186	2.684						
				65	130	112	98	153	317	187	158						
				66	41	113	90	154	291	188	67						
				67	92	114	539	155	892	189	128						
				68	61	115	256	156	80	190	358						
				69	95	116	157	157	199	191	168						
				70	108	117	284	158	208	192	110						
				71	165	118	70	159	110	193	108						
				72	114	119	75	160	317								
				73	16	120	75	161	104								
				74	175	121	216	162	33								
				75	75	122	117										
				76	132	123	121										
				77	136	124	201										
				78	92	125	58										
				79	87	126	52										
				80	46	127	32										
				81	135	128	505										
				82	48												

Toplam 53.812,5 m² emsale dahil kat alanına sahip taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 169 adet dükkan, 24 adet kiosk ve sinemadan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (alışveriş merkezi dükkan, sinema ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır.

Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Dükkanlara, mimari proje üzerinde numara verilmiş olup kira sözleşmeleri bu numaralar ya da krokiler üzerinden yapılmaktadır.

Kiosk alanlarının katlara göre dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Kiosk gelirleri diğer gelir kalemleri içerisinde hesaplamaya dahil edilmiştir.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Kiosk Alanı Dağılımları		
Kat Adı	Kiosk Adedi	Büyükölük (m ²)
3. Normal Kat	1	25,00
2. Normal Kat	3	38,00
1. Normal Kat	3	41,00
Zemin Kat	8	99,00
1. Bodrum Kat	4	84,00
2. Bodrum Kat	5	113,00
Toplam	24	400,00

Konu taşınmaz betonarme karkas olarak inşa edilmiştir. AVM'nin 5., 4. ve 3. bodrum katlarında sığınak, teknik hacimler ve otopark alanı, 2. bodrum katında otopark alanı, 2. ve 1. bodrum katlarında teknik hacim, dükkan ve otopark alanı, 1. bodrum ara katında otopark alanı ve teknik hacim, zemin, 1., 2. ve 3. katlarında dükkan ve teknik hacimler, 3. normal ara katında teknik hacimler, kat bahçesi, çatı katında teknik hacimler bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın mimari tadilat projesinde, kiosk alanlarının bazılarının dükkana dönüştürüldüğü, bazı dükkanların ise birleştirildiği ve ortak alanlardan dükkan alanlarına eklenen hacimlerin bulunduğu görülmektedir. Ayrıca AVM'nin 3. bodrum katında yönetim kısmı ve 1. normal katında buz pisti bulunmaktadır. Onaylı mimari projesinden farklı kullanıma sahip olan katlarda alansal büyüme söz konusu değildir. Mevcut durumda mahalinde tespit edilen farklılıklar onaylı mimari projede yer alan bazı dükkanların birleştirilerek kullanılmasını içeriyor olup söz konusu ayrıntılıklar basit tadilat ile giderilebilir olarak değerlendirilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	12 kat (5 bodrum kat + 1 bodrum ara kat + zemin kat + 3 normal kat + 1 ara kat + çatı katı) (Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	137.996 m ²
Yaşı	~15 (ilk yapı ruhsatına göre)
Dış Cephe	Granit kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Isı pompalı merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 adet misafir asansörü 4 adet yük asansörü
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Bodrum katlarda kapalı otopark)

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Avm
Alanı	137.996 m ² (Toplam inşaat alanı)
Zemin	Beton, mermer, karo mozaik
Duvar	Sıva üzeri boya, dekoratif paneller
Tavan	Sıva üzeri boya, metal asma tavan
Aydınlatma	Floresan armatür, kısmen klasik aydınlatma armatürü

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda mahalinde tespit edilen farklılıklar onaylı mimari projede yer alan bazı dükkanların birleştirilerek kullanılmasını içeriyor olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebilir olarak değerlendirilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda tespit edilen aykırılıkları onaylı mimari projede yer alan bazı dükkan alanlarının birleştirilerek kullanılıyor olması olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebileceğinden 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu AVM, bölge halkına olduğu kadar D-100 Karayolu'ndan seyahat veya ulaşım amaçlı geçmekte olan ziyaretçilere de hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaza, çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Konu taşınmaz Anadolu Yakası'nın cazip bölgelerinden biri olan Ataşehir-Yenisahra'da yer almaktadır.
- Değerleme konusu Optimum AVM oldukça tercih edilen ve yüksek doluluk oranına sahip bir AVM'dir.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak alışveriş merkezi içerisinde yer alan dükkanların bazıları birleştirilmek veya ayrılmak suretiyle kullanılmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Yakın bölgede premium outlet konseptine sahip başka bir AVM yer almamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz bünyesinde, ünlü markaların outlet satış mağazaları yer almaktadır.
- Yenisahra ve Barbaros bölgelerinde gündemde olan kentsel dönüşüm çalışmaları ile bölgenin gelişmesi beklenmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki AVM projeleri rekabet ortamı oluşturmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın "AVM" nitelikli olmasından dolayı gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

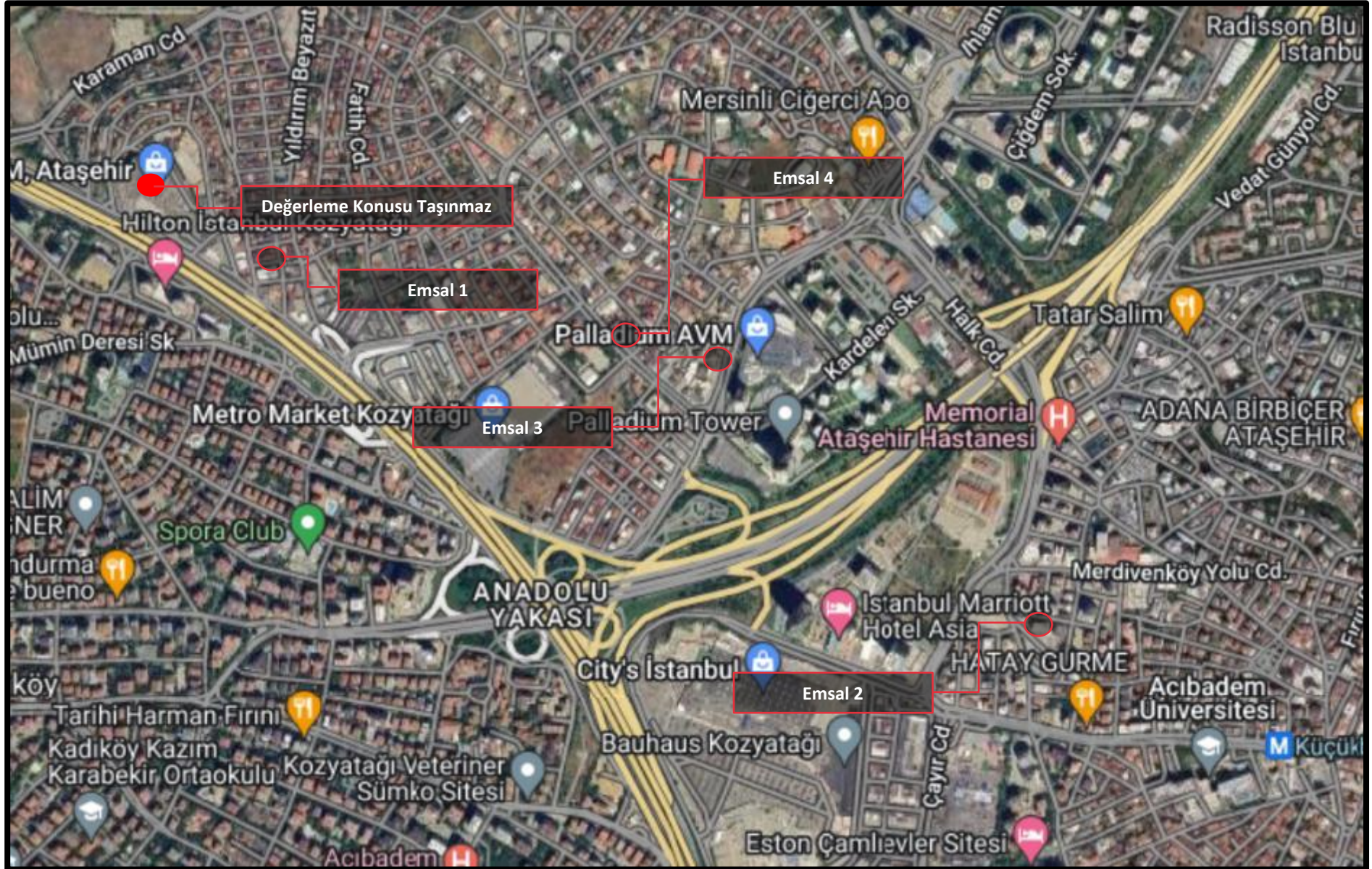
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi 0532 437 60 61	Yenisahra Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret Alanı (T1) E: 1,25 Hmaks: 4 kat	Satılık	338	24.800.000	73.373	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü çok küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	ACP Professional 0531 573 37 03	Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret + Konut Alanı E:1,20	Satılık	302	21.950.000	72.682	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumludur. * Palladium AVM karşısında yer almaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü çok küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Cadde Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0530 290 00 09	Barbaros Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret + Konut Alanı E:1,50 Hmaks: 6 kat	Satılık	440	31.475.000	71.534	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü çok küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları kısmen dezavantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Reha Medin Emlak 0532 770 76 99	Barbaros Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret + Konut Alanı E:1,75 Hmaks: 10 kat	Satılık	1.100	81.000.000	73.636	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumludur. * Palladium AVM'ye oldukça yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü çok küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları kısmen dezavantajlıdır. * %40 ilave emsal hakkı transferi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın konumlu olduğu arsaya benzer nitelikte bir arsanın birim satış değerinin, söz konusu arsanın emsal arsalarla kıyasla daha avantajlı konumu da göz önünde bulundurularak 78.000-82.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

TASLAK

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA SATIŞ						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		73.373	72.682	71.534	73.636
	Pazarlık Payı		-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu		0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		10%	18%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı		10%	12%	10%	12%
	Yüz Ölçümü		-10%	-10%	-10%	-8%
	Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			76.675	82.858	78.151	83.246

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2489 ada 2 parsel	21.525,00	80.000	1.722.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.722.000.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2023	36.000 m ²	26.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²

3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ	13.800 TL/m ²
---	--	--------------------------

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2489 ada 2 parsel	21.525,00	80.000	1.722.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.722.000.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	69.536	22.000	16%	1.285.025.280
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak)	68.460	8.500	16%	488.804.400
TOPLAM DEĞERİ				1.773.830.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	1.722.000.000 TL	52.769.317 EUR
Bina Değeri	1.773.830.000 TL	54.357.606 EUR
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.495.830.000 TL	107.126.922 EUR
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.495.830.000 TL	107.125.000 EUR

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,

- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Değerleme çalışması kapsamında yapılan hesaplamalarda onaylı mimari projesinde belirtilen toplam 41.328 m² kiralanabilir dükkan alanı bilgisi kullanıldığında;
- AVM’de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2024 yılı ortalama paçal kira değeri 990 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri ve kira sözleşmeleri bitecek olan alanlar için piyasa araştırmamız dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Mevcut durumda müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının 2024 yılı için %96 olacağı, ilerleyen yıllarda ise bu oranın %99 olacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kioks&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranının ilk yıl için %11, ikinci yıl için %12 olacağı ve üçüncü yıl %14’e yükseleceği ve ilerleyen yıllarda bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Her yıl alışveriş merkezinin toplam gelirlerinin %1’i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmış olup bu fon 2033 yılında toplam 10 yıllık yenileme fonu olarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Emlak vergisinin, gerçekleşen verilere göre 2024 yılı için 5.555.339.-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş olup bu bedelin her yıl aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranının yarısı kadar artacağı kabul edilmiştir.
- Bina sigorta bedeli, gerçekleşen verilere göre 2024 yılı için 3.162.867.-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş bu bedelin aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5-10. Yıllar	10.Yıl sonrası
Enflasyon	34,50%	23,00%	18,75%	14,25%	12,25%	%7,50

- Optimum Alışveriş Merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler ve piyasa araştırmamız doğrultusunda, 2024 yılı için 380-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Fonksiyonlar	
AVM Fonksiyonu	69.536,00
Otopark ve Teknik Alan	68.460,00
Toplam	137.996,00

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	41.328,00
İşletme Gideri (TL)	380
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. Yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. Yıl sonrası)	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85%
Yenileme Maliyeti	1,00%



Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328
Yıllık Doluluk Oranı		96%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		990,00	1.331,55	1.637,81	1.944,90	2.222,04	2.494,24	2.799,79	3.142,76	3.527,75	3.959,90
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		471.337.574	653.759.945	804.124.732	954.898.120	1.090.971.102	1.224.615.062	1.374.630.407	1.543.022.632	1.732.042.904	1.944.218.160
Diğer Gelir Oranı (%)		11%	12%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)		51.847.133	78.451.193	112.577.463	133.685.737	152.735.954	171.446.109	192.448.257	216.023.168	242.486.007	272.190.542
Toplam AVM Gelirleri	0	523.184.708	732.211.138	916.702.195	1.088.583.856	1.243.707.056	1.396.061.170	1.567.078.664	1.759.045.800	1.974.528.910	2.216.408.702
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		380,00	511,10	628,65	746,53	852,91	957,39	1.074,67	1.206,31	1.354,09	1.519,96
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	188.455.680	253.472.890	311.771.654	370.228.839	422.986.449	474.802.289	532.965.569	598.253.852	671.539.948	753.803.592
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	160.187.328	215.451.956	265.005.906	314.694.513	359.538.482	403.581.946	453.020.734	508.515.774	570.808.956	640.733.053
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	28.268.352	38.020.933	46.765.748	55.534.326	63.447.967	71.220.343	79.944.835	89.738.078	100.730.992	113.070.539
Toplam AVM Giderleri	-	28.268.352	38.020.933	46.765.748	55.534.326	63.447.967	71.220.343	79.944.835	89.738.078	100.730.992	113.070.539
AVM Net Gelirleri	-	494.916.356	694.190.205	869.936.447	1.033.049.530	1.180.259.089	1.324.840.827	1.487.133.828	1.669.307.722	1.873.797.918	2.103.338.163
Proje Net Gelirleri	-	494.916.356	694.190.205	869.936.447	1.033.049.530	1.180.259.089	1.324.840.827	1.487.133.828	1.669.307.722	1.873.797.918	2.103.338.163
Yenileme Maliyeti (AVM)											221.640.870
Emlak Vergisi Bedeli		5.555.339	6.513.635	7.262.703	7.943.582	8.509.562	9.030.773	9.583.907	10.170.922	10.793.891	11.455.017
Bina Sigorta Bedeli		3.162.867	4.111.727	5.530.272	6.802.235	8.077.654	9.228.720	10.359.238	11.628.244	13.052.704	14.651.661
Proje Toplam Maliyeti	0	8.718.206	10.625.362	12.792.976	14.745.817	16.587.216	18.259.492	19.943.145	21.799.166	23.846.595	247.747.547
Proje Net Gelirleri	0	486.198.150	683.564.843	857.143.471	1.018.303.714	1.163.671.873	1.306.581.335	1.467.190.683	1.647.508.556	1.849.951.323	1.855.590.616
Dönem Sonu Değer	7,50%										30.838.475.009
Proje Net Gelirleri	0	486.198.150	683.564.843	857.143.471	1.018.303.714	1.163.671.873	1.306.581.335	1.467.190.683	1.647.508.556	1.849.951.323	32.694.065.625

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.619.178.749	8.091.042.857	7.604.107.321
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.619.180.000	8.091.045.000	7.604.105.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	264.127.858	247.943.555	233.021.804
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	264.130.000	247.945.000	233.020.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“T1 Ticaret”** amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında izin yazısı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu izin beyanının taşınmazın devrine engel olup olmadığına teyit edilebilmesi için izin yazısına ilişkin detayların incelenmesi gerekmektedir. Takyidat kayıtlarında ayrıca TEDAŞ lehine kira sözleşmesi şerhi yer almakta olup söz konusu şerh kurumun rutin uygulamalarından olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında ipotek kaydı yer almakta olup söz konusu takyidat kaydı da taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının tamamının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın raporun 8.4 başlığı altında da belirtilen takyidat kayıtları haricinde devredilebilmesine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "Arsası Olan Betonarme İş ve Alışveriş Merkezi" niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	3.495.830.000	107.125.000
Gelir Yaklaşımı	8.091.045.000	247.945.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut AVM kira bedelleri ve piyasa araştırmaları dikkate alınarak nakit akışı yöntemi ile yapılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.091.045.000.-TL	Sekizmilyardoksanbirmilyonkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	247.945.000.-EUR	İkiyüzkırkyedimilyondokuzyüzkırkbeşbin.-EUR
	9.709.254.000.-TL	Dokuzmilyaryediyüzdokuzmilyonikiyüzellidörtbin.-TL
	297.534.000.-EUR	İkiyüzdoksanyedimilyonbeşyüzotuzdörtbin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgesi
3	Takyidat Belgesi
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Optimum Alışveriş Merkezi

Değerleme

Gazimir / İzmir

Raporu

2023REVC418 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Gaziemir’de konumlu olan **“Optimum Alışveriş Merkezi”**nin pazar değerine yönelik **2023REVC418** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 63.682,23 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 233.195,06 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.084.940.000.-TL	Onaltımilyarseksendörtmilyondokuzyüzkırkbin.-TL
	492.910.000.-EUR	Dörtüzdoksanikimilyondokuzyüzonbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	19.301.928.000.-TL	Ondokuzmilyarüçyüzbirmilyondokuzyüzirmisekizbin.-TL
	591.492.000.-EUR	Beşüzdoksanbirmilyondörtüzdoksanikibin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	24
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	51
Ekler	54

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Beyazevler Mahallesi, Akçay Caddesi, No: 101, Gaziemir / İzmir	
TAPU KAYDI	İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 47- 49 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.042,65 m ² (1482 ada 47 parsel) 62.639,58 m ² (1482 ada 49 parsel)	
İMAR DURUMU (1482 Ada 47 Parsel)	Lejant: 1. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı	
İMAR DURUMU (1482 Ada 49 Parsel)	Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 243	Yapım yılı: 2012
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 3.000 araç	Asansör Kapasitesi: 23 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	233.195,06 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	164.201,31 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	68.893,75 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	82.872,87 m ²	

FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGE ME ORANI	%22,00	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%7,50	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.750 TL/m ² (1482 ada 47 parsel)	
	52.500 TL/m ² (1482 ada 49 parsel)	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	EUR Alış: 32,5739 TL	EUR Satış: 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.084.940.000 TL	492.910.000 EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	19.301.928.000 TL	591.492.000 EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVC418 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 47-49 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından iletilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 47-49 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır. Ayrıca değerlendirme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	07.07.2017	2017REVC123	Ecem BAŞTÜRK GÜR Bilge BELLER ÖZÇAM	1.684.960.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REVC407	Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	1.992.340.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REVC260	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	14.507.035.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

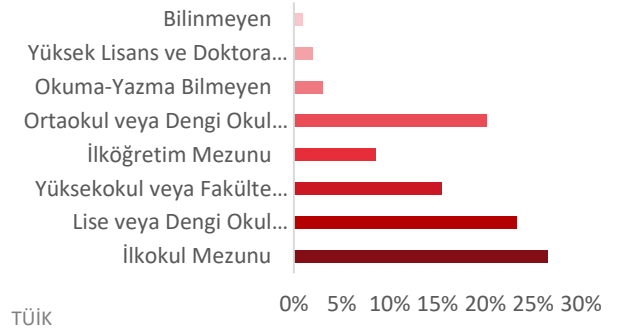
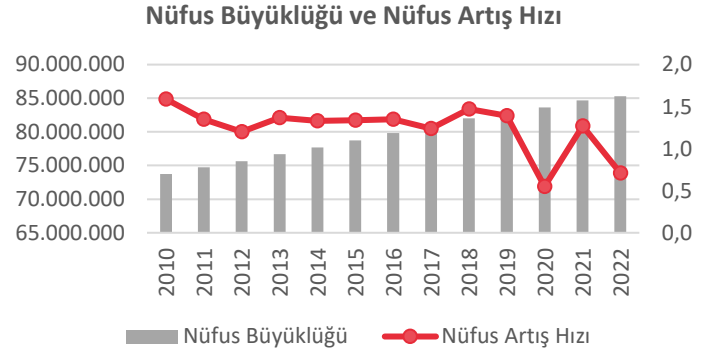
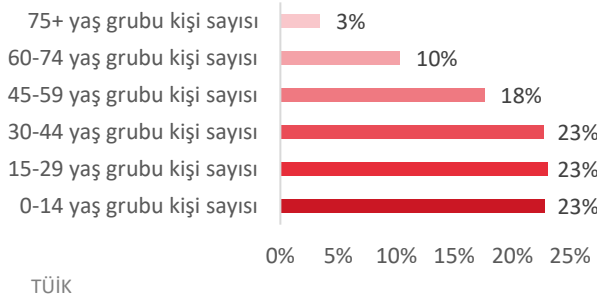
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

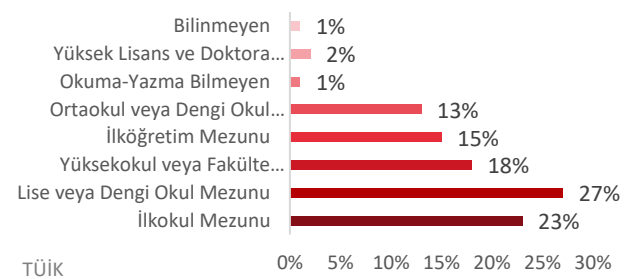
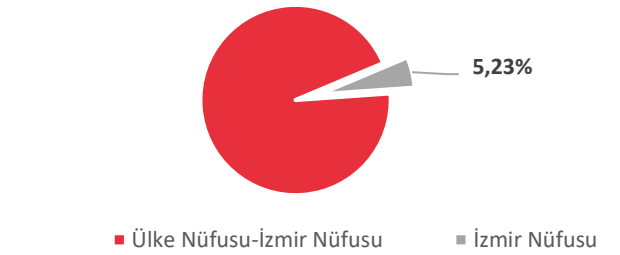
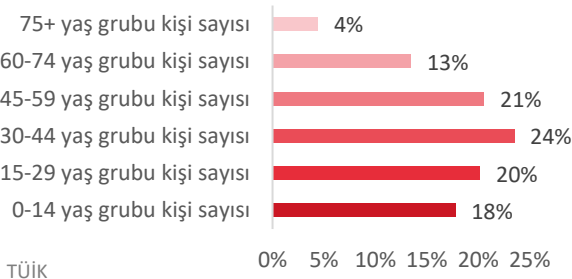
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İzmir

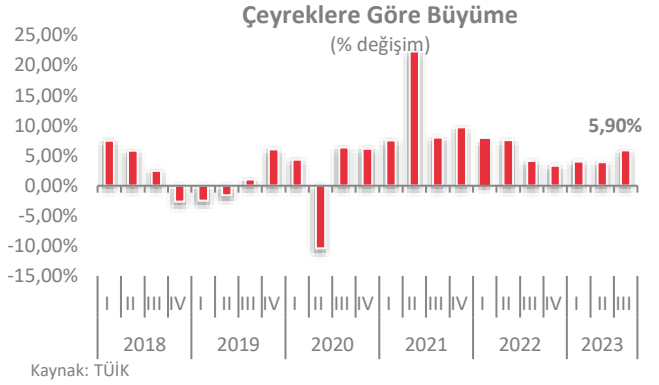
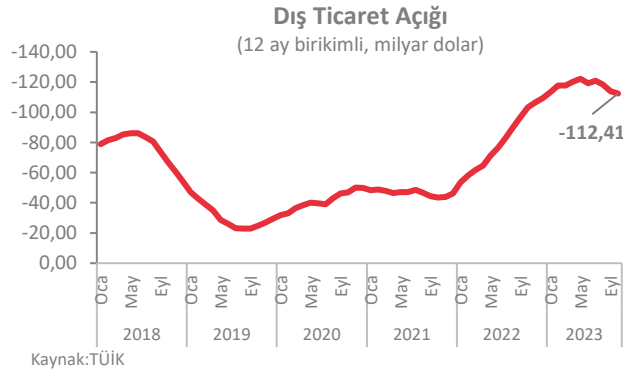
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %5,23’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.462.056 kişi ile en çok nüfusa sahip 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 8,13 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,90 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Gazimemir
Mahallesi	Sakarya
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1482
Parsel No	47
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	1.042,65 m ²
Malik / Hisse	Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Tam

İli	İzmir
İlçesi	Gazimemir
Mahallesi	Sakarya
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1482
Parsel No	49
Ana Gayrimenkulün Niteliği	7 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	62.639,58 m ²
Malik / Hisse	Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih ve saat 11.35 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1482 ada 47 Parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (22.12.2008 tarih ve 8663 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, Bank of China Limited Singapore Branch lehine 1. dereceden, 3 aylık Euribor + yıllık %4,35 faizli, F.B.K. vadeli 203.000.000 EUR tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.11.2022 tarih ve 12893 yevmiye no)

1482 ada 49 no.lu parsel;

Rehinler Hanesinde;



- Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, Bank of China Limited Singapore Branch lehine 1. dereceden, 3 aylık Euribor + yıllık %4,35 faizli, F.B.K. vadeli 203.000.000 EUR tutarında ipotek tutarındadır. (10.11.2022 tarih ve 12894 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1482 ada 47 parselin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı ve her iki parselin de tapu kayıtlarında ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1482 ada 47 parselin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı olduğuna dair beyan kaydı bulunmakta olup bu takyidat kaydı söz konusu taşınmazın değerini olumsuz etkilememektedir. 1482 ada 49 parselin takyidat kaydının değere herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 25-9-2023-11:35		
				
Kayıd Oluşturan: ÖMER SİNAN TEKOL (ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)				
TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1482/47	
Taşınmaz Kimlik No:	33731292	AT Yüzölçüm(m2):	1042.65	
İl/ilçe:	İZMİR/GAZİEMİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:		
Kurum Adı:	Gaziemir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:		
Cilt/Sayfa No:	107/10433	Arsa Pay/Payda:		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA	
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (3. ve 4. Gup - Harç Muafiyetsiz))		Gaziemir - 22-12-2008 15:49 - 8663	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
82610726	(SN:5967815) ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1042.65	1042.65	İfraz İşlemi (TSM) 31-12-2008 8872	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8073946) INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA LIMITED DUBAI BRANCH VKN:4650512657,(SN:8106751) BANK OF CHINA LIMITED SINGAPORE BRANCH VKN:1400475631	Hayır	203000000.00 EUR	3 Aylık Euribor+ Yıllık %4,35	1/0	F.B.K.	Gazimir - 10-11-2022 15:43 - 12893
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gazimir - SAKARYA Mah. - (Aktif) - 1482 Ada - 47 Parsel	1/1	(SN:5967815) ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	203000000.00 EUR	Gazimir - 10-11-2022 15:43 - 12893	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LNcl0cVQFAfP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-9-2023-11:35



Kayı Oluşturan: ÖMER SİNAN TEKOL (ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1482/49
Taşınmaz Kimlik No:	87722239	AT Yüzölçüm(m2):	62639.58
İl/İlçe:	İZMİR/GAZİEMİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gaziemir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	115/11259	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	7 KATLI BETONARME ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

289766576	(SN:5967815) ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62639.58	62639.58	Tevhit İşlemi (TSM) 09-01-2015 179	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	------------------------------------	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8073946) INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA LIMITED DUBAI BRANCH VKN:4650512657,(SN:8106751) BANK OF CHINA LIMITED SINGAPORE BRANCH VKN:1400475631	Hayır	203000000.00 EUR	3 Aylık EURİBOR +yıllık %4,35	1/0	F.B.K.	Gaziemir - 10-11-2022 15:43 - 12894
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gaziemir - SAKARYA Mah. - (Aktif) - 1482 Ada - 49 Parsel	1/1	(SN:5967815) ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	203000000.00 EUR	Gaziemir - 10-11-2022 15:43 - 12894	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -F7JrVU7CjF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih ve saat 11.35 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgeleri üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Akçay Caddesi üzerinde genellikle ayırık nizam kentsel çalışma alanları, sanayi alanları ve konut-ticaret alanları bulunmaktadır.

Gaziemir Belediyesinde 28.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Gaziemir Havaalanı Manisa Planı 1. Etap Revizyon İmar Planı"*

*Taşınmazlar, Gaziemir Belediye Meclisi'nin 07.09.2011 tarih, 70 sayılı meclis kararı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.09.2011 tarih, 05/810 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 05.10.2011 tarihli nihai onayı ile yürürlüğe girmiş, 1/1.000 ölçekli, Gaziemir Havaalanı Manisa Planı 1. Etap Revizyon İmar Planı sınırları dahilinde yer almaktadır.

1482 Ada 47 No.lu Parsel

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2008 gün ve 3577 sayılı kararı ile 1482 ada eski 9 parselin belirlenmiş olan bölümü ifraz edilerek 47 parsel olmuştur. Oluşan 47 parselin tamamı 1. grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiştir. Söz konusu parselin herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

1482 Ada 49 No.lu Parsel

Plan Onay Tarihi: 05.10.2011

Lejandı: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,50
- H_{maks}: 15,80 m
- Boru hattına 200 m, basınç düşürme ve kompresör istasyonuna 400 m mesafede kalan alan. Bu alan içinde patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan, depo, ardiye vb tesisler yapılamaz.
- Enerji Nakil Hattı altında kalan kısımlar için Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'den izin alınacaktır.
- Değerleme konusu taşınmazın kuzey cepheden 3 metre, batı cepheden 12,50 metre güney cepheden 5 metre, doğu cepheden 7 metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

Plan Notu -1

- 1482 ada, 46 ve 47 no.lu parseller için İzmir 1. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2008 tarih ve 3577 sayılı kararı uygulanacaktır. 47 no'lu parselde herhangi bir yeni yapı yapılamaz. Sadece açık alan düzenlemesi yapılabilir.
- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı için plan notlarında yer alan açıklama:
 - Bu alanlarda her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyokültürel tesis alanları çok katlı taşıt parkları, servis istasyonu gibi kullanımlar yer alabilir. Gürültülü, tehlikeli, patlayıcı, yanıcı notelikte olmayan sanayi ve küçük sanayi tesisleri yer alabilir.
 - Bu alanlarda;
 - Taş, kil ve cam mamulleri sanayi
 - Ana metal sanayi
 - İşlenmiş metal mamulleri sanayi
 - Tuz, pirinç, yağ, sabun, pamuk temizleme, çırçır, depolama, kereste/tahta mamulleri sanayi, kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler sanayi tesisleri ile konut yer alamaz."

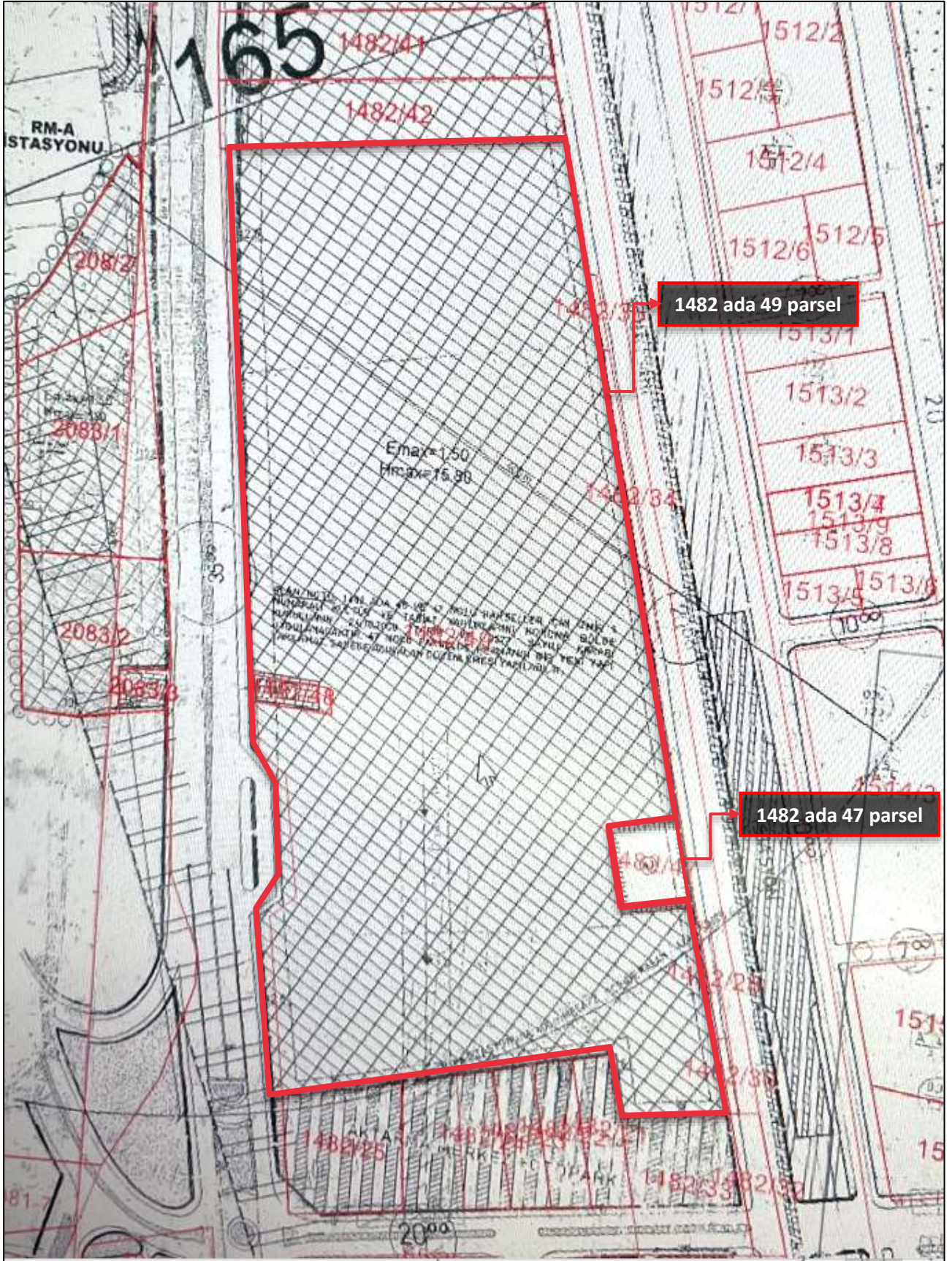
Değerleme konusu parsellerin zemininden geçen Enerji Nakil Hattı ile ilgili yer alan plan notu:

- Boru hattına 200 m basınç düşürme ve kompresör istasyonuna 400 m mesafe içinde kalan alan. Bu bölge içerisinde patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atelye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler yapılamaz.

Plan Notu -2

Değerleme konusu taşınmazın Adnan Menderes Havaalanı'na yakın konumlu olması nedeniyle 1/1.000 Ölçekli Gaziemir İlçesi Havaalanı Mania Planı I. Etap Revizyon İmar Planı plan notlarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu plan notları içerisinde yapılaşmayla ilgili olarak;

- 1/1.000 ölçekli Gaziemir Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan ve arazi zemin kotundan itibaren, 45 m ve daha fazla yükseklikte yapılacak yapılar için yapım öncesinde Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
- 1/1.000 ölçekli Gaziemir Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yapılacak tüm yapıların çatı kaplamalarında yansıtıcı özellikte malzeme kullanılmayacaktır.
- 1/1000 ölçekli Gaziemir Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yapılacak tüm yapıların çatı+baca+anten vb dahil en üst noktası; 1/5.000 ölçekli Gaziemir ilçesi Havaalanı Mania Planı'nda belirlenen yükseklik değerleri ile yükseklik değerleri arasındaki eğim yüzdeleri belirlenen değerleri aşamaz.
- 1/1.000 ölçekli Gaziemir Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yapılacak tüm yapılarda gürültü önleyici malzemeler kullanılacaktır.
- İmar adasının tek parsel dönüşmesi halinde imar planında söz konusu ada için belirlenmiş Emsal(KAKS)'i aşmamak kaydıyla Hmax ve yapı nizamı serbest olacak şekilde uygulama yapılabilir. Ancak Hmax (azami yapı yüksekliği) belirlenirken; tabii zemin kotu+bina yüksekliği, 1/5.000 ölçekli Gaziemir ilçesi Havaalanı Mania Planı'nda belirlenen yükseklik değerleri ile yükseklik değerleri arasındaki eğim yüzdeleriyle belirlenen değerleri aşamaz. Yüksek yapı tarifine giren yapılaşmalarda İ.B.B. İmar Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Gaziemir Belediyesinde 28.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 1482 ada 49 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	19.06.2009	-	140.925,29	Yeni yapı	140.925,29 m ² kapalı alanlı "AVM" için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	10.10.2011	-	135.284,19	Tadilat	135.284,19 m ² kapalı alanlı AVM binası için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	29.07.2015	-	93.959,51	Yeni Yapı	93.959,51 m ² kapalı alanlı AVM binası için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje*	13.03.2017	-	233.195,06	Tadilat	233.195,06 m ² kapalı alanlı AVM binası tadilatı için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	19.06.2009	2703	140.925,29	Yeni yapı	140.925,29 m ² kapalı alanlı "AVM" için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.10.2011	9031	135.284,19	Cezalı-Tadilat	135.284,19 m ² kapalı alanlı "AVM" için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.04.2015	2300	-	Yeni Yapı	"AVM" için verilmiş "İksa Ruhsatı" bulunmaktadır.
Yapı Ruhsatı	29.07.2015	2716	93.518,35	Yeni Yapı	93.518,35 m ² kapalı alanlı "Ofis ve İşyeri" için verilmiş yeni yapı amaçlı
Yapı Kullanma İzni	29.03.2012	1509	135.284,19	Yeni Yapı	135.284,19 m ² kapalı alanlı "Alışveriş Merkezi" için verilmiş
Yapı Kullanma İzni	17.03.2017	2152	93.518,35	Tadilat	93.518,35 m ² kapalı alanlı "Ofis ve İşyeri" için verilmiş

*Değerleme çalışmasında onaylı mimari projeler üzerinden hesaplanan alanlar kullanılmıştır. Taşınmazın 13.03.2017 tarihli onaylı mimari projesinde 08.09.2013 tarihli tip imar yönetmeliğine göre emsal hesabı ve inşaat alanı değişikliği olmadığı ve emsal artışı bulunmadığına dair notu eklenip mimar ve imar ve şehircilik müdürü tarafından imzalanmıştır. İlgili onaylı mimari projeden incelenen alan yasal kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi, 9 Eylül Mahallesi Önder Caddesi No:54 D:2 Gaziemir/İzmir adresinde faaliyet gösteren Meba Yapı Denetim LTD. ŞTİ. ve Bahriye Üçok Bulvarı, No:15/1, Daire:2, Karşıyaka / İzmir adresinde faaliyet gösteren Milenyum Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 19.06.2009, 10.10.2011, 29.07.2015 ve 13.03.2017 tarihli "Mimari Proje" ve 29.03.2012 ile 17.03.2017 tarih, 1509 ve 2152 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

İlgili arşiv dosyasında değerlendirme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyalarında değerlendirme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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 konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Akçay Caddesi, No: 101, Beyazevler Mahallesi, Gaziemir / İzmir

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir il merkezinin güneyinde yer alan ve kuzeybatısında Karabağlar, doğusunda Buca, güneyinde Menderes ilçeleri ile komşu olan Gaziemir'de ilçesinde konumlandırılmıştır. Taşınmazlar Gaziemir ilçesinin en önemli ulaşım arteri olan Akçay Caddesi'ne yaklaşık 400 m cepheli vaziyettedir.

İzmir'in en önemli ticari akslarından biri olan Akçay Caddesi, İzmir-Aydın Otoyolunun yapılmasından önceki süreçte Adnan Menderes Havaalanı ve Aydın'a ulaşımı sağlayan tek karayoludur. Karabağlar semtinden başlayıp, Adnan Menderes Havaalanı'na kadar devam eden Akçay Caddesi üzerinde Karabağlar semtinde mobilya sektörü ve yan kollarına hitap eden işyerleri ve imalathaneleri; Karabağlar-Gaziemir arasında başta otomotiv sektörü olmak üzere farklı kapasitelerde sanayi tesisleri ve ticari yapılar ile Ege Serbest Bölgesi, Gaziemir'de ise alışveriş marketleri ve yoğun konut alanları dikkat çekmektedir. Birbirinden farklı birçok kullanımı üzerinde barındıran Akçay Caddesi'nin ticari aks olarak önemi gün geçtikçe artmaktadır.

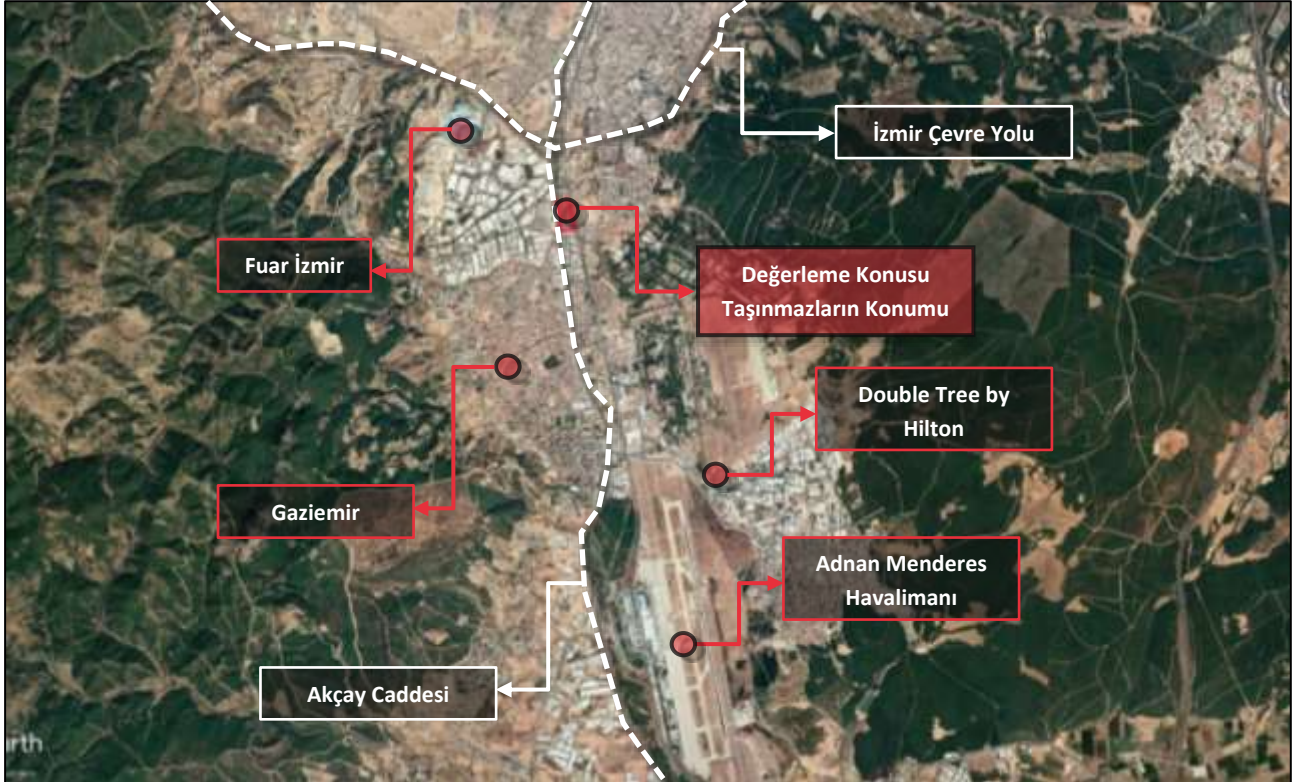
Akçay Caddesi üzerinde, özellikle Gaziemir ilçe sınırları içerisinde halen faaliyet gösteren çeşitli sanayi kuruluşlarının imar planında yapılan tadilatlar ile bölgeden tahliye edilmesi, yeni ticari alanların oluşumuna olanak tanımaktadır. Akçay Caddesi'nin Karabağlar semtinde kalan kısmı mobilya, dekorasyon ve aydınlatma showroamları tarafından tercih edilmektedir. Gaziemir ilçe sınırlarında kalan kısımlarında ise, Metro, Tansaş, Migros ve Kipa gibi önemli alışveriş merkezleri ile Çanakkale Seramik, Renault, Ford Otosan, Hyundai, Opel gibi otomotiv firmalarının servis ve showroamları yer seçmektedir.

Akçay Caddesi üzerinde Serbest Bölge Kavşağı'nda yapılan alt geçit nedeniyle alışveriş merkezinin, İzmir-Gaziemir istikametinde giderken görülebilirliği azalmıştır. Taşınmazların bulunduğu mevkide, İzmir-Aydın Karayolu, zemin altından geçmektedir.



Değerleme konusu taşınmazların batısında, Akçay Caddesi'nin karşı tarafında, Ege Serbest Bölgesi yer almakta olup aynı hizada Özaydın Otomotiv, Gırgır Sac Kesim Fabrikası ve Gaziemir Outlet Center yer almaktadır. Taşınmazların doğusunda ise Sarnıç Yolu'n a bağlanan, 20 metrelik yol ve bu yola paralel, Aliğa-Cumaovası metro hattı ve metro istasyonu bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Ege Serbest Bölgesi, Metro istasyonu, İzmir Çevre Yolu, Gaziemir otoyol kavşağı, konut alanları ve belediye hizmet alanı yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu konum; hem ticari potansiyeli hem de Adnan Menderes Havalimanı'na yakınlığı nedeniyle ulaşım olanakları açısından da oldukça gelişmiş vaziyettedir. İzban Metro Hattı, gelişmiş dolmuş ağı ve otobüs ile bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çevre Yolu (E-881) Çıkışı	0,50 km
Gaziemir İlçe Merkezi	2,20 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	5,70 km
Balçova İlçe Merkezi	11,00 km
Konak İlçe Merkezi	14,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 47- 49 no.lu parseller üzerinde yer alan Optimum AVM'dir. Değerleme tarihi itibari ile değerlendirme konusu parseller üzerinde, güvenlik kulübesi, tümülüs, açık dinlenme alanları, çocuk parkları ve AVM bulunmaktadır.

49 parsel, Akçay Caddesi üzerinde konumlandırılmış ve parselin batısı Akçay Caddesi'ne yaklaşık 400 metre cephelidir. Parselin doğu cephesi girişini, Aliğa-Cumaovası Metro Hattı'nın yer aldığı ve yaklaşık 360 metre cepheli olduğu Kahramanlar Caddesi üzerinden almaktadır. 47 parsel, kuzey, batı ve güney cephelerden 49 parsel, doğu cepheden ise Kahramanlar Caddesi'ne komşu durumdadır.

Parsel üzerinde İzmir Optimum AVM binası yer almakta olup söz konusu yapı 2 ayrı bina olarak inşa edilerek mevcut durumda birleşmiş vaziyettedir. Parselin kuzeyinde önceden inşa edilen mevcut AVM binası, güneyinde ise ilave AVM binası bulunmaktadır. Binanın 1. bodrum katında, binanın batı cephesinden sağlanan 1 adet, 1. bodrumda da binanın doğu cephesinden sağlanan 2 adet ana yaya girişi bulunmaktadır. Binanın kuzey cephesinde, Akçay Caddesi ve 351 sokak girişli, 2. bodrum kat seviyesinden aşağı inen 2 adet, güney doğu cephesinden 1. bodrum kat seviyesinden aşağı inen 1 adet otopark girişi bulunmaktadır. Taşınmazlar onaylı mimari projesi ve ruhsatları ile uyumlu olup yasal ve mevcut durumda toplam 233.195 m² brüt alana sahiptir. Bununla birlikte, değerlendirme konusu AVM içinde, projeye aykırı olarak iç hacim değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiş olup söz konusu aykırılıklar projesine uygun hale getirilebilecek niteliktedir.

Taşınmazın İzban Metro çıkışında, kuzeydoğusunda 1 adet çocuk parkı bulunmaktadır. Ayrıca güneyinde eski yaya girişinin bulunduğu yerde oluşturulmuş çocuk parkı bulunmaktadır.

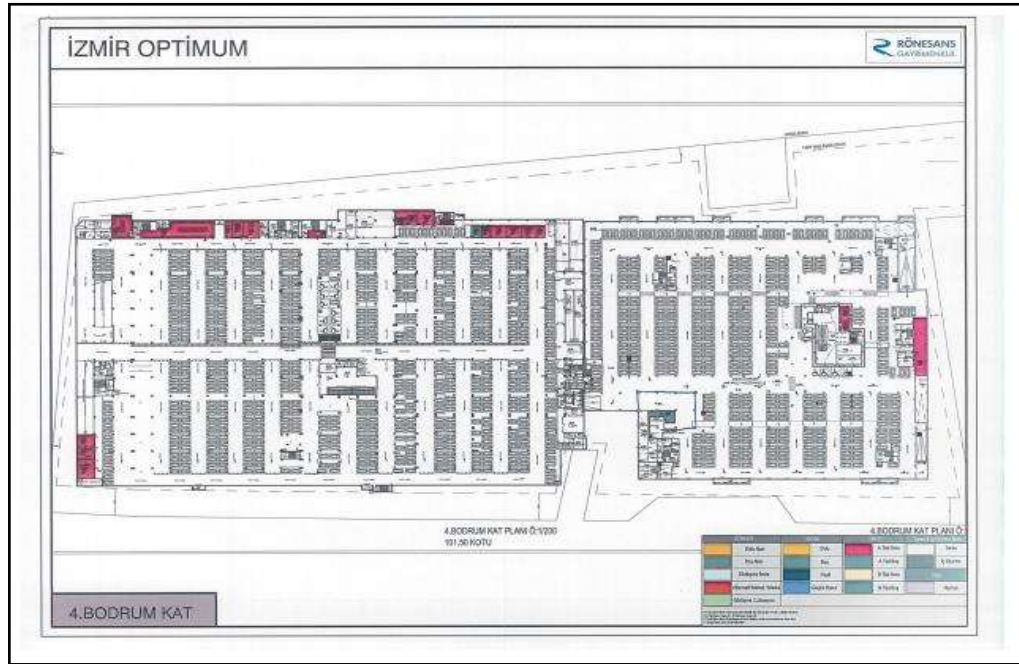


Taşınmazlara ait kat planları özet bilgisi aşağıda verilmiştir.

4.Bodrum Kat:

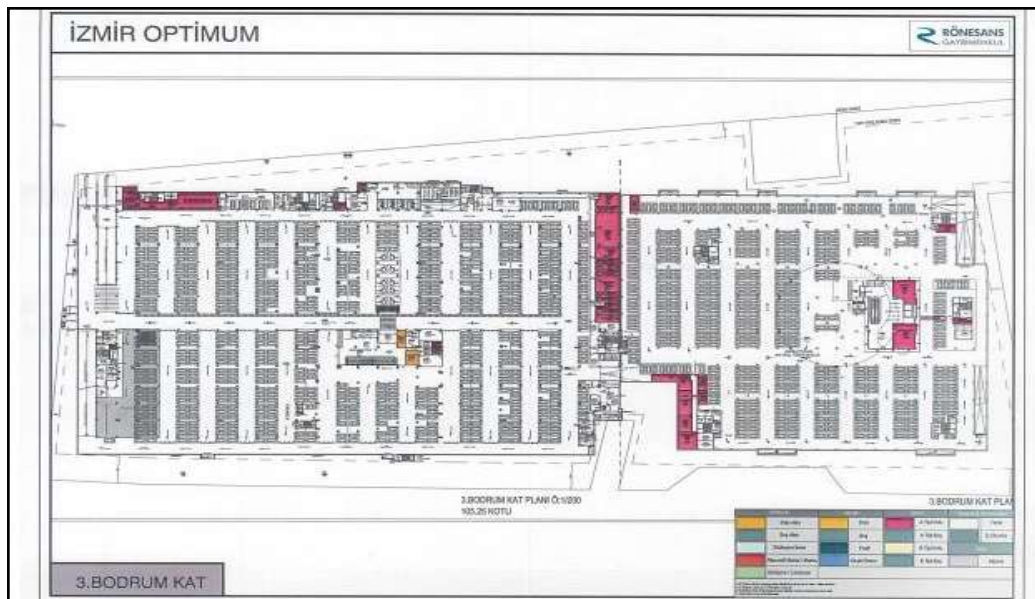
Taşınmazın 4. bodrum katında otopark alanları, engelli otopark alanları, teknik hacimler (su deposu, pompa odası, pano odası, elektrik odası vb.), depo hacimleri ve AVM girişleri yer almakta olup toplamda 44.692,20 m² brüt kapalı kullanım alanına sahiptir. Kat içerisinde 19 adet engelli otopark alanı bulunmaktadır. Otopark alanının zeminleri beton ve epoksi, giriş mahallinin zeminleri dökme granit kaplıdır.

4.bodrum kata ait kat planı aşağıda gösterilmiştir.



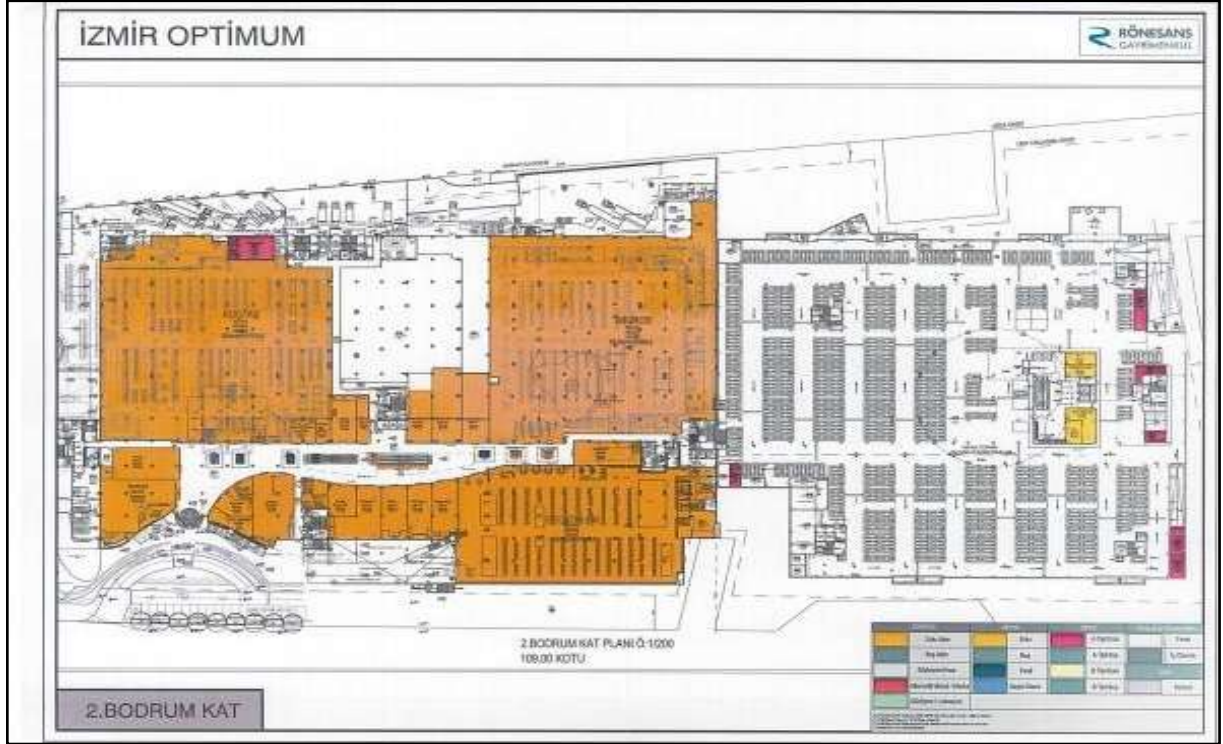
3.Bodrum Kat:

Taşınmazın 3. bodrum katında otopark alanları, engelli otopark alanları, yangın holü, depo hacimleri, 2 adet dükkan, pano odası, elektrik odası, makine dairesi, 2 adet dükkan, teknik depo, makine dairesi, yemekhane hacimleri yer almakta olup toplamda brüt 44.692,20 m² brüt kapalı kullanım alanına sahiptir. Otopark alanının zeminleri beton ve epoksi, giriş mahallinin zeminleri dökme granit kaplıdır. 3.bodrum kata ait kat planı aşağıda gösterilmiştir.



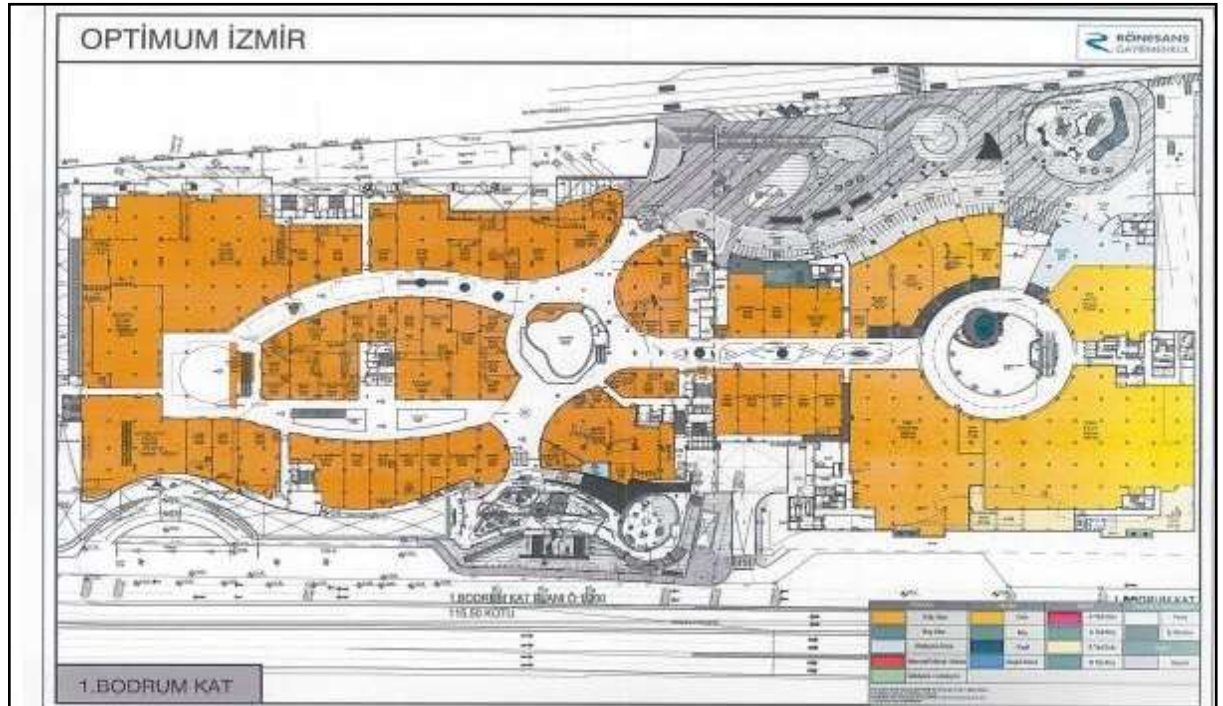
2.Bodrum Kat:

Taşınmazın 2. bodrum katında ilave AVM olarak inşa edilen kısım otopark katı olarak kullanılmaktadır. AVM içerisinde yalnızca bu kattan ilave AVM alanına geçiş bulunmamaktadır. Kat içerisinde otopark alanları, depo ve mağaza alanları ve dükkan hacimleri, WC, personel hacimleri, teknik depo hacimleri yer almaktadır.



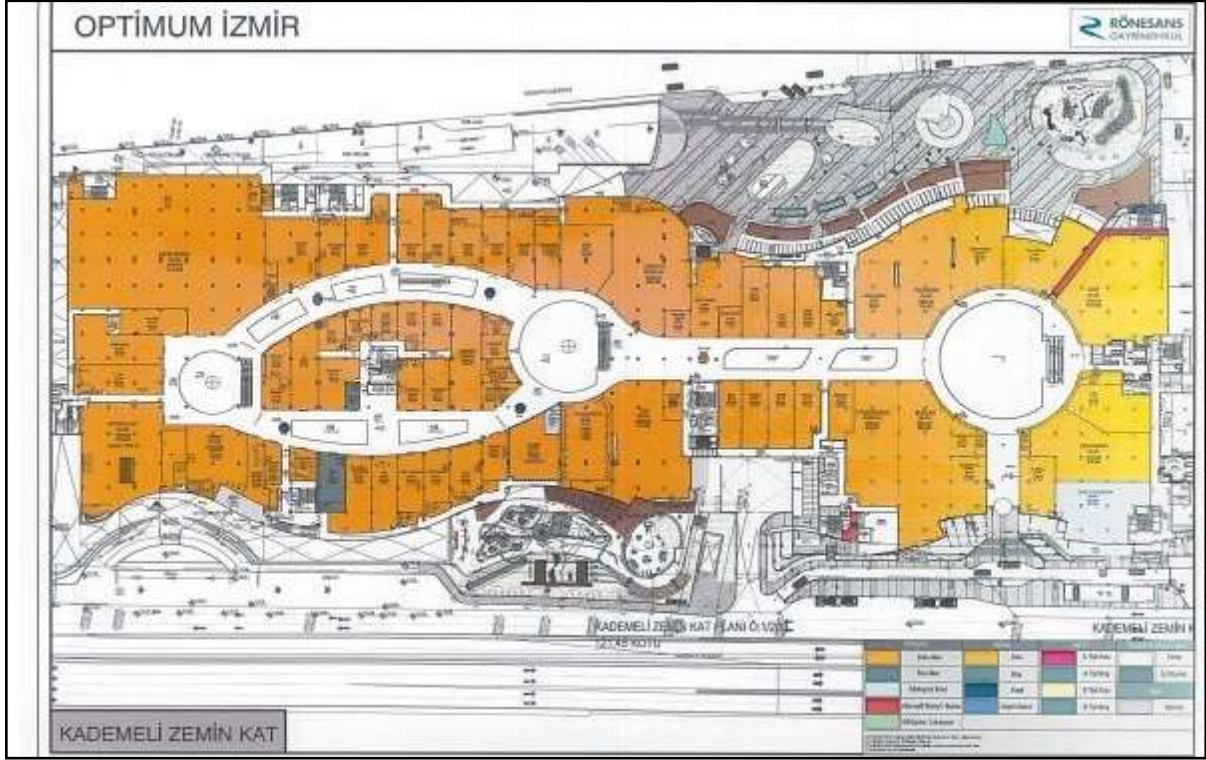
1.Bodrum Kat:

Ana girişin bulunduğu 1. bodrum katı tamamen zemin üstünde kalmakta olup alışveriş mağazalarının, buz pistinin ve ana yaya girişin olduğu kattır. Giriş mahallerindeki zeminler dökme granit kaplı, ortak alanlarda mermer kaplı olup mağazaların arkalarındaki servis koridorlarının zeminleri beton kaplıdır.



Kademeli Zemin Kat:

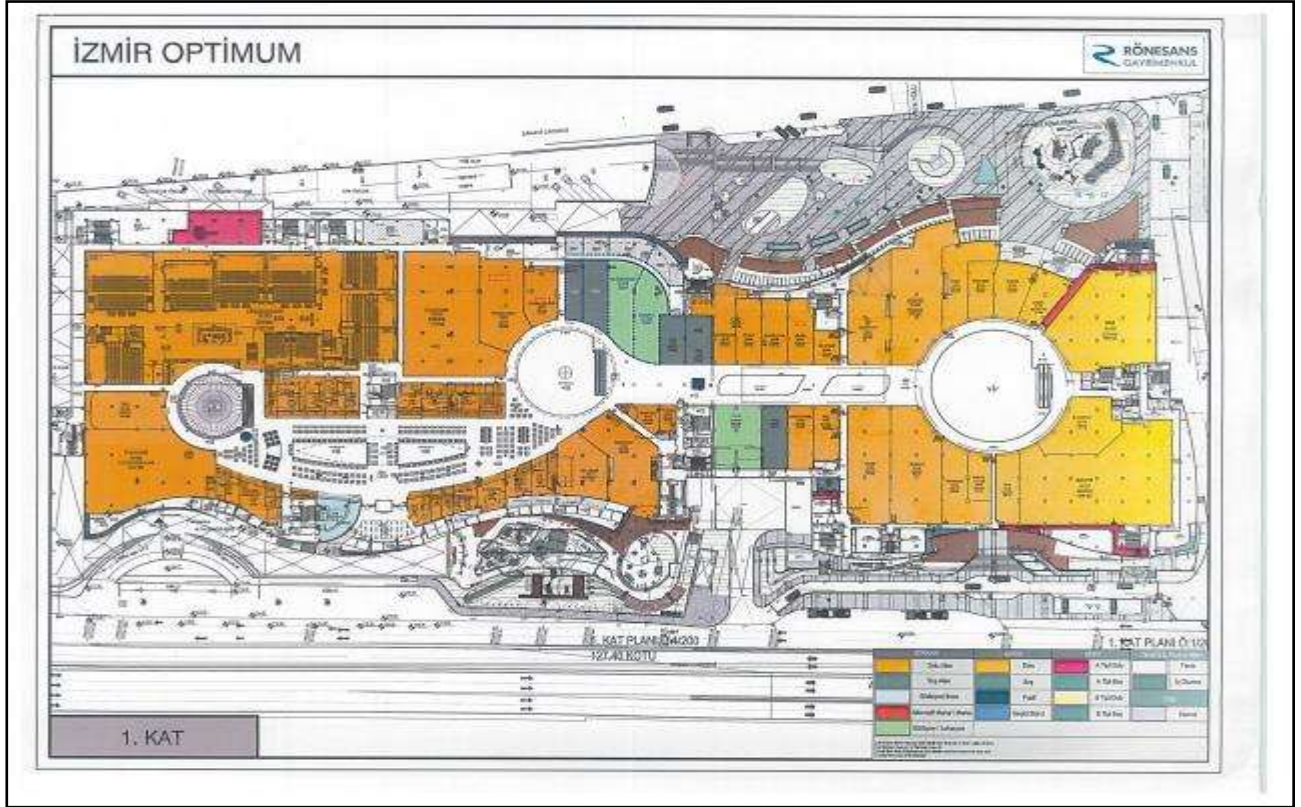
Kademeli zemin kat mağazalardan oluşan kattır. Giriş mahallerindeki zeminler dökme granit kaplı, ortak alanlarda mermer kaplı olup mağazaların arkalarındaki servis koridorlarının zeminleri beton kaplıdır. Söz konusu katta ayrıca WC hacimleri, teknik ve mekanik hacimler ile personel hacimleri bulunmaktadır.



1.kat:

Söz konusu katta sinema salonları, yemek alanları, teras alanları, mağazalar, teknik ve mekanik hacimler, personel hacimleri, WC gibi ortak alanda yer alan yapılar yer almaktadır. Ruhsata tabi olmayan, 300 m² büyüklüğünde alan, asma kat olarak inşa edilmiş olup iki adet cep sineması ve sinemanın ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Ortak alanlarda mermer ve dökme granit kaplı olup servis koridorlarının zeminleri beton kaplıdır.

Ara katta yönetim katının kullanıldığı kat olup zeminlerde granit kaplama kullanılmış olup duvarlar mat saten boyalıdır. Söz konusu alanlarda kullanılan kapı doğraması ahşap doğrama olup ofis alanlarının pencere alanları alüminyum doğramadır. Tüm dış cepheye bakan pencere ve kapı doğramaları alüminyum malzeme kullanılmış olup servis koridorlarında kullanılan kapı doğraması sıkıştırılmış suntalem üzeri çelik kaplıdır. Tüm galeri boşluklarına cepheli mahallerde demir doğrama korkuluk kullanılmıştır. Tüm WC'lere ulaşan koridor zeminlerinde dökme granit kullanılmış olup duvarlar 0,70 cm yüksekliğinde ahşap malzeme örülü olup üzeri duvar kağıdı ile kaplıdır. Tüm WC'lerdeki zeminler ve duvarlar mermer kaplı olup iç kapı doğramaları ahşap doğramadır.



Taşınmazın onaylı mimari projesine göre kat alanları hesaplanmış olup alanlara ilişkin özet tablo aşağıda verilmiştir.

İzmir Optimum Outlet			
AVM Katı	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Emsal Harici Alanlar (m ²)	Emsal Alanları (m ²)
4.Bodrum Kat	27.487,01	27.487,01	-
3.Bodrum Kat	27.487,01	27.357,97	129,04
2.Bodrum Kat	22.789,47	5.492,17	17.297,30
1.Bodrum Kat	20.001,97	4.196,91	15.805,06
Kademeli Zemin Kat	19.298,76	3.924,34	15.374,42
1. Kat	19.652,04	5.524,87	14.127,17
Ara Kat	2.044,71	607,37	1.437,34
Toplam	138.760,97	74.590,64	64.170,33

İzmir Optimum Outlet Extension			
AVM Katı	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Emsal Harici Alanlar (m ²)	Emsal Alanları (m ²)
4.Bodrum Kat	17.205,19	17.205,19	-
3.Bodrum Kat	17.205,19	17.205,19	-
2.Bodrum Kat	17.264,59	17.056,91	207,68
1.Bodrum Kat	14.760,88	3.818,43	10.942,45
Kademeli Zemin Kat	13.494,88	4.307,64	9.187,24
1. Kat	13.903,33	4.745,32	9.158,01
Çatı Kat	600,03	397,61	202,42
Toplam	94.434,09	64.736,29	29.697,80

İzmir Optimum Outlet AVM			
	Brüt İnşaat Alanı (m²)	Emsal Harici Alanlar (m²)	Emsal Alanları (m²)
İzmir Optimum Outlet-Mevcut AVM Binası	138.760,97	74.590,64	64.170,33
İzmir Optimum Outlet -İlave AVM Binası	94.434,09	64.736,29	29.697,80
TOPLAM	233.195,06	139.326,93	93.868,13

Taşınmazın tadilatlı mimari projesi incelendiğinde 233.195,06 m² inşaat alanı ve 232 adet dükkan olarak projelendirildiği görülmüştür. Ancak müşteri beyanına göre kiralanabilir dükkan sayısının farklı olduğu tespit edilmiştir. Dükkan sayısındaki farklılığın sebepleri olarak mimari projede oluşturulmuş dükkanların birleştirilerek ya da bölünerek kullanılıyor olması ve teknik hacim, otopark alanı ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan oluşturularak kiracıların kullanımına sunulmuş olmasından kaynaklanmaktadır. Söz konusu tadilatlar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme çalışmasında konu AVM'nin müşteri tarafından beyan edilen toplam kiralanabilir alanı yasal alan olarak kabul edilmiştir. Mevcut durumda AVM içerisinde 243 adet dükkan & mağaza bulunmaktadır.

Müşteri Tarafından Beyan Edilen Kiralanabilir Alan Dağılımları	
Alan Dağılımları	Büyükük (m²)
Dükkan Kiralanabilir Alan Büyükükü	82.872,87
Toplam Alan	82.872,87

Mimari Projede Hesaplanan Kiralanabilir Alan Dağılımları	
Alan Dağılımları	Büyükük (m²)
Dükkan Kiralanabilir Alan Büyükükü	83.148,00
Toplam Alan	83.148,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 Kat (4.Bodrum, 3.Bodrum, 2.Bodrum, 1.Bodrum, Kademeli Zemin Kat, 1. Kat, Ara Kat) (Mevcut Duruma Göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	233.195,06 m ² (Yasal ve Mevcut Duruma Göre)
Yaşı	İzmir Optimum Outlet=~11, İzmir Optimum Outlet Extension = ~6
Dış Cephe	Dış cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Sensörlü Kapılar, Otopark Yönlendirme Sistemleri

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	233.195,06 m ²
Zemin	Beton, epoksi, dökme granit, granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin bir aykırılık bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlar İzmir Çevre Yolu'na yakın, Akçay Caddesi ile Kahramanlar Caddesi'ne cepheli olup konumu itibari ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- AVM'nin doluluk oranı oldukça yüksektir.
- Taşınmazların İZBAN hattı olan ESBAŞ durağına çok yakın konumda yer almaktadır.
- Ege Serbest Bölgesi'nin karşısında ve Adnan Menderes Havalimanı Yolu üzerinde olması nedeniyle avantajlı konumda yer almaktadır.
- Çevresinde benzer nitelikte alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle İzmir ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir.
- Taşınmazlar üzerinde yer alan İzmir Optimum Outlet Alışveriş Merkezi'nin tercih edilebilirliği oldukça yüksek seviyededir.
- İzmir Optimum Outlet Alışveriş Merkezi'ne ilave olarak yapılan bölüm ile birlikte çok sayıda marka tarafından tercih edilmekte olup yenilenen konseptiyle beraber cazibe merkezi haline gelmiştir.
- AVM'nin gerek konsepti gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgedeki diğer AVM'lerden ayrılmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, Akçay Caddesi'nin doğusunda, taşıt trafiğinin yoğun olduğu, Ege Serbest Bölge kavşağında bulunması nedeniyle araç giriş-çıkışı güçtür.
- Değerleme konusu AVM içinde projesine uygun hale getirilebilecek nitelikte iç hacim değişiklikleri bulunmaktadır.
- 1482 ada 47 no.lu parsel korunması gereken kültür varlığıdır. Bu sebeple her türlü işlemde KVTVKK'den izin alınması gerekmektedir.
- Söz konusu taşınmazlar Botaş boru hattına 200 m, basınç düşürme ve kompresör istasyonuna 400 m mesafe içinde kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- İzmir'de alışveriş merkezlerine olan ilgi artmakta olup nitelikli alışveriş merkezlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, AVM niteliğine sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Taşınmazların yer aldığı pazarda “AVM” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların içinde bulunan dükkanların kiralama işlemlerine konu olması nedeniyle ve taşınmazın gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca konu taşınmazların arsa değerinin takdiri sırasında kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşğıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

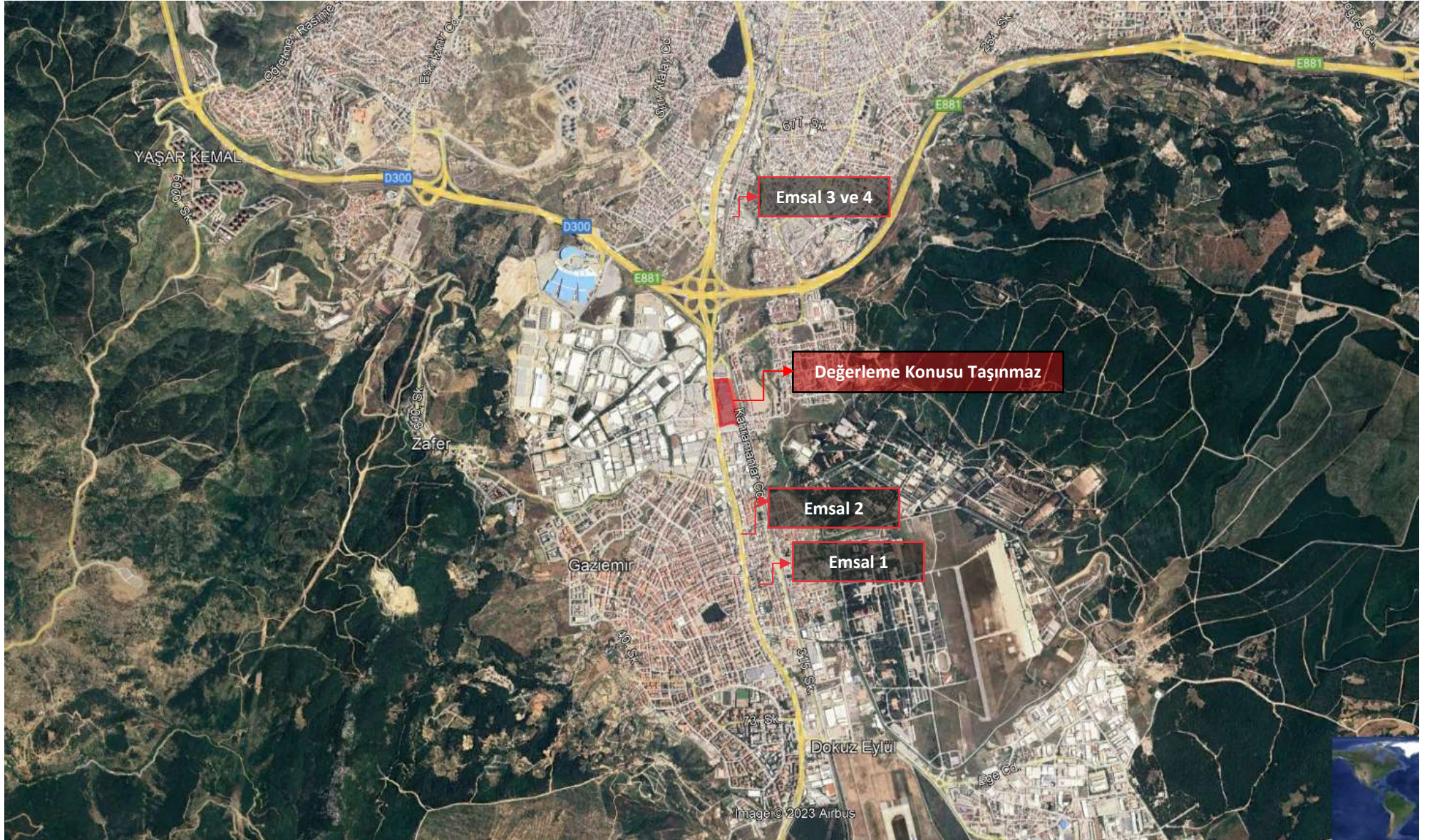
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Piyasa Verisi	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Ticaret Alanı	E: 1,50 H _{maks} : 14,50 m	Satılmış (14 ay önce)	350	12.000.000	34.286	*Emsal taşınmaz, Akçay Caddesi'ne cephelidir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir.
2	Piyasa Verisi	Akçay Caddesi'ne cepheli durumda	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=1,50 H _{maks} =5 kat	Satılmış (9 ay önce)	2.200	85.000.000	38.636	*Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı benzerdir. *Emsal taşınmaz Akçay Caddesi'ne cephelidir.
3	Bay Doğan Gayrimenkul 0232 220 60 90	Akçay Caddesi'ne cepheli durumda, taşınmazların 2,0 km kuzeyinde konumlu	Ticaret Alanı	E: 1,50 H _{maks} : 15,50 m	Satılık	1.050	110.000.000 (65.000.000)	104.762 (61.905)	*Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmaz Akçay Caddesi'ne cephelidir. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı benzerdir. *Emsal taşınmaz teklif görmemekte olup fiyatında yüksek pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. *Taşınmazın satılabilecek bedelinin 65.000.000 TL olduğu öğrenilmiştir.
4	Boran Emlak 0232 251 66 66	Akçay Caddesi'ne cepheli durumda, taşınmazların 2,0 km kuzeyinde konumlu	Ticaret Alanı	E: 1,50 H _{maks} : 15,50 m	Satılık	1.600	160.000.000 (100.000.000)	100.000 (62.500)	*Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı benzerdir. *Emsal taşınmaz teklif görmemekte olup fiyatında yüksek pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. *Taşınmazın satılabilecek bedelinin 100.000.000 TL olduğu öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımındaki, Akçay Caddesi'ne cepheli, arsalara son zamanlarda talebin arttığı ve talep edilen bedellerin gerçekleşen bedellere oranla yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara benzer nitelikli taşınmazların konum, alan büyüklüğü, altyapı sistemi, yola cephelerine ve diğer kısıtlılık etkenleri göz önüne alınarak arsa birim değeri takdir edilmiştir. Ayrıca, bölgede değerlendirme konusu taşınmaza emsal olabilecek büyüklükte ve nitelikte arsa bulunmadığı, Akçay Caddesi'ne cepheli parsellerin genellikle 750 m² ile 5.000 m² arasında değişmekte olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazların yüz ölçümünün büyük olmasının AVM kullanımı açısından taşınmaza avantaj yarattığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede söz konusu arsaların satış değerlerinde son 2 sene içerisinde artış gerçekleştiği ancak bölgede mülk sahipleri tarafından istenen bedellerin yüksek seviyelerde olması nedeniyle satış işlemlerinin uzun zaman aldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlardan 1482 ada 49 parselin 52.000-53.000 TL/m² arasında değişen bedellerle alım satıma konu olabileceği değerlendirilmiştir. 1482 ada 47 parselin üzerinde faaliyette

bulunulamamasına rağmen, AVM ile bir bütünlük teşkil ettiğinden ortalama 20.000-21.500 TL/m² arasında değişen bedellerle el değiştirebileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	34.286	38.636	104.702	100.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	-50%	-45%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	95%	60%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	15%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-20%	-15%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		53.486	52.545	52.351	52.250

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1482 ada 47 parsel	1.042,65	20.750	21.635.000
1482 ada 49 parsel	62.639,58	52.500	3.288.580.000
TOPLAM DEĞERİ			3.310.215.000
TOPLAM DEĞERİ (EUR)			117.365.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2022	50.000 m ²	15.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	55.000 m ²	30.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1482 ada 47 parsel	1.042,65	20.750	21.635.000
1482 ada 49 parsel	62.639,58	52.500	3.288.580.000
TOPLAM DEĞERİ			3.310.215.000
TOPLAM DEĞERİ (EUR)			117.365.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İzmir Optimum AVM	83.786,95	27.500	10%	2.073.727.013
İzmir Optimum AVM-Otopark	54.974,02	11.350	10%	561.559.614
İzmir Optimum AVM-İlave Bina	42.759,12	29.000	5%	1.178.013.756
İzmir Optimum AVM-İlave Bina-Otopark	51.674,97	12.850	5%	630.822.196
TOPLAM DEĞERİ				4.444.122.579

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	₺3.310.215.000,00
Bina Değeri	₺4.444.122.579,08
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	₺7.754.340.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (EUR)	274.930.000,0 €

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan indirgenmiş Nakit Akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,

- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 63.682,23 m² arsa üzerinde alışveriş merkezi ve tarihi eser sergileme alanıdır. Mevcut AVM 62.639,58 m² büyüklüğündeki 49 parsel üzerindedir. 47 parsel, AVM inşaatı aşamasında çıkan tarihi mezar kalıntılarının sergilenmesi için ayrılmış olup 1.042,65 m² büyüklüğünde alan üzerinde sergilenmektedir. Değerleme tarihi itibari ile tapu kütüğünün beyanlar hanesinde, “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır” ibaresi 47 parsel üzerinde bulunmaktadır.
- 1482 ada 47 parsel ve 1482 ada 49 parselin bir bütün halinde AVM olarak işletileceği öngörülmüştür.

Ada	Parsel	Toplam Alan
1482	47	1.042,65
1482	49	62.639,58
Toplam Arsa Alanı		63.682,23

- Değerleme konusu parsellere ait yasal inşaat izni olan E=1,50 değeri dikkate alınarak, Gazıemir Belediyesi İmar Müdürlüğünde alınan onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı kullanılmıştır. Değerleme çalışması, parsellere ait mevcut yasal izinler ve pazar araştırmaları, buna bağlı analizler ve bölge verileri kullanılarak oluşturulmuştur.
- Değer tarihindeki TCMB alış kuru 1 EUR = 32,5739-TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 EUR = 32,6326-TL olarak esas alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Söz konusu taşınmazın tadilat projesinde yer alan dağılımlarına göre; AVM projesinin 4 bodrum kat, kademeli zemin kat ve 1 normal kat ve ara kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, galeri boşlukları AVM inşaat alanına dahil edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza yönelik kiralanabilir alan tablosu aşağıdaki gibidir.

Toplam Kiralanan Alan	81.500,38
Toplam Boş Alan	1.372,49
Toplam Kiralanabilir Alan	82.872,87

- Bölge ve İzmir AVM sektör araştırması verileri ve gerçekleşmiş kira sözleşmelerindeki kira değerleri dikkate alınarak; AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 1.000 TL/m²/ay mertebesinden başlayıp, son yılında 4.490 TL/m²/ay mertebesine kadar yükseleceği, varsayılmıştır.

- Bölge ve İzmir AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama aylık birim bina yönetim giderlerinin ilk yıl 320 TL/m²/ay mertebesinde başlayıp, son yıl 1.437 TL/m²/ay mertebesine kadar yükseleceği varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranlarının ilk yıl %99 oranında olacağı ve sonraki yıllarda da değişmeyeceği varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında dönem sonu kapitalizasyon oranı %7,50 olarak öngörülmüştür.
- Diğer gelirlerin, toplam gelirlerin %9,00'u oranında olacağı ve devam eden yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Kira sözleşmelerine göre kiracılardan ortak alan katılım payı giderinin %90'nunun toplanabileceği varsayılmıştır.
- İşletme giderlerinin, bina yönetim gideri, komisyon ücreti, bina sigortası, emlak vergisi, yenileme fonu kalemlerinden oluşacağı varsayılmıştır.

Fonksiyonlar	
AVM Fonksiyonu	126.546,07
Otopark ve Teknik Alan	106.648,99
Toplam	233.195,06

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	82.872,87
İşletme Gideri (TL/m2/ay)	320
Fiyat Artış Oranı (0. yıl)	0,00%
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl ve 10. yıldan sonra)	12,25%
Diğer Gelir Oranı	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	90%
Yenileme Maliyeti	1,00%

Diğer Oranlar	
Kapitalizasyon Oranı	7,50%



Proje Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87
Yıllık Doluluk Oranı	0,00%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	-	1.000	1.345	1.654	1.965	2.244	2.519	2.828	3.175	3.563	4.000	4.490
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	-	984.529.696	1.324.192.441	1.628.756.702	1.934.148.584	2.209.764.757	2.480.460.939	2.784.317.404	3.125.396.286	3.508.257.332	3.938.018.855	4.420.426.164
Kira İndirimi Sonrası Toplam Gelirler (TL)	-	984.529.696	1.324.192.441	1.628.756.702	1.934.148.584	2.209.764.757	2.480.460.939	2.784.317.404	3.125.396.286	3.508.257.332	3.938.018.855	4.420.426.164
Diğer Gelir Oranı (%)	-	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)	-	88.607.673	119.177.320	146.588.103	174.073.373	198.878.828	223.241.485	250.588.566	281.285.666	315.743.160	354.421.697	397.838.355
Toplam AVM Gelirleri	0	1.073.137.368	1.443.369.760	1.775.344.805	2.108.221.956	2.408.643.585	2.703.702.424	3.034.905.971	3.406.681.952	3.824.000.491	4.292.440.552	4.818.264.519
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	-	320	430	529	629	718	806	905	1.016	1.140	1.280	1.437
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	318.231.821	428.021.799	526.466.813	625.179.340	714.267.396	801.765.152	899.981.383	1.010.229.103	1.133.982.168	1.272.894.983	1.428.824.619
Kiraçılardan Toplanan Giderler	-	286.408.639	385.219.619	473.820.131	562.661.406	642.840.656	721.588.637	809.983.245	909.206.192	1.020.583.951	1.145.605.485	1.285.942.157
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	31.823.182	42.802.180	52.646.681	62.517.934	71.426.740	80.176.515	89.998.138	101.022.910	113.398.217	127.289.498	142.882.462
Toplam AVM Giderleri	-	31.823.182	42.802.180	52.646.681	62.517.934	71.426.740	80.176.515	89.998.138	101.022.910	113.398.217	127.289.498	142.882.462
AVM Net Gelirleri	-	1.041.314.186	1.400.567.580	1.722.698.124	2.045.704.022	2.337.216.845	2.623.525.909	2.944.907.833	3.305.659.042	3.710.602.275	4.165.151.053	4.675.382.057
Proje Net Gelirleri	-	1.041.314.186	1.400.567.580	1.722.698.124	2.045.704.022	2.337.216.845	2.623.525.909	2.944.907.833	3.305.659.042	3.710.602.275	4.165.151.053	4.675.382.057
Yenileme Maliyeti (AVM)	0										429.244.055	48.182.645
Emlak Vergisi Bedeli		6.096.862	7.148.571	7.970.657	8.717.906	9.339.057	9.911.074	10.518.127	11.162.362	11.846.057	12.571.628	13.341.640
Bina Sigorta Bedeli		9.292.350	12.498.211	15.372.800	18.255.200	20.856.566	23.411.495	26.279.404	29.498.630	33.112.213	37.168.459	41.721.595
Proje Toplam Maliyeti	0	15.389.213	19.646.783	23.343.457	26.973.106	30.195.623	33.322.569	36.797.531	40.660.993	44.958.270	478.984.142	103.245.881
Proje Net Gelirleri	0	1.025.924.973	1.380.920.798	1.699.354.667	2.018.730.916	2.307.021.222	2.590.203.339	2.908.110.302	3.264.998.049	3.665.644.005	3.686.166.911	4.572.136.177
Dönem Sonu Değer	7,50%										60.961.815.690	
Net Nakit Akışları	0	1.025.924.973	1.380.920.798	1.699.354.667	2.018.730.916	2.307.021.222	2.590.203.339	2.908.110.302	3.264.998.049	3.665.644.005	64.647.982.601	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,05%	5,55%	6,05%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	16.597.128.982	16.084.941.436	15.593.121.595
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	508.605.780	492.910.201	477.838.775
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	16.597.130.000	16.084.940.000	15.593.120.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	508.605.000	492.910.000	477.840.000

7.4 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “1482 ada 47 parsel için **“1. grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kùltür Varlığı”**, 1482 ada 49 parsel için **“AVM”** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 19.06.2009, 10.10.2011, 29.07.2015 ve 13.03.2017 tarihli “Mimari Proje” ve 29.03.2012 ile 17.03.2017 tarih, 1509 ve 2152 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1482 ada 47 parselin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı olduğuna dair beyan kaydı bulunmakta olup bu takyidat kaydı söz konusu taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir. 1482 ada 49 parselin takyidat kaydının değere herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1482 ada 47 parselin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı ve her iki parselin de tapu kayıtlarında ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bir bütün halinde AVM olarak işletilmektedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	7.754.340.000	274.930.000
Gelir Yaklaşımı	16.084.940.000	492.910.000

Bu değerlendirme çalışmasında, AVM niteliğine sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Taşınmazların yer aldığı pazarda “AVM” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların içinde bulunan dükkanların kiralama işlemlerine konu olması nedeniyle ve taşınmazın gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca konu taşınmazların arsa değerinin takdiri sırasında kullanılmıştır.

Pazarda yapılan araştırmalarda konu taşınmazla benzer nitelikteki taşınmazların maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmekten ziyade gelir yaklaşımına göre değerlendirilmiş olup rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.084.940.000.-TL	Onaltımilyarseksendörtmilyondokuzyüzkırkbin.-TL
	492.910.000.-EUR	Dörtüzdoksanikimilyondokuzyüzonbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	19.301.928.000.-TL	Ondokuzmilyarüçyüzbirmilyondokuzyüzyirmisekizbin.-TL
	591.492.000.-EUR	Beşyüzdoksanbirmilyondörtüzdoksanikibin.-EUR

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Sektör Raporu
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Ofis ve Okul

Değerleme

Maltepe / İstanbul

Raporu

2023REV1030 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi'nde konumlu "**Okul ve Ofis**"in toplam pazar değerine yönelik **2023REV1030** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4 adet arsa üzerine inşa edilmiş ofis blokları, otopark ve okul binasından oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.812.135.000-TL	İkimilyarsekizyüzonikimilyonyüzotuzbeşbin-TL
	86.175.000.-EUR	Seksenaltımilyonyüzyetmişbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.374.562.000-TL	Üçmilyarüçyüzyetmişdörtmilyonbeşyüzaltmışikibin-TL
	103.410.761.-EUR	Yüzüçmilyondörtüzyüzonbinyediyüzaltmışbir.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler	50

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Aydınevler Mahallesi İnönü Caddesi No:20 Ofispark Maltepe / İstanbul Aydınevler Mahallesi Siteler Yolu 28. Cadde No:13 Maltepe / İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 no.lu parsel, 15288 ada, 8 no.lu parsel, 15287 ada, 9 no.lu parsel, 15293 ada, 10 no.lu parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	11.553,80 m ² (15313 ada 7 parsel) 17.061,91 m ² (15288 ada 8 parsel) 6.257,49 m ² (15287 ada 9 parsel) 601,78 m ² (15293 ada 10 parsel)			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret (9, 10 no.lu parseller)	TAKS: 0,25-0,60	KAKS: 1,75	Hmaks: Serbest
	Lejant: Ticaret ve yeşil alan (8 no.lu parsel)	TAKS: 0,25-0,60	KAKS: 1,75	Hmaks: Serbest
	Lejant: Özel Temel Eğitim Tesisi (7 no.lu parsel)			
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret (8, 9 ve 10 no.lu parsel)			
	Özel Temel Eğitim Tesisi (7 no.lu parsel)			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve Okul			
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı (7 no.lu parsel)	30.458,82 m ²		
	Toplam İnşaat Alanı (8 no.lu parsel)	68.380,33 m ²		

	Toplam İnşaat Alanı (9 no.lu parsel)	25.688,74 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,00	
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	290 TL/m ² /ay	
OKUL BİRİM KİRA DEĞERİ	215 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.812.135.000.-TL	86.175.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.374.562.000.-TL	103.410.761.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
OFİS TOPLAM DEĞERİ	2.015.745.000.- TL	61.770.000.-EUR
OKUL TOPLAM DEĞERİ	796.390.000.-TL	24.405.000.-EUR

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1030 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye mahallesi, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 parsel no.lu ve 11.596,31 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, "5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası" nitelikli; 15288 ada 8 parsel no.lu, 17.064,90 m² yüz ölçümüne sahip "A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, 15287 ada 9 parsel no.lu, 6.258,43 m² yüz ölçümüne sahip, "7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, 15293 ada 10 parsel no.lu, 601,83 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli tamamı "Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı" mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihi itibarıyla Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hak üzerinden hesaplanan toplam değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Sedat KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2131 no.lu ve 06.09.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye mahallesi, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 parsel no.lu ve 11.596,31 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu, "5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası" nitelikli; 15288 ada 8 parsel no.lu, 17.064,90 m² yüz ölçümüne sahip "A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, 15287 ada 9 parsel no.lu, 6.258,43 m² yüz ölçümüne sahip, "7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, 15293 ada 10 parsel no.lu, 601,83 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli tamamı "Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı" mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihi itibarıyla Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm

Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine kira sözleşmesinden doğan hak üzerinden hesaplanan toplam değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.07.2017	2017REV501	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	440.900.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV925	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	493.990.000
Rapor 3	24.10.2023	2023REV612	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	2.540.880.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

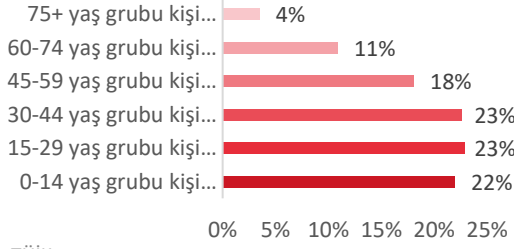
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

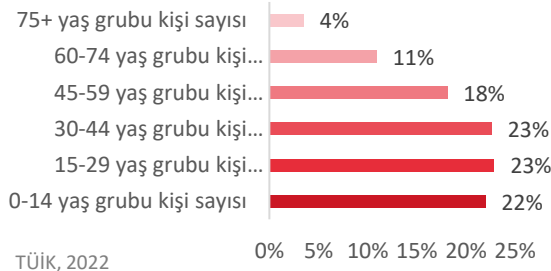
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



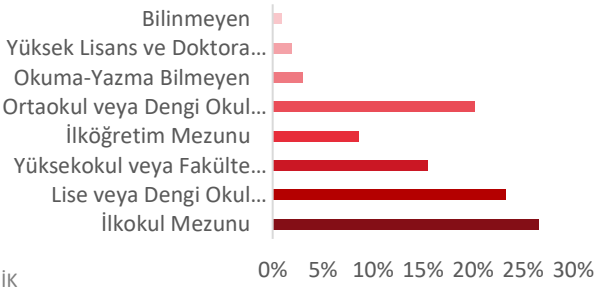
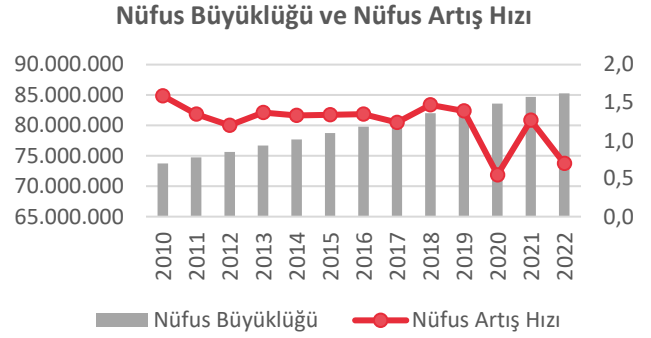
TÜİK,

İstanbul

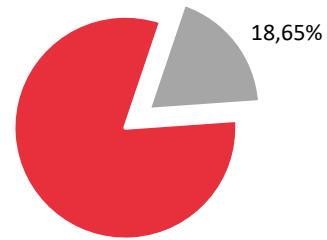
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



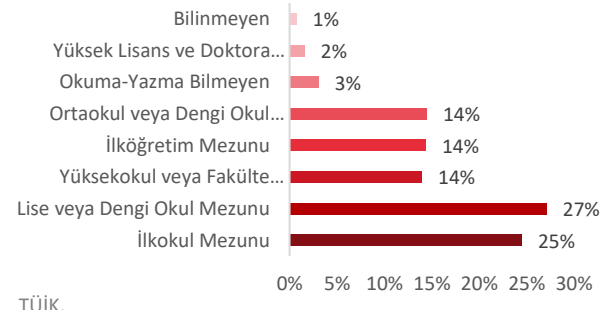
TÜİK, 2022



TÜİK



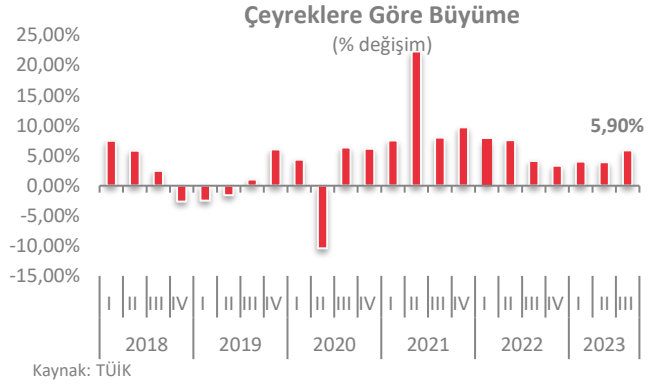
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



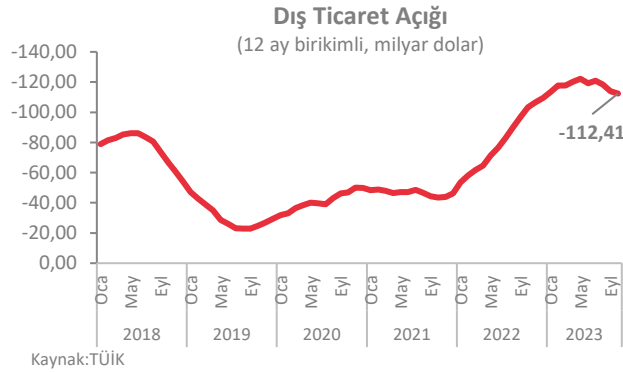
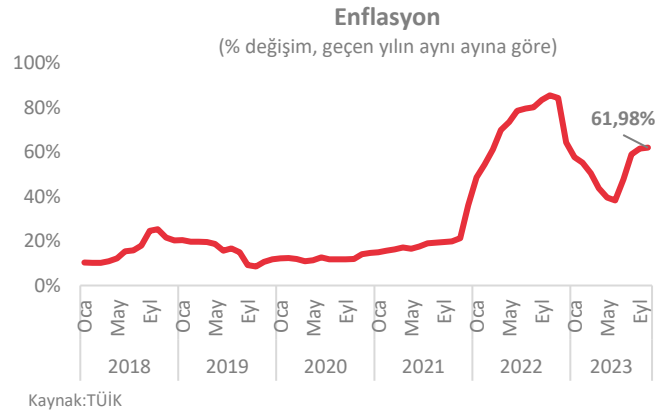
TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	Maltepe	Maltepe	Maltepe	Maltepe
Mahallesi	Aydınevler	Aydınevler	Aydınevler	Aydınevler
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	-	-	-	-
Ada No	15313	15288	15287	15293
Parsel No	7	8	9	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası	A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü**	11.553,80 m ²	17.061,92 m ²	6.257,49 m ²	601,78 m ²
Malik / Hisse	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı - Tam	Nurbanu Atik Valide Sultan	Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı

***Değerleme konusu arsaların mülkiyeti Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olup 22.06.2010 tarihli kira sözleşmesine göre gayrimenkuller, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 49 yıllığına kiralanmış ve konu sözleşme tapu kütüğüne şerh edilmiştir.**

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.10.2023 tarih, saat 10:15, 10:16, 10:18, 14:18 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme Konusu Taşınmazların Tamamının Üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- 16.170.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 49 yıllığına kira şerhi.) (Başlama tarihi 22.06.2010 – 49 yıl) (13.03.2014 tarih, 6243 yevmiye no ile.)

15313 ada, 7 no.lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer irtifak hakkı: İrtifak hakkının konusunu giriniz* (19.02.2014 tarih, 4294 yevmiye no ile.)

*** Konu taşınmazın üzerinde bulunan diğer irtifak hakkı açıklamasının sehven yazılmadığı düşünülmekte olup tarafımızca aynı gayrimenkuller için 31.12.2019 tarihinde hazırlanmış olan raporda kullanılan takyidat belgesinde "TEDAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır." olarak belirtilmektedir.**

15287 ada, 9 no.lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer irtifak hakkı: TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 130,30 m²'lik kısmın trafo yeri olarak yıllık 1,00 TL bedelle 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (09.12.2014 tarih, 29106 yevmiye no ile.)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Söz konusu taşınmazlar üzerinde 13.03.2014 tarih ve 6243 yevmiye no ile kayıtlı 16.170.000.-TL bedel karşılığında Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 49 yıllığına kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Söz konusu kira şerhi taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

15313 ada 7 no.lu parselin hak ve mükellefiyetler hanesinde 19.02.2014 tarihli ve 4294 yevmiye no.lu TEDAŞ lehine irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulamasıdır. Taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

15287 ada 9 no.lu parselin hak ve mükellefiyetler hanesinde 09.12.2014 tarihli ve 29106 yevmiye no.lu TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 130,30 m²'lik kısmın trafo yeri olarak yıllık 1,00 TL bedelle 49 yıllığına irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulamasıdır. Söz konusu kayıt taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Söz konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidat kayıtları taşınmazların değerine engel teşkil etmemektedir.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.10.2023 tarih, saat 10:12 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebiyle 30.11.2021 tarih ve 41001 yevmiye no ile tam hisseyle "Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı" mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, merkezi iş alanı niteliğinde olup ticaret ve hizmet sektörü ağırlıklı yapılaşmaların olduğu gözlemlenmekte olup taşınmazların güneyinde genellikle ayırık nizam 4 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: 15.02.2008 onay, 29.07.2008-18.12.2009-07.11.2010-18.11.2012-16.02.2016 tasdik tarihli

Lejandı: Özel Temel Eğitim Tesisi (7 No.lu Parsel), Ticaret Alanı (8, 9 ve 10 No.lu Parseller)

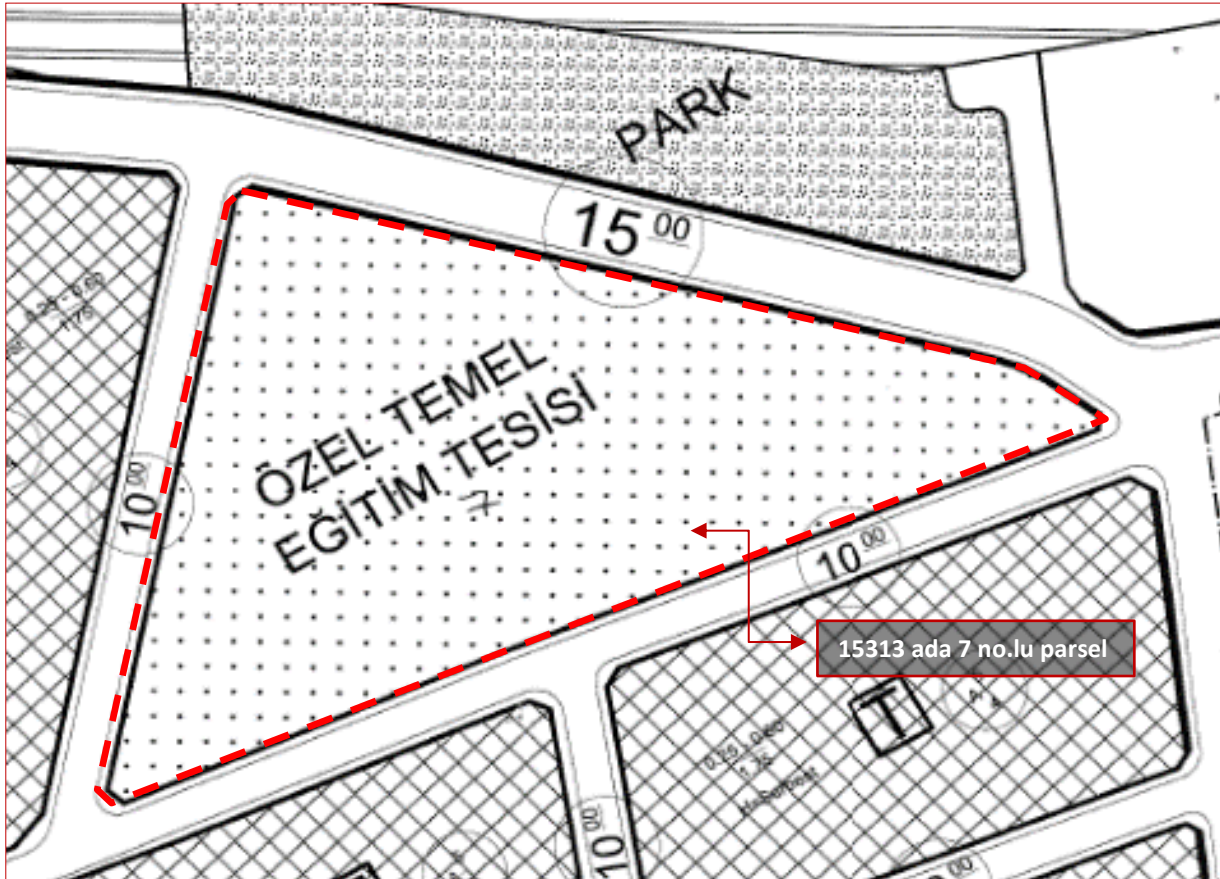
Ticaret Alanı Yapılaşma Koşulları;

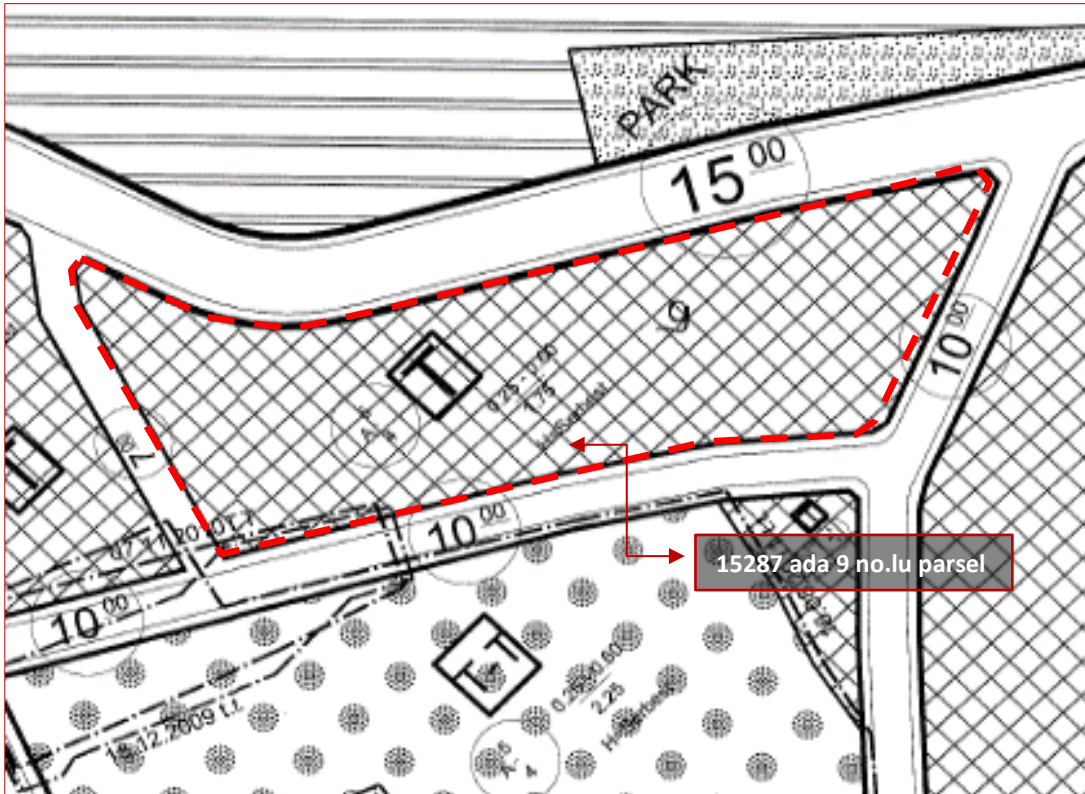
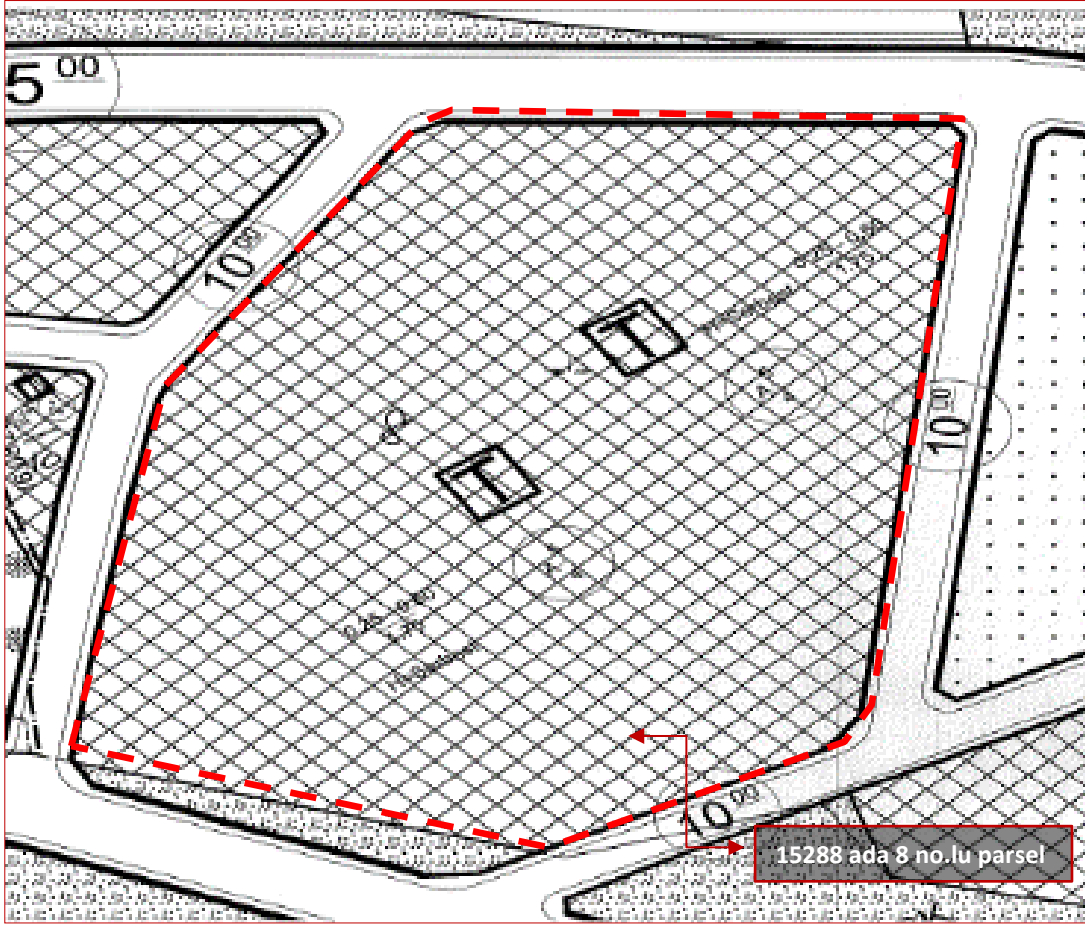
- TAKS: 0,25 – 0,60
- Ayırık nizamlıdır.

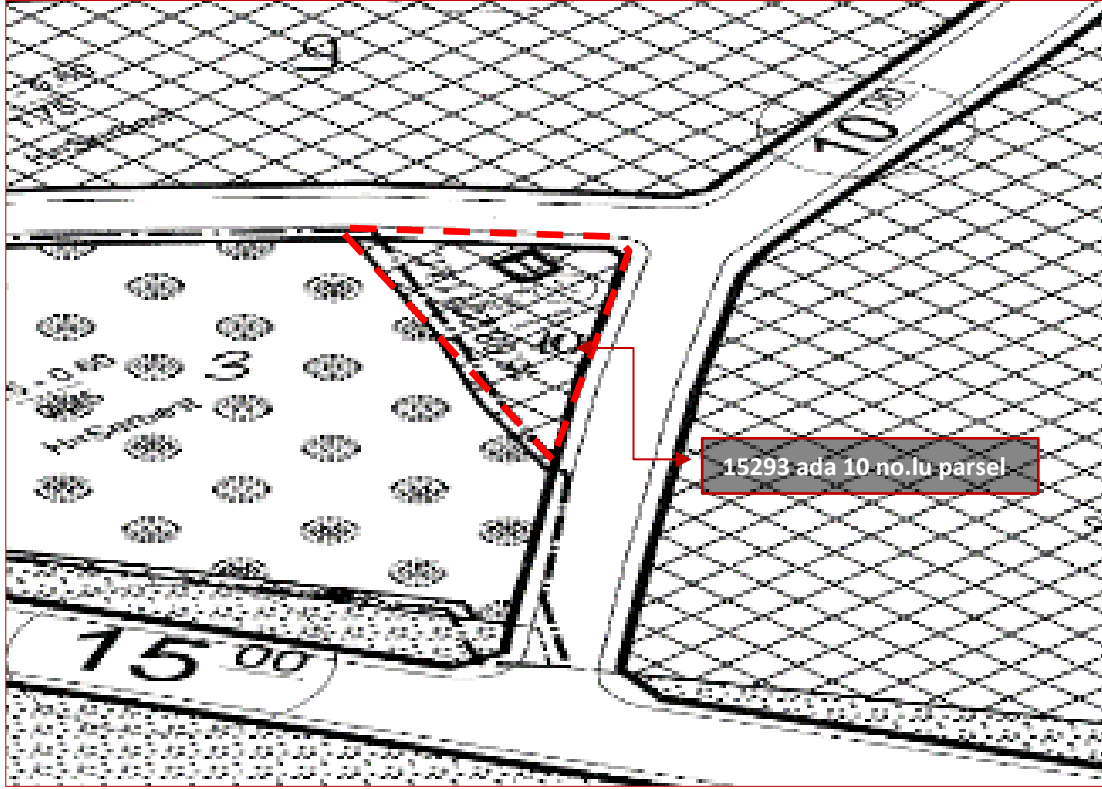
- Net parsel üzerinden hesaplanmak üzere Emsal: 1,75
- H_{maks}: Serbest

Özel Temel Eğitim Tesisi Yapılaşma Koşulları;

- Özel Eğitim Tesis Alanı: içerisinde bulunduğu yapı adasının, emsalli bölgelerde, emsal değerini, diğer bölgelerde çevre yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmelikteki standartlara uygun olmak koşulu ile "Ticaret" alanları ve "Ticaret+Konut" alanları içerisinde yapılabilir.







* Yukarıdaki haritada 6 no.lu parselin ifraz işleminden sonra oluşan değerleme konusu 7, 8, 9, 10 no.lu parseller görülmektedir.

Plan Notları

- İmar planında TAKS ve KAKS'a tabi alanlarda kamu kamu hizmet ve tesisleri, sosyal donatı için ayrılan alanların Belediye talebi üzerine, parsel sahibi tarafından kamuya terk edilmesi halinde brüt parsel alanının %40'ına kadar olan terk edilen kısımlar KAKS hesabına dahil edilemez. %40'ın üstünde kalan kısımlarda inşaat emsaline dahil edilir.
- Ticaret alanlarında büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, apart otel, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirlenici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir.
- Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortak alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsal değerine dahil edilecektir.
- Ticaret alanları içinde; planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek koşulu ile "katlı otopark" yapılabilir.
- Bu alanlarda TAKS: 0.25 – 0.60; net parsel üzerinden hesaplamak üzere; Emsal=1.75 olup H(Yükseklik)=serbesttir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu parseller, 15.02.2008 onay, 29.07.2008-18.12.2009-07.11.2010-18.11.2012-16.02.2016 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki durumunda meydana gelen bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Maltepe Belediyesi'nde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 15293 ada, 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

15313 ada, 7 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	14.08.2012	-	30.458,82	Yeni Yapı	Okul binası
Yapı Ruhsatı	12.07.2013	7-1	20.867,00	Yeni Yapı	Okul binası
Yapı Kullanma İzin Belgesi	28.05.2014	5-16	20.867,00	Yeni Yapı	Okul binası

***7 no.lu parsel üzerinde bulunan okul binasına ait mimari proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki alan farkı, okul bünyesindeki spor salonu, toplantı salonu ve minhaların inşaat alanına dahil edilmemesinden kaynaklanmaktadır.**

15288 ada, 8 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	26.03.2013	2013/13865	66.722,24	Yeni Yapı	Ofis projesi
Mimari Proje	28.01.2016	-	68.380,33	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	12.04.2013	3-46	66.723	Yeni Yapı	Ofis projesi

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	24.06.2014	-	66.723	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	02.12.2014	14-33	66.723	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	09.02.2015	1-36	68.369,59	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	17.06.2015	2015/6-8	25.689	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	17.06.2015	2015/6-7	68.369,59	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	30.06.2015	2015/5-32	68.369,59	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	30.03.2016	2016/6-17	68.380,33	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.12.2014	8-27	66.723	Yeni Yapı	Okul binası
Yapı Kullanma İzin Belgesi	23.02.2015	2-12	68.369,59	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	02.07.2015	2015/5-35	68.369,69	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.05.2016	2016/3-45	68.380,33	Tadilat	Ofis projesi

15287 ada 9 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	12.06.2012	-	-	Yeni Yapı	Ofis projesi
Mimari Proje	09.08.2012	-	-	Tadilat	Ofis projesi
Mimari Proje	07.06.2013	2503	25.679	Tadilat	Ofis projesi
Mimari Proje	28.01.2016	-	25.688,74	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	13.09.2012	7-23	26.370	Yeni Yapı	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	30.03.2016	2016/03-16	25.679	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Ruhsatı	27.05.2016	2016/344	25.688,74	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.12.2014	8-27	66.723	Yeni Yapı	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.05.2015	8-33	25.679	Tadilat	Ofis projesi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.06.2016	2015/5-32	25.688,74	Tadilat	Ofis projesi

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğü teknik personeli tarafından yapılmaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre 15313 ada 7 no.lu parsel ile ilişkin; 14.08.2013 tarihli "Mimari Proje", 12.07.2013 tarih, 7-1 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 28.05.2014 tarih, 5-16 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tahsisli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Yapılan incelemeye göre 15288 ada 8 no.lu parsel ile ilişkin; 26.03.2013 tarih 2013/13865 no.lu, 28.01.2016 tarih bila no.lu "Onaylı Mimari Projeler" ile 12.04.2013 tarih 3/46 no.lu, 24.06.2014 tarih bila no.lu, 02.12.2014 tarih 14/33 no.lu, 09.02.2015 tarih 1/36 no.lu, 17.06.2015 tarih 2015/6-8 nolu, 17.06.2015 tarih 2015/6-7 no.lu, 30.06.2015 tarih 2015/5-32 no.lu, 30.03.2016 tarih 6-17 no.lu "Yapı Ruhsatları", 09.12.2014 tarih 8/27 no.lu, 23.02.2015 tarih 2/12 no.lu, 02.07.2015 tarih 2015/5-35 no.lu, 22.05.2016 tarih 2016/3-45

no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tahsisli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Yapılan incelemeye göre 15287 ada 9 no.lu parsel ile ilişkin; 12.06.2012 tarih bila no.lu, 09.08.2012 tarih bila no.lu, 07.06.2013 tarih 2503 no.lu, 28.01.2016 tarih bila no.lu “Onaylı Mimari Projeler” ile 13.09.2012 tarih 7/23 no.lu, 30.03.2016 tarih 2016/3-16 no.lu, 27.05.2016 tarih 2016/344 no.lu “Yapı Ruhsatları”, 09.12.2014 tarih 8/27 no.lu, 22.05.2015 tarih 8/33 no.lu, 30.06.2016 tarih 2015/5-32 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tahsisli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 15313 ada 7 no.lu parsel ile ilişkin belediye arşiv dosyasında, “Okul” nitelikli gayrimenkul için düzenlenmiş 26.11.2013 tarih, S34BE6E8463C4 no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası, 15288 ada 8 no.lu parsel ile ilişkin “Ofis” nitelikli gayrimenkul için 04.08.2014 tarih, S34298611409C no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası, 15287 ada 9 no.lu parsel ile ilişkin “Ofis” nitelikli gayrimenkul için 04.08.2014 tarih, S34CAE7CD9565 no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak 13.03.2014 tarihli 6243 sayılı sözleşme ile 49 yıl süreliğine Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 49 yıllığına kira şerhi sözleşmesi bulunmaktadır.

3.11 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 konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Aydınevler Mahallesi İnönü Caddesi No:20 Ofispark Maltepe / İstanbul, Aydınevler Mahallesi Siteler Yolu 28. Cadde No:13 Maltepe / İstanbul

İstanbul'un Anadolu Yakası'nın hızla gelişen ilçeleri arasında yer alan Maltepe ilçesi, 1992 yılında Kartal ilçesinden ayrılarak ilçe olmuştur. Son dönemde yapılan ulaşım yatırımlarına ek olarak ilçenin sahil bölümünde yapılan düzenlemeler sayesinde ilçenin çekim gücü artmıştır. Bölgede çok sayıda inşaatı devam eden ve inşaat tamamlanan konut, ofis ve karma kullanımlı proje bulunmaktadır.

Maltepe semti, özellikle 1999 depreminden sonra konut yapılaşmasının arttığı ve talep görmeye devam ettiği bir bölgedir. Kartal semtine yakın olması talep sebeplerinden biri olarak gösterilebilir. Kartal Kentsel Dönüşüm projesi, Kartal ile birlikte Maltepe gibi komşu ilçeleri de olumlu yönde etkilemiştir.

Konu taşınmazlar D-100 Karayolu Yanyolu'na cepheli olup bilinirlik ve erişilebilirlik açısından oldukça avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin D-100 Karayolu aksı üzerinde bulunan kısmında genellikle ticaret ve ofis fonksiyonlarının yoğunlaştığı, bu akstan iç kesimlere doğru gidildikçe konut yoğunluğunun arttığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz lokasyon olarak ticaret bölgesine yakın konumdadır.



Ulaşım açısından bakıldığında, 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe Metro güzergahı bu bölgenin en önemli toplu taşıma alternatifidir.

Taşınmazların yakın çevresinde; GSD Holding, İstanbul Ticaret Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu, Hilltown AVM, Multipan Yalıtım Sistemleri, Marmara Üniversitesi, Fiat, Acıbadem Sigorta yer almaktadır. ,



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
D-100 Karayolu	~0,20 km
Küçükyağlı Merkez	~1,00 km
Maltepe Merkez	~1,50 km
Ataşehir Merkez	~4,00 km
Kadıköy Merkez	~10,00 km
Kartal Merkez	~ 10,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Yenikariye Mahallesi, 22/3 pafta, 15313 ada, 7 parsel numaralı ve 11.596,31 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu olan, "Özel Temel Eğitim Tesis" nitelikli; 15288 ada, 8 parsel numaralı ve 17.064,90 m²; 15287 ada, 9 parsel numaralı ve 6.258,43 m²; 15293 ada, 10 parsel numaralı ve 601,83 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli, tamamı Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu 7 no.lu parsel üzerinde Eylül 2014'te faaliyete geçen TED Rönesans Koleji bulunmaktadır. 8 ve 9 no.lu taşınmazlar üzerinde ise ofis binası bulunmakta olup mevcut durumda binada 2 adet kurumsal kiracı bulunmaktadır. 10 no.lu parsel üzerinde ise herhangi bir yapı bulunmamakta olup bu parsel mevcut durumda otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlara giriş Site Yolu Sokağı'ndan yapılmaktadır. Konu arsalar belirli bir geometrik yapıya sahip değildir. Söz konusu parseller, konumu itibari ile erişilebilirliği yüksek bir durumdadır. Ayrıca, konu taşınmazlar Maltepe, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Ataşehir gibi konut yoğunluğunun yüksek olduğu merkezlere yakın konumda bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmazların etrafında birçok iş yeri ve konut bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, 121 ada 6 no.lu parselin ifrazı sonucunda oluşmuştur. İfraz sonucunda, 7 no.lu parselin "Özel Temel Eğitim Tesis" alanında, 8, 9, 10 no.lu parsellerin "Ticaret Alanı"nda, 11 ve 12 no.lu parsellerin "Askeri" alanda kaldığı görülmektedir. Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme kapsamına 7, 8, 9 ve 10 no.lu parseller dahil edilmiştir. Söz konusu parseller, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır.

Değerleme çalışmasında Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. için mevcut kira sözleşmesinden doğan hak değerlemesi olduğundan, taşınmazlara gelir yaklaşımı ile değer takdir edilirken üzerinde yapı bulunan 7, 8 ve 9 no.lu parseller dikkate alınmıştır. 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bu parsel diğer parsellerle birlikte otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

7 no.lu parsel (Özel ilköğretim Okulu)

Söz konusu parsel üzerinde bulunan okul; 1 adet bodrum kat, zemin kat, 5 adet normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Söz konusu yapı TED Koleji olarak Eylül 2014'te eğitime başlamıştır.

Söz konusu yapının onaylı mimari projesine göre brüt inşaat alanı 30.458,82 m²'dir. Ancak zemin kat, 1. ve 2. normal katlarda yer alan kapalı spor salonu, beden eğitimi alanı ve anaokulu hacimlerinin yüksek tavanlı olmasından dolayı katlarda boşluklar bulunmaktadır. Katlardaki toplam boşluk alanı 3.714,85 m² alana sahip olup boşluklar düşüldüğünde taşınmazın brüt inşaat alanı 26.743,97 m² hesaplanmaktadır.

Söz konusu yapının mimari projesine göre;

1.bodrum katta; sığınak, kapalı spor salonu, soyunma odaları, yemekhane, mutfak, yangın ve su deposu, pompa odası, sistem ve UPS odası, kantin, teknik hacim, 6 adet derslik, idari odalar

Zemin katta; Çok amaçlı salon, fuaye, 12 adet derslik, toplantı salonu, teknik hacimler, rehberlik odası, WC'ler, rezerv salon, jimnastik salonu, Fen-Mat Atölyesi, yemek salonu, teknik odalar

1.katta;

9 adet derslik, beden eğitimi salonu, bando odası, kulüp odaları, aynalı salon, WC'ler, zümre odaları ve kütüphane

2. katta;

Basketbol Sahası, 11 adet derslik, idari odalar, etkinlik alanı, ilköğretim tören alanı, amfi, toplantı odası, yedek derslik, WC'ler, rehberlik salonu, sağlık odası

3. katta;

16 adet derslik, WC'ler, zümre odası

4. katta;

14 derslik, WC'ler, 2 adet seminer odası, kütüphane

5. katta;

İlköğretim teras, oyun alanı, tenis kortu, kütüphane, müzik dersliği, güzel sanatlar dersliği, yönetim ofisleri ve arşiv odaları

6. katta (Çatı Katı);

Teknik hacimler yer almaktadır.

Okul Binası-Kat Adı (m ²)	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Boşluk Alanları (m ²)	Kat Alanı (m ²)
1.Bodrum Kat	4.642,25		4.642,25
Zemin Kat	5.987,68	1.122,44	4.865,24
1.Normal Kat	6.301,05	2.153,77	4.147,28
2.Normal Kat	5.988,57	438,64	5.549,93
3.Normal Kat	2.303,85		2.303,85
4. Normal Kat	2.254,60		2.254,60
5. Normal Kat	2.274,80		2.274,80
Çatı Katı	706,02		706,02
Toplam İnşaat alanı	30.458,82	3.714,85	26.743,97

8 no.lu parsel (Ofis):

Söz konusu yapı için 30.03.2016 tarihinde, toplam 68.380,33 m² alan için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Mimari projeye göre ise toplam brüt inşaat alanı 68.380,33 m²'dir. Söz konusu yapı A ve B Bloklar'dan oluşmakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla, her iki blok da tamamlanmış ve %100 dolulukla kiralanmış durumdadır.

4. bodrum katta; otopark, sığınak, teknik hacimler

3. bodrum katta; otopark, sığınak, teknik hacimler, temizlik odası, personel soyunma odaları

2. bodrum katta; otopark, ofis, konferans salonu, 4 adet toplantı salonu, spor salonu, doktor odası, revir, teknik alanlar, WC'ler

1. bodrum katta; otopark, ofis, teknik hacimler

Zemin Kat; A Blok'ta, kafeterya, bekleme alanı, sergi salonu, ofis alanı, WC'ler. B Blok'ta; Kafeterya, lobi, ofis alanı, güvenlik odası, WC'ler

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 no.lu normal katlarda; Her iki blokta ofis alanı, kat bahçesi, teras ve WC'ler

8. normal katta; A Blok'ta ofis alanı, kat bahçesi, teras ve WC'ler. B Blok'ta ofis, mekanik oda, teknik hacimler

9 normal katta; A Blok'ta ofis alanı, kafeterya, mutfak, depo, bulaşık yıkama, kat bahçesi, teras ve WC'ler

10. normal katta; A Blok'ta ofis alanı, ısı merkezi, teknik hacimler

Katlar	Mimari Proje Kat Alanı
4. Bodrum Kat	9.524,81
3. Bodrum Kat	8.930,84
2. Bodrum Kat	8.101,50
1. Bodrum Kat	4.289,48
Zemin Kat	6.482,34
1. Normal Kat	3.185,21
2. Normal Kat	3.458,60
3. Normal Kat	3.458,60
4. Normal Kat	3.458,60
5. Normal Kat	3.458,60
6. Normal Kat	3.458,60
7. Normal Kat	3.458,60
8. Normal Kat	3.557,28
9. Normal Kat	1.728,61
10. Normal Kat	1.828,66
Toplam	68.380,33

9 no.lu parsel (Ofis):

Söz konusu yapı için 16.03.2016 tarihinde 25.688,74 m² alan için yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu yapı tamamlanmış ve %100 dolulukla kiralanmış durumdadır.

3. bodrum katta; Otopark, ısı merkezi, su depoları, personel soyunma odaları, elektrik odası

2.bodrum katta; Otopark, sığınak, mekanik oda, personel soyunma odaları

1. bodrum katta; Sosyal tesis, spor alanı, WC'ler, güvenlik, otopark

Zemin katta; Lobi, ofis, cafe, WC'ler, tesisat hacimleri

1., 2., 3., 4. ve 5. normal katlarda; ofis, WC, tesisat alanları, kat bahçeleri ve teras

6. katta;

Teknik hacimler yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın her bir katına ait inşaat alanı dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

9 No.lu Parsel	
Kat Adı	Brüt İnşaat Alanı
3. Bodrum Kat	3.256,40
2. Bodrum Kat	3.197,74
1. Bodrum Kat	3.200,96
Zemin Kat	3.213,10
1. Normal Kat	2.489,52
2. Normal Kat	2.590,18
3. Normal Kat	2.126,42
4. Normal Kat	2.155,62
5. Normal Kat	1.691,88
6. Normal Kat	1.766,94
TOPLAM	25.688,74

10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bu parsel diğer parsellerle birlikte kullanımdadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Ofis Blokları;

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 adet bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat (A ve B Blok) 3 adet bodrum + zemin kat + 6 normal kat (C Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	68.380,33 m ² (A ve B Blok) 25.688,74 m ² (C Blok)
Yaşı	~10
Dış Cephe	Alüminyum cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

Okul Bloğu;

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	26.743,97 m ²
Yaşı	~10
Dış Cephe	Alüminyum cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Ofis Blokları;

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	53.567,36 m ² (Ofis bölümleri)
Zemin	Platformlu kaplama, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Dekoratif duvar kağıdı ve dekoratif sıva
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

Okul Bloğu;

Kullanım Amacı	Okul (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	26.743,97 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumda herhangi bir ayrırlığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlar İstanbul'un konut yoğunluğu yüksek ilçelerinden biri olan Maltepe'de yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na yakın konumludur.
- Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge, altyapı ve belediye hizmetleri açısından donanımlı bir durumdur.
- Söz konusu taşınmazların D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede günün belli saatlerinde yaya ve araç sirkülasyonu yoğun olup trafik açısından problem yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- 2012 yılı içinde faaliyete geçen Kadıköy-Kartal Metro güzergahı ve sonrasında yapılan eklemelerle 2016 yılında faaliyete geçen Kadıköy-Tavşantepe Metro güzergahı, taşınmazlara yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmazlar, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından planlanan ve proje aşamasında olan Maltepe-Küçükyalı Transfer Merkezi'ne yakın konumludur.

* TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyeti Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olup Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş. lehine 49 yıllığına kira sözleşmesi bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş lehine kira sözleşmesinden doğan hakkın değeri, bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda okul niteliğindeki gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

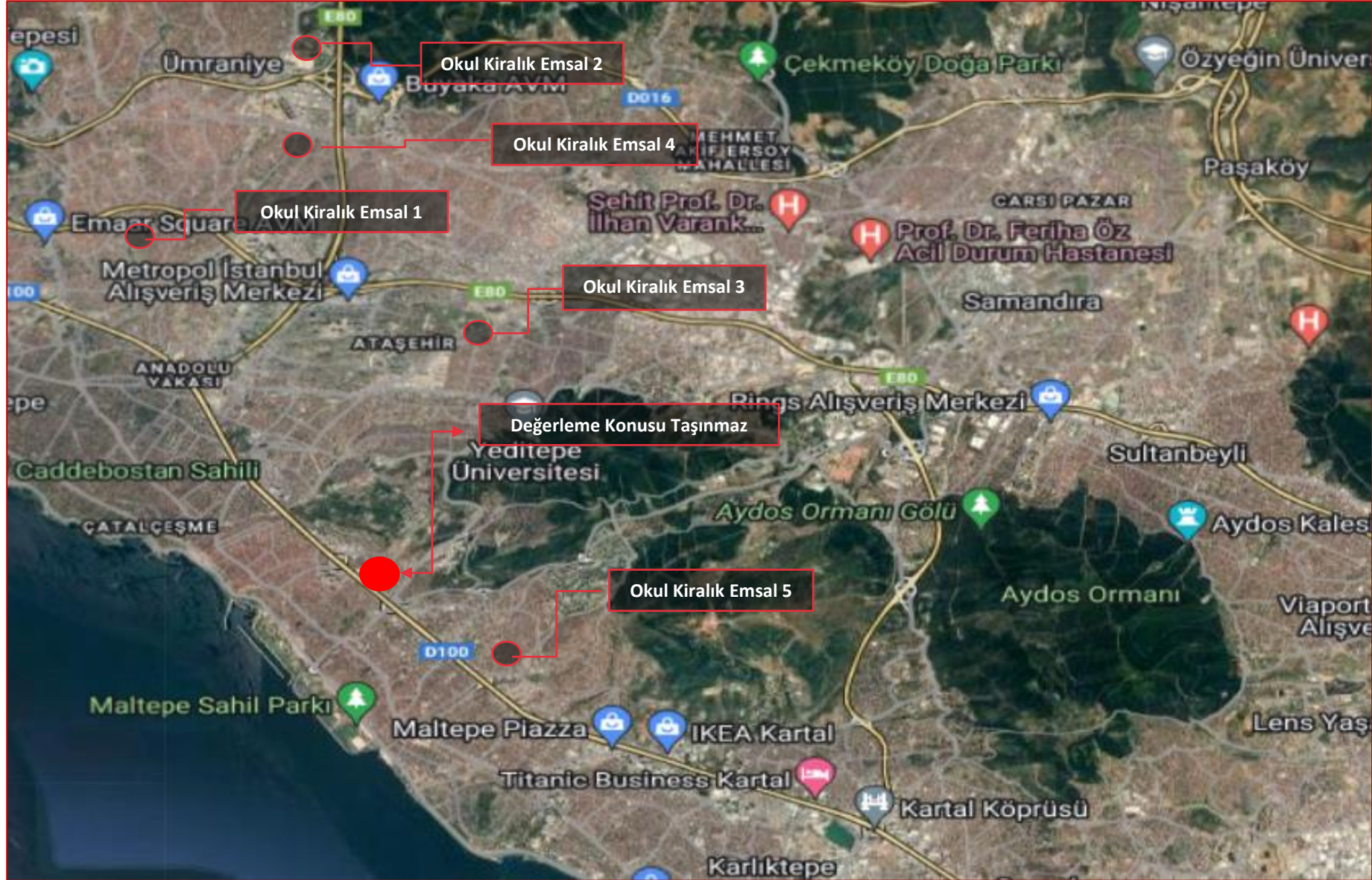
Okul Emsalleri / Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kiralık Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Piyasa Bilgisi	Ataşehir'de konumludur.	Okul	Kiralanmış/8 ay önce	2.000	200.000	100	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * Bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır.
2	Kervan Emlak 0 (533) 920 80 90	Ümraniye'de konumlu,	Okul	Kiralık	1.800	275.000	153	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdur. * Bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Remax Eksen 0 (532) 470 96 97	Ataşehir'de konumludur.	Okul	Kiralık	7.500	1.250.000	167	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur. * 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Coresco A.Ş 0 (532) 650 48 41	Ümraniye'de konumludur.	Okul	Kiralık	2.322	410.000	177	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	AYD Emlak 0 (530) 923 31 44	Maltepe'de konumlu,	Okul	Kiralık	3.300	600.000	182	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * 2 Bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. * Yaklaşık 15-20 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmaza benzer nitelikteki okulların kira bedellerinin; kullanım alanına, bulunduğu lokasyona, inşai niteliğine, iç mekan özelliklerine, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir okulun birim kira değerinin ortalama 210-220 -TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

Emsal Krokisi/ Okul Kiralık



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		100	153	167	177	182
	Pazarlık Payı		0%	-5%	-5%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		55%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		20%	25%	20%	20%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi		0%	0%	0%	0%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		-8%	-8%	-5%	-8%	-7%
	Konfor Koşulları		20%	20%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Değer			205	199	214	221	226

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlendirmeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında boş arazi değeri takdir edilmemiş olup yalnızca proje değeri hesaplanmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması

dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

7, 8, 9, 10 No.lu Parseller İle İlgili Varsayımlar:

Söz konusu parsellerin tamamı, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Konu parsellerin mülkiyeti Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olup 49 yıl süre ile kiralanmak suretiyle kullanım hakkı Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş.'ye aittir. Taşınmazların mülkiyete konu olmaması sebebiyle çalışma kapsamında gelir indirgeme yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Okul ve ofise ilişkin gelir ve gider kalemleri nakit akışına yansıtılırken mevcut kira sözleşmeleri ile yapılan pazar araştırmalarımız dikkate alınmıştır. Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Nurbanu Atik Valide Sultan Vakfı'na ödenecek arsa kirası da nakit akışında gider kalemlerine yansıtılmıştır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Söz konusu projede 7 no.lu parsel üzerinde kiralanmış durumda olan okul binası ile 8 ve 9 no.lu parseller üzerinde ofis blokları bulunmakta olup 10 no.lu parsel ise mevcut durumda boş vaziyettedir.
- 8 ve 9 no.lu parselde konumlu ofis olarak kullanılan A, B ve C Bloklar'ın yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kiralanabilir alanların tamamının kiracısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu projenin gelir kalemleri incelenirken, okul binasının ve ofislerin tamamının kiralanacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkullerin yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 7, 8 ve 9 no.lu parseller için mimari projeye göre değerlendirme yapılırken; müşteri talebi doğrultusunda 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti yapılması düşünülmeyen için bu parsel hesaplamalara dahil edilmemiştir.
- Projede yer alan A, B ve C Blok'lar olarak nitelenen ofis bloklarının mevcut durum ve ilgili mimari projesine göre toplam kiralanabilir alanın 53.567,36 m²'dir.

Toplam Kiralanabilir Ofis Alanı;

8 ve 9 No.lu Parsel		
Kiralanabilir Alan		
Kat Adı	A ve B Blok	C Blok
4. Bodrum Kat	-	-
3. Bodrum Kat	-	-
2. Bodrum Kat	-	-
1. Bodrum Kat	-	-
Zemin Kat	6.482,34	3.213,10
1. Normal Kat	3.185,21	2.489,52

8 ve 9 No.lu Parsel		
Kiralanabilir Alan		
Kat Adı	A ve B Blok	C Blok
2. Normal Kat	3.458,60	2.590,18
3. Normal Kat	3.458,60	2.126,42
4. Normal Kat	3.458,60	2.155,62
5. Normal Kat	3.458,60	1.691,88
6. Normal Kat	3.458,60	1.766,94
7. Normal Kat	3.458,60	-
8. Normal Kat	3.557,28	-
9. Normal Kat	1.728,61	-
10.Normal Kat	1.828,66	-
TOPLAM	37.533,70	16.033,66
Toplam Kiralanabilir Alan	53.567,36	

- Ofis binasının doluluk oranı ilk yıl için %100 olarak kabul edilmiş olup ilerleyen yıllarda da bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Ofis kira birim değerinin 2024 yılı için 290 TL/m² olacağı ve bu değer aşağıda belirtilen kira artış oranında artacağı öngörülmüştür.

OFİS KİRA	2024
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	53.567,36
BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	290,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%

- 2024 yılı için ödenecek arsa kira bedeli toplam 9.824.287,37 TL olup söz konusu bedel, ofis alanı için, üzerine inşa edildiği parsellerin yüz ölçümünün toplam parsel alanına oranına göre paylaştırılmıştır. Ofis payına düşen arsa kira bedeli 6.617.059 TL olup okul payına düşen arsa kira bedeli ise 3.207.229 TL olarak hesaplanmıştır. Bu bedellerin yıllar bazında enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- 2024 yılı bina sigorta bedeli ofis için ₺5.739.821 TL, okul için ise 2.782.040 TL olarak hesaplanmıştır.
- Proje kapsamında 7 no.lu parsel üzerinde yer alan okul binası toplam 8 kattan oluşmakta olup 26.743,97 m² kapalı alana sahiptir.

7 No.lu Parsel	
OKUL BİNASI-KAT ADI (m ²)	KAT ALANI (m ²)
1.Bodrum Kat	4.642,25
Zemin Kat	4.865,24
1.Normal Kat	4.147,28
2.Normal Kat	5.549,93
3.Normal Kat	2.303,85
4. Normal Kat	2.254,60
5. Normal Kat	2.274,80
Çatı Katı	706,02
Toplam Kiralanabilir Alan	26.743,97

- Okul binası kira bedelinin, Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. arasında imzalanan 01.03.2014 tarihli sözleşmeye ve piyasa araştırmalarımıza istinaden 2024 yılı için 215 TL/m²/ay olacağı ve aşağıda belirtilen kira artış oranlarında artacağı öngörülmüştür. Okul sözleşme bitim tarihi olan 2028 yılından itibaren kiranın 540,47 TL/m²/ay olacağı varsayılmıştır.

OKUL KİRA	2024
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	26.743,97
YILLARA GÖRE BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	200,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%

- Okul yenileme maliyetinin toplam gelirlerin %10'u oranında ve her 10. yıl sonunda toplu olarak yapılacağı varsayılmıştır.
- Okul doluluk oranının %100 oranında olacağı varsayılmıştır.

Okul Binası-Kat Adı (m ²)	Brüt İnşaat Alanı	Boşluk Alanları	Kat Alanı (m ²)
1.Bodrum Kat	4.642,25		4.642,25
Zemin Kat	5.987,68	1.122,44	4.865,24
1.Normal Kat	6.301,05	2.153,77	4.147,28
2.Normal Kat	5.988,57	438,64	5.549,93
3.Normal Kat	2.303,85		2.303,85
4. Normal Kat	2.254,60		2.254,60
5. Normal Kat	2.274,80		2.274,80
Çatı Katı	706,02		706,02
TOPLAM OFİS İNŞAAT ALANI	30.458,82	3.714,85	26.743,97

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

PROJE NAKİT AKIŞI											
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033
Okul Fonksiyonu											
Kiralanabilir Alan	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97
Birim Kira Bedeli		215,00	289,18	355,69	422,38	540,47	606,68	681,00	764,42	858,06	963,18
Yıllık Okul Kira Değeri	0	68.999.443	92.804.250	114.149.228	135.552.208	173.452.605	194.700.550	218.551.367	245.323.909	275.376.088	309.109.659
Okul Doluluk Oranı	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Okul Kira Geliri	0	68.999.443	92.804.250	114.149.228	135.552.208	173.452.605	194.700.550	218.551.367	245.323.909	275.376.088	309.109.659
Toplam Gelirler	0	68.999.443	92.804.250	114.149.228	135.552.208	173.452.605	194.700.550	218.551.367	245.323.909	275.376.088	309.109.659
Bina Yenileme Gideri	0										-30.910.966
Arsa Kira Gideri	0	-3.207.229	-4.313.722,75	-5.305.878,99	-6.300.731,30	-7.198.585,51	-8.080.412,23	-9.070.262,73	-10.181.369,91	-11.428.587,73	-12.828.589,72
Bina Sigorta Bedeli	0	-2.782.040	-3.741.843,23	-4.602.467,17	-5.465.429,77	-6.244.253,51	-7.009.174,56	-7.867.798,45	-8.831.603,76	-9.913.475,22	-11.127.875,93
Toplam Giderler	0	-5.989.268	-8.055.566	-9.908.346	-11.766.161	-13.442.839	-15.089.587	-16.938.061	-19.012.974	-21.342.063	-54.867.432
Toplam Net Nakit Akışı (TL)	0	63.010.174	84.748.684	104.240.882	123.786.047	160.009.766	179.610.963	201.613.306	226.310.936	254.034.025	254.242.228
Ofis Fonksiyonu											
Kiralanabilir Alan	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36
Birim Kira Bedeli		290,00	390,05	479,76	569,72	650,90	730,64	820,14	920,61	1.033,38	1.159,97
Ofis Kira Geliri		186.414.413	250.727.385	308.394.684	366.218.687	418.404.850	469.659.444	527.192.726	591.773.835	664.266.130	745.638.731
Ofis Doluluk Oranı		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ofis Kira Geliri		186.414.413	250.727.385	308.394.684	366.218.687	418.404.850	469.659.444	527.192.726	591.773.835	664.266.130	745.638.731
Toplam Gelirler	0	186.414.413	250.727.385	308.394.684	366.218.687	418.404.850	469.659.444	527.192.726	591.773.835	664.266.130	745.638.731
Bina Yenileme Gideri	0										-74.563.873
Arsa Kira Gideri		-6.617.059	-8.899.943,78	-10.946.930,85	-12.999.480,39	-14.851.906,34	-16.671.264,87	-18.713.494,81	-21.005.897,93	-23.579.120,42	-26.467.562,68
Bina Sigorta Bedeli		-5.739.821	-7.720.059,05	-9.495.672,63	-11.276.111,25	-12.882.957,10	-14.461.119,35	-16.232.606,47	-18.221.100,76	-20.453.185,60	-22.958.700,84
TOPLAM GİDERLER	0	-12.356.879	-16.620.003	-20.442.603	-24.275.592	-27.734.863	-31.132.384	-34.946.101	-39.226.999	-44.032.306	-123.990.137
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI (TL)	0	174.057.533	234.107.382	287.952.080	341.943.095	390.669.986	438.527.060	492.246.625	552.546.836	620.233.824	621.648.594
OKUL+OFİS TOPLAM GİDERLER	0	-18.346.148	-24.675.569	-30.350.950	-36.041.753	-41.177.702	-46.221.971	-51.884.162	-58.239.972	-65.374.369	-178.857.568
OKUL+OFİS TOPLAM GELİRLER	0	255.413.855	343.531.636	422.543.912	501.770.895	591.857.455	664.359.994	745.744.093	837.097.744	939.642.218	1.054.748.390
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI (TL)	0	237.067.708	318.856.067	392.192.962	465.729.142	550.679.753	618.138.023	693.859.930	778.857.772	874.267.849	875.890.822

31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047	31/12/2048
26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97
1.081,16	1.162,25	1.249,42	1.343,13	1.443,86	1.552,15	1.668,56	1.793,71	1.928,23	2.072,85	2.228,31	2.395,44	2.575,10	2.768,23	2.975,84
346.975.592	372.998.762	400.973.669	431.046.694	463.375.196	498.128.336	535.487.961	575.649.558	618.823.275	665.235.021	715.127.647	768.762.221	826.419.387	888.400.841	955.030.904
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
346.975.592	372.998.762	400.973.669	431.046.694	463.375.196	498.128.336	535.487.961	575.649.558	618.823.275	665.235.021	715.127.647	768.762.221	826.419.387	888.400.841	955.030.904
346.975.592	372.998.762	400.973.669	431.046.694	463.375.196	498.128.336	535.487.961	575.649.558	618.823.275	665.235.021	715.127.647	768.762.221	826.419.387	888.400.841	955.030.904
									-66.523.502					
-14.400.091,97	-15.480.098,86	-16.641.106,28	-17.889.189,25	-19.230.878,44	-20.673.194,33	-22.223.683,90	-23.890.460,19	-25.682.244,71	-27.608.413,06	-29.679.044,04	-31.904.972,34	-34.297.845,27	-36.870.183,66	-39.635.447,44
-12.491.040,73	-13.427.868,79	-14.434.958,95	-15.517.580,87	-16.681.399,43	-17.932.504,39	-19.277.442,22	-20.723.250,38	-22.277.494,16	-23.948.306,23	-25.744.429,19	-27.675.261,38	-29.750.905,99	-31.982.223,93	-34.380.890,73
-26.891.133	-28.907.968	-31.076.065	-33.406.770	-35.912.278	-38.605.699	-41.501.126	-44.613.711	-47.959.739	-118.080.221	-55.423.473	-59.580.234	-64.048.751	-68.852.408	-74.016.338
320.084.460	344.090.794	369.897.604	397.639.924	427.462.918	459.522.637	493.986.835	531.035.848	570.863.536	547.154.799	659.704.174	709.181.987	762.370.636	819.548.434	881.014.566
53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36
1.302,07	1.399,72	1.504,70	1.617,55	1.738,87	1.869,29	2.009,48	2.160,19	2.322,21	2.496,37	2.683,60	2.884,87	3.101,24	3.333,83	3.583,87
836.979.475	899.752.936	967.234.406	1.039.776.986	1.117.760.260	1.201.592.280	1.291.711.701	1.388.590.078	1.492.734.334	1.604.689.409	1.725.041.115	1.854.419.199	1.993.500.638	2.143.013.186	2.303.739.175
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
836.979.475	899.752.936	967.234.406	1.039.776.986	1.117.760.260	1.201.592.280	1.291.711.701	1.388.590.078	1.492.734.334	1.604.689.409	1.725.041.115	1.854.419.199	1.993.500.638	2.143.013.186	2.303.739.175
836.979.475	899.752.936	967.234.406	1.039.776.986	1.117.760.260	1.201.592.280	1.291.711.701	1.388.590.078	1.492.734.334	1.604.689.409	1.725.041.115	1.854.419.199	1.993.500.638	2.143.013.186	2.303.739.175
									-160.468.941					
-29.709.839,10	-31.938.077,04	-34.333.432,81	-36.908.440,27	-39.676.573,29	-42.652.316,29	-45.851.240,01	-49.290.083,01	-52.986.839,24	-56.960.852,18	-61.232.916,10	-65.825.384,81	-70.762.288,67	-76.069.460,32	-81.774.669,84
-25.771.141,69	-27.703.977,32	-29.781.775,61	-32.015.408,79	-34.416.564,44	-36.997.806,78	-39.772.642,29	-42.755.590,46	-45.962.259,74	-49.409.429,22	-53.115.136,41	-57.098.771,64	-61.381.179,52	-65.984.767,98	-70.933.625,58
-55.480.981	-59.642.054	-64.115.208	-68.923.849	-74.093.138	-79.650.123	-85.623.882	-92.045.673	-98.949.099	-266.839.222	-114.348.053	-122.924.156	-132.143.468	-142.054.228	-152.708.295
781.498.494	840.110.881	903.119.197	970.853.137	1.043.667.122	1.121.942.157	1.206.087.818	1.296.544.405	1.393.785.235	1.337.850.187	1.610.693.062	1.731.495.042	1.861.357.170	2.000.958.958	2.151.030.880
-82.372.113	-88.550.022	-95.191.274	-102.330.619	-110.005.416	-118.255.822	-127.125.008	-136.659.384	-146.908.838	-384.919.444	-169.771.526	-182.504.390	-196.192.219	-210.906.636	-226.724.634
1.183.955.067	1.272.751.697	1.368.208.075	1.470.823.680	1.581.135.456	1.699.720.616	1.827.199.662	1.964.239.636	2.111.557.609	2.269.924.430	2.440.168.762	2.623.181.419	2.819.920.026	3.031.414.028	3.258.770.080
1.101.582.954	1.184.201.675	1.273.016.801	1.368.493.061	1.471.130.041	1.581.464.794	1.700.074.653	1.827.580.252	1.964.648.771	1.885.004.986	2.270.397.236	2.440.677.029	2.623.727.806	2.820.507.392	3.032.045.446



31/12/2049	31/12/2050	31/12/2051	31/12/2052	31/12/2053	31/12/2054	31/12/2055	31/12/2056	31/12/2057	31/12/2058	22/06/2059
26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97	26.743,97
3.199,03	3.438,96	3.696,88	3.974,15	4.272,21	4.592,63	4.937,07	5.307,35	5.705,41	6.133,31	6.593,31
1.026.658.222	1.103.657.589	1.186.431.908	1.275.414.301	1.371.070.374	1.473.900.652	1.584.443.201	1.703.276.441	1.831.022.174	1.968.348.837	1.002.914.178
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.026.658.222	1.103.657.589	1.186.431.908	1.275.414.301	1.371.070.374	1.473.900.652	1.584.443.201	1.703.276.441	1.831.022.174	1.968.348.837	1.002.914.178
1.026.658.222	1.103.657.589	1.186.431.908	1.275.414.301	1.371.070.374	1.473.900.652	1.584.443.201	1.703.276.441	1.831.022.174	1.968.348.837	1.002.914.178
				-137.107.037						
-42.608.105,99	-45.803.713,94	-49.238.992,49	-52.931.916,93	-56.901.810,70	-61.169.446,50	-65.757.154,99	-70.688.941,61	-75.990.612,23	-81.689.908,15	-41.622.686,76
-36.959.457,53	-39.731.416,85	-42.711.273,11	-45.914.618,60	-49.358.214,99	-53.060.081,12	-57.039.587,20	-61.317.556,24	-65.916.372,96	-70.860.100,93	-76.174.608,50
-79.567.564	-85.535.131	-91.950.266	-98.846.536	-243.367.063	-114.229.528	-122.796.742	-132.006.498	-141.906.985	-152.550.009	-117.797.295
947.090.659	1.018.122.458	1.094.481.643	1.176.567.766	1.127.703.311	1.359.671.124	1.461.646.459	1.571.269.943	1.689.115.189	1.815.798.828	885.116.883
53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36	53.567,36
3.852,66	4.141,61	4.452,23	4.786,14	5.145,10	5.530,99	5.945,81	6.391,75	6.871,13	7.386,46	7.940,45
2.476.519.613	2.662.258.584	2.861.927.978	3.076.572.577	3.307.315.520	3.555.364.184	3.822.016.498	4.108.667.735	4.416.817.815	4.748.079.151	2.419.243.891
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.476.519.613	2.662.258.584	2.861.927.978	3.076.572.577	3.307.315.520	3.555.364.184	3.822.016.498	4.108.667.735	4.416.817.815	4.748.079.151	2.419.243.891
2.476.519.613	2.662.258.584	2.861.927.978	3.076.572.577	3.307.315.520	3.555.364.184	3.822.016.498	4.108.667.735	4.416.817.815	4.748.079.151	2.419.243.891
				-330.731.552						
-87.907.770,08	-94.500.852,83	-101.588.416,80	-109.207.548,06	-117.398.114,16	-126.202.972,72	-135.668.195,68	-145.843.310,35	-156.781.558,63	-168.540.175,52	-85.874.682,58
-76.253.647,50	-81.972.671,06	-88.120.621,39	-94.729.668,00	-101.834.393,09	-109.471.972,58	-117.682.370,52	-126.508.548,31	-135.996.689,43	-146.196.441,14	-157.161.174,23
-164.161.418	-176.473.524	-189.709.038	-203.937.216	-549.964.059	-235.674.945	-253.350.566	-272.351.859	-292.778.248	-314.736.617	-243.035.857
2.312.358.196	2.485.785.061	2.672.218.940	2.872.635.361	2.757.351.461	3.319.689.239	3.568.665.931	3.836.315.876	4.124.039.567	4.433.342.535	2.176.208.034
-243.728.981	-262.008.655	-281.659.304	-302.783.752	-793.331.122	-349.904.473	-376.147.308	-404.358.357	-434.685.233	-467.286.626	-360.833.152
3.503.177.836	3.765.916.173	4.048.359.886	4.351.986.878	4.678.385.894	5.029.264.836	5.406.459.698	5.811.944.176	6.247.839.989	6.716.427.988	3.422.158.069
3.259.448.855	3.503.907.519	3.766.700.583	4.049.203.126	3.885.054.771	4.679.360.363	5.030.312.390	5.407.585.819	5.813.154.756	6.249.141.362	3.061.324.917

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.043.638.832	2.812.134.764	2.608.863.058
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.043.640.000	2.812.135.000	2.608.865.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	93.437.962	86.175.627	80.090.596
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	93.440.000	86.175.000	80.090.000

Ofis Toplam Değeri;

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.180.424.670	2.015.744.843	1.871.109.170
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.180.425.000	2.015.745.000	1.871.110.000

Okul Toplam Değeri;

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	863.214.162	796.389.922	737.753.888
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	863.215.000	796.390.000	737.755.000

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Ticaret**” amaçlı kullanımudur.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Söz konusu taşınmazlar üzerinde 13.03.2014 tarih ve 6243 yevmiye no ile kayıtlı "16.170.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine 49 yıllığına kira şerhi.)" bulunmaktadır. Söz konusu kira şerhinin taşınmazların değerine ve devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

15313 ada 7 no.lu parselin hak ve mükellefiyetler hanesinde 19.02.2014 tarihli ve 4294 yevmiye no.lu TEDAŞ lehine irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulamasıdır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

15287 ada 9 no.lu parselin hak ve mükellefiyetler hanesinde 09.12.2014 tarihli ve 29106 yevmiye no.lu TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 130,30 m²'lik kısmın trafo yeri olarak yıllık 1,00 TL bedelle 49 yıllığına irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt kurumun rutin uygulamasıdır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların raporun 8.4 başlığı altında da belirtilen takyidat kayıtları haricinde de devredilebilmelerine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 15313 ada 7 no.lu parsel "5 Katlı Betonarme Okul Binası ve Arsası", 15288 ada 8 no.lu parsel "A ve B Bloktan Oluşan 11 Katlı Betonarme Bina ve Arsası", 15287 ada 9 no.lu parsel "7 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" ve 15293 ada 10 no.lu parsel "Arsa" niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak 13.03.2014 tarihli 6243 sayılı sözleşme ile 49 yıl süreliğine "Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim Sanayi ve Ticaret A.Ş." lehine 49 yıllığına kira şerhi sözleşmesi bulunmaktadır.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında taşınmazların kira sözleşmesine konu olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	2.812.135.000	86.175.000

Gelir yaklaşımında taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile taşınmazların değeri hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak mevcutta ofis ve okul olarak kullanımda olan taşınmazların kira sözleşmeleri ile yapılan pazar araştırmalarımız dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak taşınmazlara gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA BOSTANCI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM EĞİTİM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.812.135.000-TL	İkimilyarsekizyüzonikimilyonyüzotuzbeşbin-TL
	86.175.000.-EUR	Seksenaltımilyonyüzyetmişbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.374.562.000-TL	Üçmilyarüçyüzyetmişdörtmilyonbeşyüzaltmışikibin-TL
	103.410.761.-EUR	Yüzüçmilyondörtüzyüzonbinyediyüzaltmışbir.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgesi
3	Takyidat Belgesi
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Otel ve AVM

Değerleme

Samsun / Canik

Raporu

2023REV1027 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Canik'te konumlu olan "**Piazza AVM ve Anemon Otel**"in toplam pazar değerine yönelik **2023REV1027** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 34.095,61 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 156.148,30 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.622.565.000.-TL	Yedimilyaraltıyüzyirmiikimilyonbeşyüzaltmışbeşbin.-TL
	233.585.000.-EUR	İkiyüzotuzüçmilyonbeşyüzseksenbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.147.078.000.-TL	Dokuzmilyaryüzkırkyedimilyonyetmişsekizbin.-TL
	280.302.000.-EUR	İkiyüzseksenmilyonüçyüzikibin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Burak İdris ZERENÜZ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yenimahalle Mahallesi Çarşamba Caddesi No:52 Canik/Samsun
TAPU KAYDI	Samsun ili, Canik ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, 10550 ada, 1 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	34.095,61 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: MİA TAKS: - KAKS: 3,00 H _{maks} : -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Merkezi İş Alanı
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Yol kotu üstü kat sayısı: 16 Yapım yılı: 2013
	Yol kotu altı kat sayısı: 2 Otopark Kapasitesi: 1.665 araç
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM ve Otel
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 156.148,3 m ²
	AVM ve Sinema İnşaat Alanı 65.065 m ²
	Otel İnşaat Alanı 12.760,3 m ²
	Ortak Alan 78.323 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%22,50 (AVM) %21,50 (Otel)
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,5 (AVM) %7,5 (Otel)
ARSA BİRİM DEĞERİ	27.000 TL/m ²

OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	3.250 TL/gün	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.09.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	7.622.565.000.-TL	233.585.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.147.078.000.-TL	280.302.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
AVM TOPLAM DEĞERİ	7.147.415.000.-TL	219.025.000.-EUR
OTEL TOPLAM DEĞERİ	475.150.000.-TL	14.560.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1027 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Samsun ili, Canik ilçesi, Yeni Mahallesi, 10550 ada, 1 parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Burak İdris ZERENÜZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 31.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Samsun ili, Canik ilçesi, Yeni Mahallesi, 10550 ada, 1 parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REV609	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	6.513.970.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV924	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	957.000.000
Rapor 3	14.07.2017	2017REV500	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	862.700.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935- Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

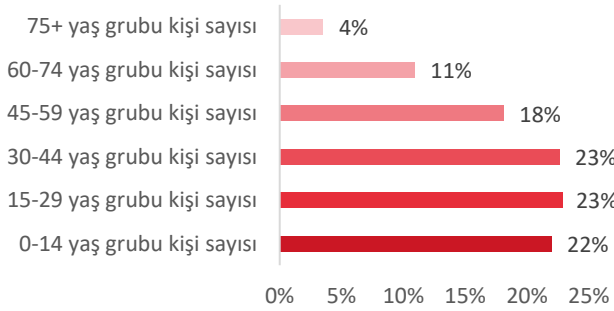
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,70 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

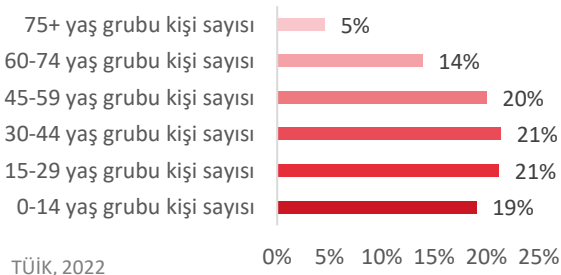
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



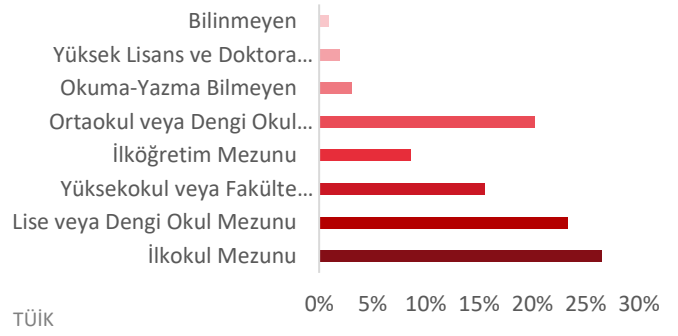
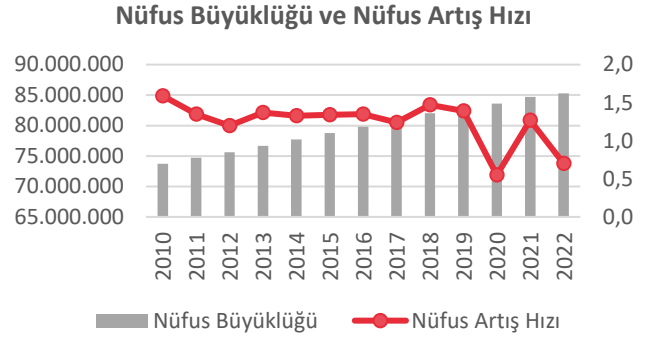
TÜİK, 2022

Samsun

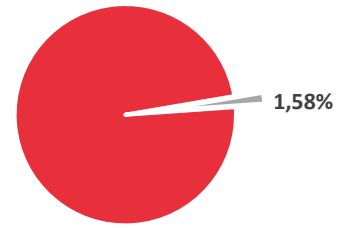
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,58’inin ikamet ettiği Samsun, 1.368.488 kişi ile en çok nüfusa sahip 16. il olmuştur. Samsun nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,20 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Samsun ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



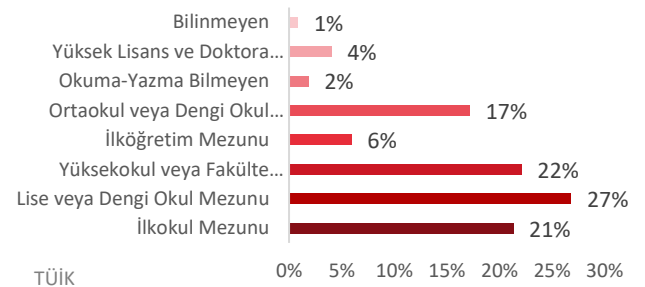
TÜİK, 2022



TÜİK



■ Ülke Nüfusu-Samsun Nüfusu ■ Samsun Nüfusu

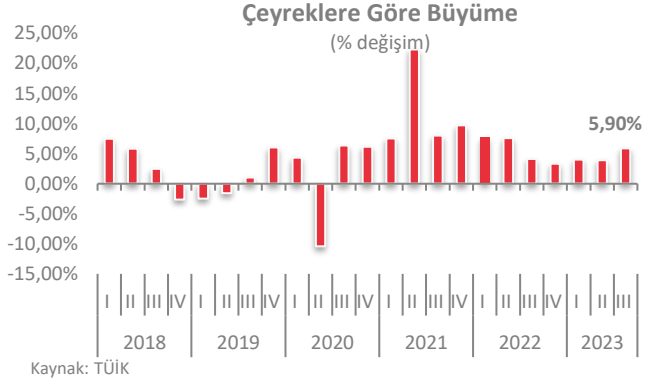
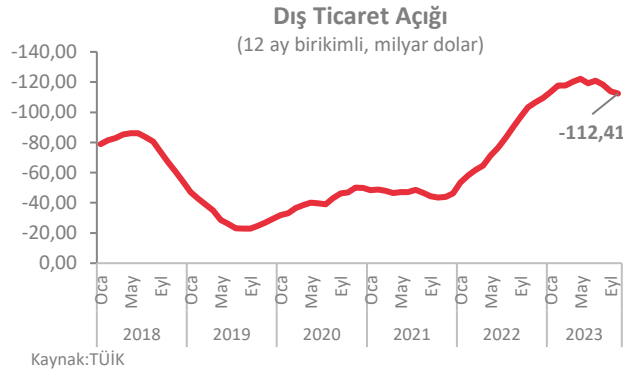


TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Samsun
İlçesi	Canik
Mahallesi	Yeni
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	10550
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	15 Katlı Betonarme Otel Binası ve Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	34.095,61 m ²
Malik / Hisse	Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Tic. A.Ş./Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11:29 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1.100.000.000,00 TL bedelle, 1. dereceden, TLREF + 3,85 değişken faizle, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (26.03.2021 tarih ve 3632 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın takyidat kayıtlarında ipotek kaydı yer almakta olup söz konusu takyidat kaydı taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan takyidat kaydının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11:29 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmazın yakın çevresinde sanayi alanları ile 4-5 katlı konut yerleşimleri yer almaktadır.

Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Canik Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 15.12.2006

Lejandı: Merkezi İş Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 3,00'tür.
- Çekme mesafeleri; yan ve arka bahçeden 10 m, ön bahçeden 12 m'dir.

Plan Notları:

- 15.02.2008 tarihli Samsun Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla, çekme mesafeleri içinde tabii zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
- **Merkezi İş Alanı:** İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölge dükkan, büro, iş hani, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim, özel öğrenci yurtları ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılarıdır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 15.12.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Canik Uygulama İmar Planı” kapsamında “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.02.2018*	Bila	162.730,00	Tadilat	144.603,00 m ² ofis ve işyeri, 18.127,00 m ² kapalı alandan oluşan “Otel”
Onaylı Mimari Proje	14.01.2019*	Bila	156.148,30	-	Samsun alışveriş merkezi ve 5 yıldızlı otel kompleksi
Yapı Ruhsatı	14.03.2013	2013/06	156.148,30	Tadilat	12.760,3 m ² kapalı alanlı “Otel ve bunlara benzer misafir evi”, 184 adet bağımsız bölümden oluşan, 82.324 m ² alanlı alışveriş merkezi, 61.064 ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² kapalı alan
Yapı Ruhsatı	11.01.2019	80	156.148,30	Tadilat	67.673 m ² ofis ve işyeri, 12.760,3 m ² kapalı alandan oluşan “Otel” ve 75.715 m ² ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² inşaat alanı
Yapı Ruhsatı	14.01.2019	2019/01	156.148,30	Tadilat	60.190 m ² ofis ve işyeri, 12.760,3 m ² kapalı alandan oluşan “Otel”, 4.875 m ² kapalı alandan oluşan “Sinema” ve 78.323 m ² ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² inşaat alanı
Yapı Kullanma İzni	28.03.2013	2013/01	143.388	Tadilat	82.324 m ² alışveriş merkezi, 61.064 m ² ortak alan olmak üzere, toplamda 143.388 m ² kapalı alan
Yapı Kullanma İzni	11.01.2019	01	156.148,30	Tadilat	67.673 m ² ofis ve işyeri, 12.760,3 m ² kapalı alandan oluşan “Otel” ve 75.715 m ² ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² inşaat alanı
Yapı Kullanma İzni	21.01.2019	02	156.148,30	Tadilat	60.190 m ² ofis ve işyeri, 12.760,3 m ² kapalı alandan oluşan “Otel”, 4.875 m ² kapalı alandan oluşan “Sinema” ve 78.323 m ² ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² inşaat alanı

*** Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın 20.02.2018 tarihli onaylı mimari projesinde AVM alanı 144.603,00 m², otel alanı ise 18.127,00 m² olarak belirtilmiş olup (toplam 162.730 m²) taşınmaza ilişkin düzenlenen 14.01.2019 tarihli “Yapı Ruhsatı” ve 21.01.2019 tarihli “Yapı Kullanma İzni”nde alansal bilgiler 60.190 m² ofis ve işyeri, 4.875 m² sinema alanı ve 12.760,30 m² otel alanı olarak tanımlanmıştır. Söz konusu “Yapı Ruhsatı”ı ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi”nde AVM ve Otel için toplam ortak alan 78.323 m² olarak belirtilmiş olup AVM ve Otel toplam inşaat alanı 156.148,30 m²’dir. Söz konusu 14.01.2019 tarihli “Yapı Ruhsatı” ve 21.01.2019 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi”, 14.01.2019 tarihli “Onaylı Mimari Proje”ye esas düzenlenmiş olup söz konusu mimari proje belediye imar arşivinde fiziken görülmemiştir. Çalışma kapsamında, güncel tarihli “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi”nde belirtilen 156.148,30 m² alan bilgisi yasal alan olarak kabul edilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup projenin denetimi; Samsun Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 14.01.2019 tarihli "Onaylı Mimari Proje", 14.01.2019 tarih, 2019/01 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 21.01.2019 tarih, 02 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tashihli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu otele yönelik olarak yapılmış 02.10.2012 tarihli kira sözleşmesi ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolü bulunmaktadır.

3.11 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 çalışması kapsamında bir projenin değerlendirilmesi yapılmamış olup çalışmanın konusu cins tashihli bir taşınmazdır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yeni Mahalle Çarşamba Caddesi No:52 Canik/Samsun

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Canik ilçesi, Samsun merkezini oluşturan ilçelerden biridir. İlçenin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Canik Dağları'nın Karadeniz'e doğru uzantısı olan tepeler, batısında Mert Irmağı ve İlkadım ilçesi, doğusunda ise Kutlukent bulunmaktadır. Ordu-Ankara Karayolu'nun geliştirilmesi, ilçede önemli bir hareketlilik oluşturmuş, yerleşim alanlarının hızla büyümesine neden olmuştur.

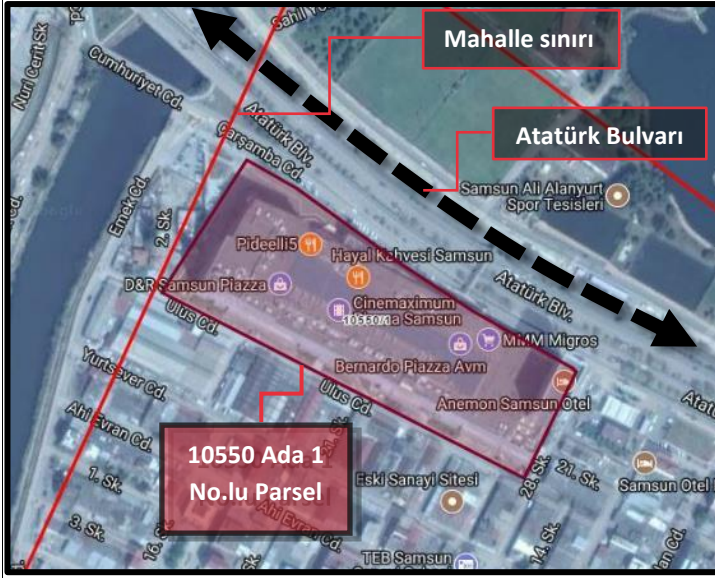
Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Canik ilçesinde gerçekleşen "Canik Kuzey Yıldızı Kentsel Dönüşüm Projesi", Türkiye'nin en büyük kentsel dönüşüm projeleri arasında yer almakta olup Karadeniz'in en büyük kentsel dönüşüm projesidir. Etaplar halinde inşasına başlanan projede, taşınmazın komşu parsellerinde konumlu oto sanayi alanlarının da dönüşüm kapsamında kaldırılması hedeflenmektedir. Konu taşınmazın da yer aldığı Yeni Mahalle'de gerçekleşen kentsel dönüşüm projesi, Canik Belediyesi'nin öncülüğünde, TOKİ tarafından ve Emlak Konut aracılığıyla hayata geçirilmektedir.

Karadeniz bölgesindeki en büyük alışveriş ve yaşam merkezi projesi olan Piazza AVM, bölgede oldukça yüksek bilinirliğe sahiptir. Konu taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup taşınmaz konumu nedeniyle kolay ulaşılabilir ve görünürlüğü yüksek bir noktada yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Adalet Sarayı, Oto Sanayi Sitesi, Anakent Sosyal Tesisleri, Samsun Tenis Kulübü, Samsunspor Tesisleri, Mert Irmağı, Doğu Park, Samsun 19 Mayıs Stadyumu ve Samsun-Ordu Karayolu yer almaktadır.

Samulaş Samsun Hafif Raylı Sistem ağında yer alan Samsunspor İstasyonu, değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumda yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Samsun Merkez	~ 2,20 km
Atakum İlçesi	~ 7,20 km
Çarşamba Havaalanı	~ 17,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, Canik ilçesi, Yeni Mahallesi, 10550 ada, 1 parsel no.lu, 34.095,61 m² yüz ölçümlü, “15 Katlı Betonarme Otel Binası ve Alışveriş Merkezi ve Arsası” nitelikli, “Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Tic. A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde, faal durumda olan Piazza AVM ve 5 yıldızlı Anemon Otel yer almaktadır. Taşınmazların deniz manzarası bulunmaktadır.



Değerleme konusu gayrimenkulün otel kısmı Haziran 2013 tarihinde 5 yıldızlı “Anemon Samsun Otel” olarak faaliyete geçmiş olup Anemon Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.ile Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. arasında, otelin kiralanmasına ilişkin düzenlenmiş 02.10.2012 tarihli “Kira Sözleşmesi” ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolü bulunmaktadır.

02.10.2012 tarihli sözleşmede, söz konusu otelin Anemon Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş tarafından, “Anemon Samsun Otel” olarak faaliyete geçmek üzere açılış tarihinden itibaren ilk kira yılı, yıllık gayri safi gelirin %18’i, 2. kira yılı %19’u, 3. kira yılı %20’si, 4. kira yılı %20’si, 5. kira yılı ve takip eden yıllarda ise %21’i olmak üzere kira ödeyeceği belirtilmiş olup ödenecek kira bedellerinin, sözleşmede yıllar bazında belirtilen asgari kira bedelinin altında olamayacağı belirtilmiştir. 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolüne göre kira sözleşme süresi 31.12.2027 tarihine kadar (bu tarih dahil), 01.01.2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 02.10.2012 tarihli kira sözleşmesinde yer alan aynı şartlar ile uzatılmıştır.

Söz konusu taşınmaza giriş Çarşamba Caddesi ve Ulus Caddesi’nden sağlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parselin geometrik şekli dikdörtgene yakın olup parsel düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parsel, konumu itibari ile erişilebilirliği ve reklam kabiliyeti yüksek bir konumdadır. Ayrıca, konu taşınmaz sahile ve Samsun merkezine yakın konumda bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın etrafında sanayi siteleri, birçok iş yeri ve konut bulunmaktadır.

Söz konusu parsel üzerindeki otel ve alışveriş merkezinin toplam inşaat alanı, yapı kullanma izin belgesine göre, 60.190 m² alışveriş merkezi, 12.760,30 m² otel alanı, 4.875 m² sinema alanı ve 78.323 m² ortak alan olmak üzere toplam 156.148,3 m² olup değerlendirme konusu taşınmazın yasal alanı kabul edilmiştir.

AVM ALANI (m ²)	60.190,00
OTEL ALANI (m ²)	12.760,30
SİNEMA ALANI (m ²)	4.875
ORTAK ALANLAR (m ²)	78.323
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	156.148,30

Samsun Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde görülen 20.02.2018 tarih, bila sayılı onaylı mimari projesine göre değerlendirme konusu otel ve alışveriş merkezinin katlar bazında kapalı alan dağılımları aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. Taşınmaza ilişkin düzenlenen 14.01.2019 onay tarihli mimari proje ilgili belediye arşivinde fiziken görülemezdir.

AVM Alan Bilgileri

Kat No	Toplam Kat Alanı (m ²)	Tesisat Alanı (m ²)	Minha (m ²)	Boşluk (m ²)	Otopark (m ²)	Yeşil Alan (m ²)	Emsale Dahil Kat Alanı (m ²)
2. Bodrum Kat	26.989,0	1.394,0	709,0	-	22.319,0	-	2.567,0
1. Bodrum Kat	23.857,0	1.676,0	532,0	278,0	20.416,0	-	955,0
Zemin Kat	21.787,0	99,0	1.274,0	320,0	-	225,0	19.869,0
Asma Kat	294,0	-	-	9,0	-	-	285,0
1. Normal Kat	21.589,0	89,0	1.729,0	1.361,0	-	106,0	18.304,0
2. Normal Kat	21.480,0	77,0	1.746,0	1.819,0	-	48,0	17.790,0
3. Normal Kat	21.755,0	456,0	1.672,0	1.695,0	-	-	17.932,0
3. Ara Kat	1.295,0	182,0	426,0	46,0	-	-	641,0
Asma Kat	1.131,0	90,0	166,0	36,0	-	-	839,0
4. Normal Kat	4.426,0	38,0	232,0	120,0	-	-	4.036,0
5. Normal kat	-	-	-	-	-	-	-
6. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
7. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
8. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
9. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
10. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
11. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
12. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM	144.603,0	4.101,0	8.486,0	5.684,0	42.735,0	379,0	83.218,0

Otel Alan Bilgileri

Kat No	Toplam Kat Alanı (m ²)	Tesisat Alanı (m ²)	Minha (m ²)	Boşluk (m ²)	Otopark (m ²)	Yeşil Alan (m ²)	Emsale Dahil Kat Alanı (m ²)
2. Bodrum Kat	370,0	276,0	51,0	-	-	-	43,0
1. Bodrum Kat	3.628,0	302,0	73,0	44,0	2.332,0	-	877,0
Zemin Kat	1.008,0	112,0	98,0	47,0	-	-	751,0
Asma Kat	-	-	-	-	-	-	-
1. Normal Kat	1.753,0	6,0	88,0	76,0	-	-	1.583,0
2. Normal Kat	1.753,0	6,0	181,0	60,0	-	-	1.506,0
3. Normal Kat	1.353,0	354,0	64,0	46,0	-	-	889,0
3. Ara Kat	-	-	-	-	-	-	-
Asma Kat	-	-	-	-	-	-	-
4. Normal Kat	918,0	299,0	55,0	25,7	-	-	538,3
5. Normal kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
6. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
7. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
8. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
9. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
10. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
11. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	31,1	-	-	821,9
12. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	27,3	-	-	825,7
TOPLAM	18.127,0	1.411,0	1.074,0	549,7	2.332,0	-	12.760,3

Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari tadilat projesine göre 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 3 normal kat + 3. ara kat + asma kat + 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 normal katlardan oluşmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz, AVM ve otel kısımlarından oluşmakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla Piazza AVM ve 5 Yıldızlı Anemon Otel olarak faaliyet göstermektedir.

Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, 5 bağımsız birim olarak projelendirilmiş olup 1 no.lu bağımsız birim AVM, 2 no.lu bağımsız birim otel, 3 no.lu bağımsız birim sinema, 4 no.lu bağımsız birim hipermarket, 5 no.lu bağımsız birim ise elektronik market olarak belirtilmiştir. Ancak taşınmazın, ilgili tapu kütüğünde kat irtifakı kurulmamış olup taşınmaz, bağımsız bölümlerden oluşmamaktadır.

Taşınmazın onaylı mimari projesine göre alışveriş merkezinde, 1. bodrum katta; 6 adet dükkan, 1 adet oto yıkama, zemin katta; 38 adet dükkan, 4 adet kafe, 2 adet restoran, 1 adet ofis, hipermarket servis alanı, mm servis alanı, 14 adet kiosk, 1. katta; 33 adet dükkan, 1 adet kafe, 5 adet kiosk, 2. katta; 41 adet dükkan, 4 adet kiosk, 3. katta; 23 adet dükkan, 19 adet restoran, 1 adet elektronik market, 1 adet spor salonu, 6 adet kiosk, 3. ara katta; AVM yönetim ofisleri ve ofisler, AVM ara kat (asma kat) ve 4.katta ise; sinema salonları ve sinemaya bağlı projeksiyon odaları olmak üzere alışveriş merkezinde toplamda 141 adet dükkan, 19 adet restoran, 5 adet kafe, 1 adet oto yıkama, 1 adet spor salonu, 1 adet elektronik market, 3 adet hipermarket ve servis alanı, 29 adet kiosk ve AVM yönetim ofisleri bulunmaktadır.

Alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan, yasal duruma göre AVM yönetim ofisleri hariç olmak üzere 60.536 m² olarak tespit edilmiş olup bu alan içerisine 306 m² kiosk alanı bulunmaktadır. Taşınmaza değer takdir edilirken yasal kiralanabilir toplam alan kiosklar hariç 60.230 m² olarak dikkate alınmış olup kiosk alanları diğer gelir kalemlerinde göz önünde bulundurulmuştur.

Kat Adı	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Kiralanabilir Dükkan Alanları (m ²)	Kiosk Alanları (m ²)
1. Bodrum Kat	853	853	-
Zemin Kat	16.548	16.399	149
1. Kat	13.962	13.902	60
2. Kat	13.224	13.185	39
3. Kat	11.074	11.016	58
4. Kat	4.875	4.875	-
TOPLAM	60.536	60.230	306

1.Bodrum Kat (-4.10 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
1	B1-63	Dükkan	21
2	B1-64	Dükkan	38
3	B1-65	Dükkan	38
4	B1-66	Dükkan	44
5	B1-67	Dükkan	46
6	B1-80	Dükkan	74
7	B1-81	Oto Yıkama Alanı	592
Toplam			853

Zemin Kat (0.00 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
8	Z-01	Dükkan	137
9	Z-02	Dükkan	2.345
10	Z-05	Kafe	162
11	Z-51	Restoran	308
12	Z-52	Restoran	229
13	Z-06	Dükkan	859
14	Z-14	Dükkan	505
15	Z-17	Dükkan	74
16	Z-19	Dükkan	207
17	Z-20	Dükkan	216
18	Z-21	Dükkan	231

Zemin Kat (0.00 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
19	Z-22	Dükkan	125
20	Z-221	Dükkan	112
21	Z-23	Dükkan	261
22	Z-24	Dükkan	363
23	Z-25	Dükkan	247
24	Z-26	Dükkan	250
25	Z-27	Dükkan	250
26	Z-28	Dükkan	249
27	Z-29	Dükkan	212
28	Z-37	Dükkan	74
29	Z-39	Dükkan	92
30	Z-40	Dükkan	103
31	Z-41	Ofis	15
32	Z-43	Mm Ser. Aln.	99
33	Z-47	Hiper Market Ser. Aln.	103
34	Z-50	Hiper Market	3.928
35	Z-51	Dükkan	69
36	Z-52	Dükkan	595
37	Z-521	Dükkan	813
38	Z-53	Kafe	126
39	Z-54	Dükkan	92
40	Z-55	Dükkan	76
41	Z-56	Dükkan	327
42	Z-59	Dükkan	56
43	Z-63	Dükkan	293
44	Z-64	Dükkan	281
45	Z-65	Dükkan	205
46	Z-66	Dükkan	135
47	Z-67	Dükkan	356
48	Z-68	Dükkan	512
49	Z-73	Dükkan	51
50	Z-74	Dükkan	62
51	Z-75	Dükkan	90
52	Z-76	Dükkan	128
53	Z-77	Kafe	164
54	Z-79	Dükkan	27
55	Z-83	Kafe	200
56	Z-80	Kiosk	9
57	Z-81	Kiosk	9
58	Z-88	Kiosk	12
59	Z-84	Kiosk	9
60	Z-85	Kiosk	9
61	Z-86	Kiosk	9
62	Z-87	Kiosk	9
63	Z-82	Kiosk	11
64	Z-89	Kiosk	12
65	Z-90	Kiosk	12

Zemin Kat (0.00 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
66	Z-91	Kiosk	12
67	Z-92	Kiosk	12
68	Z-93	Kiosk	12
69	Z-94	Kiosk	12
Toplam			16.548

1. Kat (+6.50 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
70	1-02	Dükkan	2160
71	1-03	Dükkan	2346
72	1-10	Dükkan	195
73	1-11	Dükkan	232
74	1-12	Dükkan	400
75	1-13	Dükkan	545
76	1-14	Dükkan	198
77	1-15	Dükkan	499
78	1-17	Dükkan	209
79	1-18	Dükkan	236
80	1-19	Dükkan	251
81	1-20	Dükkan	122
82	1-21	Dükkan	51
83	1-29	Dükkan	201
84	1-30	Dükkan	119
85	1-301	Dükkan	68
86	1-31	Dükkan	93
87	1-311	Dükkan	80
88	1-32	Dükkan	268
89	1-33	Dükkan	1.039
90	1-36	Dükkan	2.254
91	1-38	Dükkan	199
92	1-39	Dükkan	212
93	1-40	Dükkan	154
94	1-41	Dükkan	296
95	1-42	Dükkan	403
96	1-47	Dükkan	369
97	1-471	Dükkan	268
98	1-48	Dükkan	137
99	1-49	Dükkan	687
100	1-51	Dükkan	636
101	1-53	Dükkan	41
102	1-55	Kafe	163
103	1-56	Dükkan	53
104	1-159	Kiosk	12
105	1-160	Kiosk	12
106	1-161	Kiosk	12
107	1-162	Kiosk	12
108	1-163	Kiosk	12

1. Kat (+6.50 Kotu)		
Toplam		13.962

2. Kat (+12.50 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
109	2-01	Dükkan	1.103
110	2-041	Dükkan	1.421
111	2-12	Dükkan	1.604
112	2-69	Dükkan	74
113	2-13	Dükkan	88
114	2-14	Dükkan	335
115	2-15	Dükkan	342
116	2-16	Dükkan	135
117	2-17	Dükkan	262
118	2-18	Dükkan	233
119	2-19	Dükkan	252
120	2-20	Dükkan	165
121	2-21	Dükkan	331
122	2-22	Dükkan	232
123	2-23	Dükkan	250
124	2-24	Dükkan	255
125	2-25	Dükkan	92
126	2-26	Dükkan	81
127	2-34	Dükkan	194
128	2-35	Dükkan	193
129	2-36	Dükkan	174
130	2-37	Dükkan	143
131	2-38	Dükkan	2.645
132	2-42	Dükkan	213
133	2-43	Dükkan	275
134	2-44	Kafe	213
135	2-45	Dükkan	212
136	2-47	Dükkan	209
137	2-48	Dükkan	210
138	2-49	Dükkan	226
139	2-50	Dükkan	408
140	2-51	Dükkan	114
141	2-56	Dükkan	248
142	2-57	Dükkan	272
143	2-58	Dükkan	205
144	2-59	Dükkan	346
145	2-60	Dükkan	660
146	2-64	Dükkan	41
147	2-65	Dükkan	155
148	2-66	Dükkan	122
149	2-70	Dükkan	125
150	2-71	Dükkan	98
151	2-K01	Kiosk	9
152	2-K02	Kiosk	9

2. Kat (+12.50 Kotu)			
153	2-K03	Kiosk	9
154	2-K04	Kiosk	12
Toplam			13.224

3. Kat (+18.50 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
155	3-01	Dükkan	768
156	3-05	Spor Salonu	1.052
157	3-06	Dükkan	189
158	3-07	Dükkan	1.618
159	3-16	Dükkan	421
160	3-21	Restoran	96
161	3-23	Restoran	169
162	3-25	Restoran	66
163	3-26	Restoran	68
164	3-27	Restoran	68
165	3-29	Restoran	65
166	3-32	Restoran	100
167	3-35	Restoran	68
168	3-39	Restoran	135
169	3-44	Restoran	117
170	3-47	Restoran	166
171	3-53	Dükkan	149
172	3-57	Dükkan	300
173	3-58	Dükkan	300
174	3-59	Dükkan	61
175	3-60	Dükkan	140
176	3-63	Elektronik Market	2.327
177	3-64	Dükkan	139
178	3-65	Dükkan	138
179	3-67	Dükkan	291
180	3-68	Dükkan	198
181	3-69	Dükkan	71
182	3-70	Dükkan	377
183	3-75	Restoran	228
184	3-76	Restoran	76
185	3-77	Restoran	79
186	3-80	Restoran	118
187	3-82	Restoran	77
188	3-84	Restoran	53
189	3-85	Restoran	40
190	3-87	Restoran	200
191	3-89	Dükkan	78
192	3-90	Dükkan	54
193	3-91	Dükkan	48
194	3-92	Dükkan	69
195	3-93	Dükkan	79
196	3-94	Dükkan	131
197	3-95	Dükkan	17

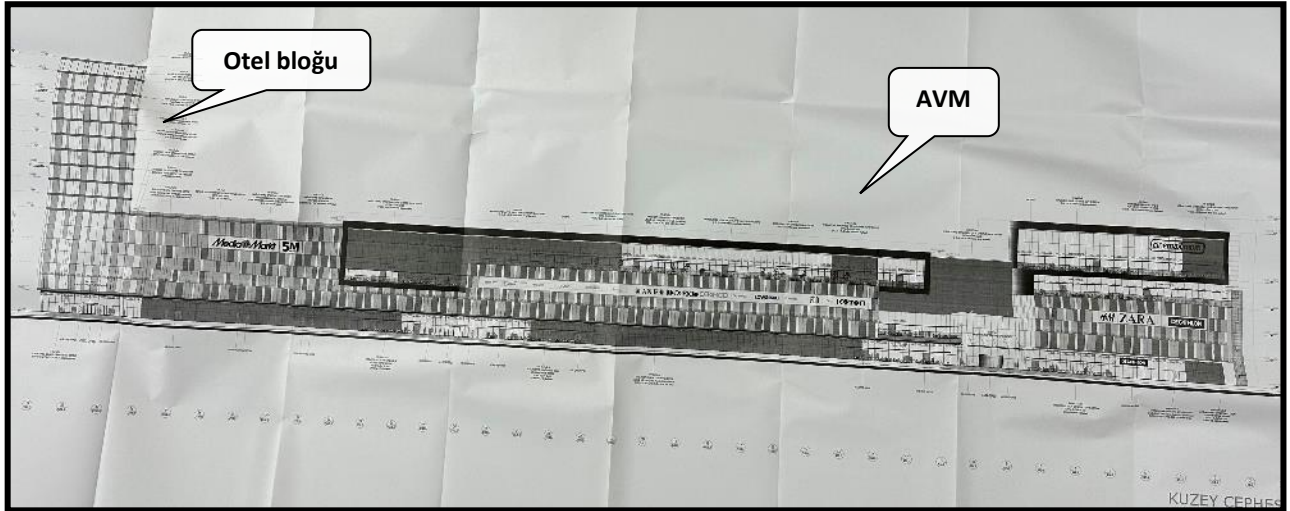
3. Kat (+18.50 Kotu)			
198	3-101	Dükkan	745
199	3-96	Kiosk	9
200	3-97	Kiosk	9
201	3-103	Kiosk	11
202	3-104	Kiosk	11
203	3-98	Kiosk	9
204	3-105	Kiosk	9
Toplam			11.074

Asma Kat (+22.25 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
205	4-16	Avm Yönetim Ofisleri	440
206	4-23	Mm Ofisler	288

4. Kat (+25.00 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
207	5-01	Sinema	4.036
208	5-12	Sinema Projeksiyon	839

Alışveriş merkezinin, değerlendirme tarihi itibarıyla doluluk oranının %98 mertebesinde olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla 5 yıldızlı Anemon Otel olarak faaliyet gösteren ve 28.06.2013 tarihinde açılmış olan taşınmaz ise onaylı mimari projesine göre 170, mevcut duruma ve turizm işletme belgesine göre de toplam 164 odalı olup 2 bodrum kat, zemin kat, 1., 2., 3. normal katlar ile bunun üzerinde 9 oda katı ve mekanik katı olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır. Değerleme çalışması gerçekleştirilirken, taşınmazın turizm işletme belgesinde belirtilen oda sayısı esas alınmıştır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 kat (2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 3 normal kat + 3. ara kat + asma kat + 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 normal katlar + makine dairesi) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	156.148,3 m ² (Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre AVM ve otel toplam inşaat alanı)

Yaşı	~10
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Bodrum katlarda kapalı otopark)

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Binalar	AVM ve Sinema	Otel
Kullanım Amacı	Avm	Otel
Alanı	65.065 m ² (Toplam kapalı alan)	12.760,30 m ² (Toplam kapalı alan)
	78.323,00 m ² (Ortak alan)	
Zemin	Mermer	Halıfleks, mermer
Duvar	Sıva üzeri boya	Sıva üzeri boya
Tavan	Kartonpiyer asma tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot	Spot

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazın mahallinde tespit edilen farklılıklar onaylı mimari projede yer alan bazı dükkanların birleştirilerek kullanılmasını içeriyor olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebilir olarak değerlendirilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda tespit edilen aykırılıkları onaylı mimari projede yer alan bazı dükkan alanlarının birleştirilerek kullanılıyor olması olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebileceğinden 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, Samsun-Ordu Yolu üzerinde, Atatürk Caddesi yan yolu olan Çarşamba Caddesi'ne cephelidir.
- Konu taşınmazın, Ulus Caddesi ve Çarşamba Caddesi'ne yaklaşık 280 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz bölgede bilinirliği oldukça yüksek prestijli bir gayrimenkuldür.
- Değerleme konusu taşınmazın deniz manzarası bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz, reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksek bir lokasyona sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak alışveriş merkezi içerisinde yer alan dükkanların bazıları birleştirilmek veya ayrılmak suretiyle kullanılmaktadır.
- Otel, onaylı mimari projesine göre 170 odadan oluşmakta olup mevcutta 164 oda olarak faaliyettedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz bünyesinde, ünlü markaların satış mağazaları yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, altyapı ve belediye hizmetleri açısından donanımlı bir durumdadır.
- Söz konusu alışveriş merkezi ve otelin faaliyete geçmesi, bölgeye prestij kazandırmış olup taşınmaz bölgede bilinirliği oldukça yüksek olan prestijli bir gayrimenkuldür.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazın “AVM ve Otel” nitelikli olmasından dolayı gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

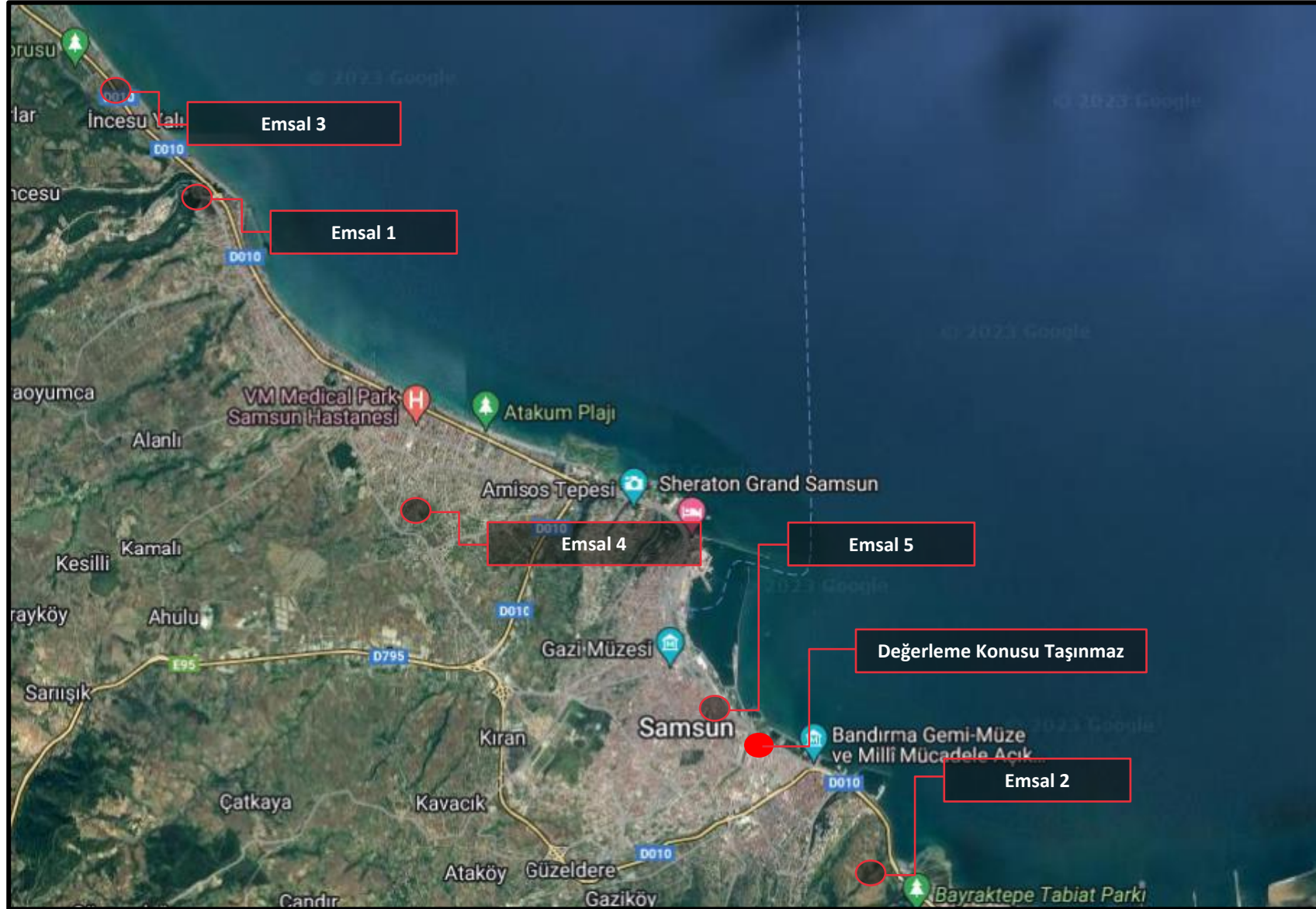
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Varan Yatırım 0501 102 52 55	Atakum Körfez Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,50	Satılık	700	16.750.000	23.929	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdur. * Denize yaklaşık 500 m mesafede konumludur. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Düşük pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Sahibinden 0545 108 04 88	Tekkeköy Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,50	Satılık	1.155	28.000.000	24.242	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdur. * Denize yaklaşık 1 km mesafede konumlu olup 1055 ada 7 parseldir. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Düşük pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Bersu Gayrimenkul 0532 640 20 82	19 Mayıs Dereköy Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,00	Satılık	1.000	27.500.000	27.500	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdur. * Denize sıfır konumlu olup 573 ada 1 parseldir. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
4	REMAX Kuzey 2 0506 272 78 42	Derecik Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,30	Satılık	1.309	40.000.000	30.558	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdur. * Denize yaklaşık 2,50 km mesafede konumlu olup 6953 ada 10 parseldir. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Sahibinden 0554 357 39 96	İlkadım Kılıçdede Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,00	Satılık	195	7.000.000	35.897	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Denize yaklaşık 500 m mesafede konumlu olup 7922 ada 8 parseldir. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede taşınmaza benzer nitelikte ticari imarlı arsa stoğunun bulunmadığı tespit edilmiş olup bölgede ve kısmen yakın olan prestijli diğer bölgelerde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış değerinin, imar durumu, yola cephe, yüz ölçüm topoğrafik yapı, kısıtlılık etkenleri gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup taşınmazın yüz ölçümünün emsallerine kıyasla oldukça büyük olması da dikkate alınarak birim satış değerinin 26.000-28.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA SATIŞ						
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
		Birim Fiyatı (TL/m ²)	23.929	24.242	27.500	30.558
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	15%	10%	10%	2%
	Yapılaşma Hakkı	6%	6%	8%	7%	8%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-10%	-10%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		25.233	25.564	26.730	29.427	29.077

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Arsa Değeri (EURO)
10550 ada 1 parsel	34.095,61	27.000	920.581.470	28.210.485
TOPLAM DEĞERİ			920.580.000	28.210.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2023	36.000 m ²	26.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²

3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ	13.800 TL/m ²
---	--	--------------------------

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	65.065	24.000	10%	1.405.404.000
Otel	12.760,3	34.000	10%	390.465.180
Bodrum Katlar ve Otopark	78.323	9.000	10%	634.416.300
TOPLAM DEĞERİ (TL)				2.430.285.480
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				2.430.285.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EUR)				74.474.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	920.580.000 TL	28.210.000 €
Bina Değeri	2.430.285.000 TL	74.474.000 €
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.350.865.000 TL	102.684.000 €

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

AVM

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %6,05

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

Otel

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,05

İndirgeme oranı: %21,50 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplama yapılırken, “Anemon Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.” ile “Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.” arasında, otelin kiralınmasına ilişkin düzenlenmiş olan, 02.10.2012 tarihli “Kira Sözleşmesi” ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolü dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır. 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolüne göre kira sözleşme süresi 31.12.2027 tarihine kadar (bu tarih dahil), 01.01.2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 02.10.2012 tarihli kira sözleşmesinde yer alan aynı şartlar ile uzatılmıştır.
- Alan dağılımları, taşınmazın onaylı mimari projesinden alınmış olup bu alansal verilere göre taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu avm ve otelin toplam inşaat alanı 156.148,30 m² olup alansal dağılım tablosu aşağıda belirtildiği şekildedir.

AVM ALANI (m ²)	67.673
OTEL ALANI (m ²)	12.760,30
ORTAK ALANLAR (m ²)	75.715
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	156.148,30

- Piyasadaki genel kabuller doğrultusunda; alışveriş merkezinde yer alan dükkanların kiralınacağı ve otoparkın ortak alan olarak kullanılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Varsayımları:

- 02.10.2012 tarihli sözleşmeye ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolüne dayanarak, söz konusu otelin Anemon Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından, “Anemon Samsun Otel” olarak faaliyete geçmek üzere 10 yıl süre ile kiralınacağı ve açılış tarihinden itibaren (Haziran 2013) ilk kira yılı, yıllık gari safi gelirin %18’i, 2. kira yılı %19’u, 3. kira yılı %20’si, 4. kira yılı %20’si, 5. kira yılı ve takip eden yıllarda ise %21’i olmak üzere kira ödeyeceği kabul edilmiş olup bu kira gelirleri nakit akışına gelir olarak yansıtılmıştır.
- 02.10.2012 tarihli sözleşmeye ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolüne göre, kiracıya verilen kira tutarının, 1. kira yılında 423.000 Euro, 2. kira yılında, 462.000 Euro, 3. kira yılında, 500.000 Euro, 4. kira yılında 538.000 Euro, 5. kira yılında 550.000 Euro, 6. kira yılında, 560.000 Euro, 7. kira

yılında 570.000 Euro, 8. kira yılında, 580.000 Euro, 9. kira yılında, 590.000 Euro, 10. kira yılında 600.000 Euro'nun altında olmayacağı taahhüt edilmiştir. Sözleşmede belirtilen kira bedeli ilk yıl için TL olarak nakit akışına yansıtılmış ve yıllar bazında artış oranları dikkate alınarak yıllar bazında artırılmıştır.

- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %21,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Otelin, "Turizm İşletme Belgesi" ve mevcut durumuna göre toplam 164 odadan oluştuğu kabul edilmiştir.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, oda fiyatının 2024 yılında 3.250 TL olacağı ve her yıl enflasyon oranıyla orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- Otelin doluluk oranının %60 ile başlayıp, 2025 yılı itibarıyla %65 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabitleneceği varsayılmıştır.
- Otel içinde yer alan restoran, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kaleminin, konaklama gelirlerinin %12'si oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Kapitalizasyon oranı %7,5 olarak kabul edilmiştir.
- İlgili sözleşmeye göre yenileme maliyeti ve bina sigortasının kiracı tarafından karşılanacağı kabul edilmiş olup emlak vergisinin 4/5'inin mülk sahibi tarafından, 1/5'inin ise kiracı tarafından ödeneceği kabul edilmiştir.

AVM Varsayımları:

- Değerleme konusu taşınmazın gelir kalemleri incelenirken, AVM'de yer alan dükkanların kiralanacağı varsayılmıştır.
- Taşınmazın onaylı mimari projesinde yer alan bilgiler doğrultusunda ve mevcut duruma göre, alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan 60.230 m² olarak kabul edilmiştir.

Kat Adı	Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Dükkan Alanları (m²)
1. Bodrum Kat	853
Zemin Kat	16.399
1. Kat	13.902
2. Kat	13.185
3. Kat	11.016
Ara Kat ve 4. Kat	4.875
TOPLAM	60.230

- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- AVM'de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2023-2024 yılı ortalama paçal kira değeri 650 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri ve kira sözleşmeleri bitecek olan alanlar için piyasa araştırmamız dikkate alınmak suretiyle takdir edilen kira rakamları dikkate alınarak belirlenmiştir.

-
- AVM doluluk oranının ilk yıl %99 olacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır. Müşteriden temin edilen mevcut kiralamarlar ve doluluk oranları dikkate alınarak bu öngörüler takdir edilmiştir.
 - Her yıl alışveriş merkezinin inşaat maliyetinin %1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmış olup bu fon 2033 yılında toplam 10 yıllık yenileme fonu olarak nakit akışına yansıtılmıştır.
 - Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, depo kira gelirleri, kiosk&stand gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirlerin ilk yıl toplam yıllık kira gelirinin %6'sı olacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit olacağı varsayılmıştır.
 - Alışveriş merkezi ortak alan giderlerinin 2024 yılı için 215 TL/m²/ay olacağı, toplam ortak alan giderlerinin %90'ının kiracılardan alınacak ortak alan ödemelerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
 - Kapitalizasyon oranı %7,5 olarak kabul edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

AVM	
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)	60.230,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10.yıl/Artık değer hesapları)	12,25%
Birim İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	215,00
Kiracılardan Toplanan Ortak Alan Gider Oranı (%)	90%

OTEL	
Oda Sayısı	164
Yatak Sayısı	328
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	59.860
Oda Fiyatı (TL) (2023)	3.250,00
Diğer Gelir Oranı	12%
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10.yıl/Artık değer hesapları)	12,25%
YENİLEME MALİYETİ(TL)	164

AVM	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m2)		60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Birim Kira Değeri (TL)		650,00	874,25	1.075,33	1.276,95	1.458,92	1.637,63	1.838,24	2.063,43	2.316,20	2.599,93	2.918,43
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		465.096.060	625.554.201	769.431.667	913.700.104	1.043.902.369	1.171.780.410	1.315.323.510	1.476.450.640	1.657.315.843	1.860.337.034	2.088.228.320
Kira İndirim Oranı (%)		0%										
Kira İndirimi Sonrası Toplam Gelirler (TL)		465.096.060	625.554.201	769.431.667	913.700.104	1.043.902.369	1.171.780.410	1.315.323.510	1.476.450.640	1.657.315.843	1.860.337.034	2.088.228.320
Diğer Gelir Oranı (%)		6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Diğer Gelirler (Reklam, Depo, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer) (TL)		27.905.764	37.533.252	46.165.900	54.822.006	62.634.142	70.306.825	78.919.411	88.587.038	99.438.951	111.620.222	125.293.699
TOPLAM YILLIK AVM GELİRLERİ	11.976.825.347	493.001.824	663.087.453	815.597.567	968.522.111	1.106.536.511	1.242.087.234	1.394.242.920	1.565.037.678	1.756.754.794	1.971.957.256	2.213.522.020
İŞLETME GİDERLERİ												
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)		215,00	289,18	355,69	422,38	482,56	541,68	608,03	682,52	766,13	859,98	965,33
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	3.775.076.527	155.393.400	209.004.123	257.075.071	305.276.647	348.778.569	391.503.944	439.463.177	493.297.416	553.726.350	621.557.828	697.698.662
Kiracılardan Toplanan Giderler (TL)	3.397.568.874	139.854.060	188.103.711	231.367.564	274.748.982	313.900.712	352.353.550	395.516.860	443.967.675	498.353.715	559.402.045	627.928.796
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	377.507.653	15.539.340	20.900.412	25.707.507	30.527.665	34.877.857	39.150.394	43.946.318	49.329.742	55.372.635	62.155.783	69.769.866
Bina Sigortası		4.253.962	5.721.579	7.037.542	8.357.081	9.547.965	10.717.591	12.030.495	13.504.231	15.158.499	17.015.416	19.099.804
Emlak Vergisi Bedeli (TL) (AVM)		3.047.574	3.573.280	3.984.207	4.357.727	4.668.215	4.954.143	5.257.584	5.579.611	5.921.363	6.284.046	6.668.944
Yenileme Maliyeti											197.195.726	22.135.220
TOPLAM İŞLETME GİDERİ		22.840.876	30.195.271	36.729.256	43.242.472	49.094.037	54.822.128	61.234.398	68.413.584	76.452.497	82.650.970	89.773.834
NET İŞLETME GELİRLERİ		470.160.948	632.892.182	778.868.311	925.279.638	1.057.442.475	1.187.265.106	1.333.008.523	1.496.624.094	1.680.302.296	1.689.306.286	2.095.848.185
Dönem Sonu Değer (TL)	7,5%											27.944.642.470
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)		0	470.160.948	632.892.182	778.868.311	925.279.638	1.057.442.475	1.187.265.106	1.333.008.523	1.496.624.094	1.680.302.296	29.633.948.756

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,55%	6,05%	6,55%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.372.855.401	7.147.413.921	6.930.884.873
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.372.855.000	7.147.415.000	6.930.885.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	225.935.273	219.026.799	212.391.439
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	225.935.000	219.025.000	212.390.000

OTEL	TOPLAM	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Doluluk Oranı (%)			60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Toplam Oda Sayısı	164		164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164
Yıllık Satılan Oda Sayısı			35.916	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909
Oda Satış Fiyatı (TL)			3.250,00	4.371,25	5.376,64	6.384,76	7.294,58	8.188,17	9.191,22	10.317,15	11.581,00	12.999,67	14.592,13
Konaklama Geliri (TL)	3.062.311.015		116.727.000	170.080.966	209.199.588	248.424.511	283.825.004	318.593.567	357.621.279	401.429.886	450.605.047	505.804.165	567.765.175
Diğer Gelir Oranı (%)			12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Diğer Gelirler (TL)	367.477.322		14.007.240	20.409.716	25.103.951	29.810.941	34.059.001	38.231.228	42.914.554	48.171.586	54.072.606	60.696.500	68.131.821
TOPLAM GELİR (TL)			130.734.240	190.490.682	234.303.539	278.235.453	317.884.005	356.824.795	400.535.833	449.601.472	504.677.653	566.500.665	635.896.996
OTEL KİRA YÜZDESİ			21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
OTEL KİRA GELİRİ			27.454.190	40.003.043	49.203.743	58.429.445	66.755.641	74.933.207	84.112.525	94.416.309	105.982.307	118.965.140	133.538.369
SÖZLEŞME MİNİMUM ŞARTI			19.544.340										
TOPLAM KİRA GELİRİ			27.454.190	40.003.043	49.203.743	58.429.445	66.755.641	74.933.207	84.112.525	94.416.309	105.982.307	118.965.140	133.538.369
Emlak Vergisi Bedeli (TL) (Otel)			761.893	893.320	996.052	1.089.432	1.167.054	1.238.536	1.314.396	1.394.903	1.480.341	1.571.012	1.667.236
TOPLAM NET İŞLETME GELİRLERİ (TL)			26.692.297	39.109.723	48.207.691	57.340.013	65.588.587	73.694.671	82.798.129	93.021.406	104.501.966	117.394.128	131.871.133
Dönem Sonu Değer (TL)	7,5%												1.758.281.777
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)		0	26.692.297	39.109.723	48.207.691	57.340.013	65.588.587	73.694.671	82.798.129	93.021.406	104.501.966	117.394.128	131.871.133

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,05%	5,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	21,50%	22,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	490.538.398	475.149.552	460.377.534
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	490.540.000	475.150.000	460.380.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15.032.158	14.560.579	14.107.902
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15.030.000	14.560.000	14.110.000

Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.622.565.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	233.585.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak “**Merkezi İş Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın devrine ve değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "15 Katlı Betonarme Otel Binası ve Alışveriş Merkezi ve Arsası" niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	3.350.865.000	102.684.000
Gelir Yaklaşımı	7.622.565.000	233.585.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında hesaplamalar, taşınmazın mevcut otel kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve AVM kira bedelleri dikkate alınarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile yapılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Değer Tarihi	31.12.2023
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.622.565.000.-TL Yedimilyaraltıyüzyirmiikimilyonbeşyüzaltmışbeşbin.-TL 233.585.000.-EUR İkiyüzotuzüçmilyonbeşyüzseksenbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.147.078.000.-TL Dokuzmilyaryüzkırkyedimilyonyetmişsekizbin.-TL 280.302.000.-EUR İkiyüzseksenmilyonüçyüzikibin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden
Burak İdris ZERENÜZ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgesi
3	Takyidat Belgesi
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Piazza Alışveriş Merkezi

Değerleme

Eyyübiye / Şanlıurfa

Raporu

2023REVB457 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya / Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesinde konumlu olan “**Piazza Alışveriş Merkezi**”nin pazar değerine yönelik **2023REVB457** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 79.988,65 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 99.500 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.307.485.000-TL	Üçmilyarüçyüzedimilyondörtüyüzseksenbeşbin.-TL
	101.355.000 -EURO	Yüzbirmilyonüçyüzellibeşbin.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.968.982.000-TL	Üçmilyardokuzyüzaltmışsekizmilyondokuzyüzseksenikibin.-TL
	121.626.000 -EURO	Yüzyirmibirmilyonaltıyüzyirmialtıbin.-EURO

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Karakoyunlu Mahallesi 11 Nisan Fuar Caddesi No: 4 Eyyübiye / Şanlıurfa	
TAPU KAYDI	Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi, Direkli Mahallesi, 3749 ada, 6 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	79.988,65 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı TAKS: 0,50 KAKS: 1,00 H _{maks} : 15 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş Merkezi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 163 (Yasal) 128 (Mevcut)	Yapım yılı: 2013
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 108 araç	Asansör Kapasitesi: 4 adet asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	99.500 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	64.115,18 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	72.942,46 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	41.838,73 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,50	

DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,5	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	11,76 Yıl	
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ	7.850 TL/m ²	
AVM ORTALAMA PAÇAL KİRA DEĞERİ	510 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış: 32,5739	1 EUR Satış: 32,6326
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.307.485.000.-TL	101.355.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.968.982.000.-TL	121.626.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVB457 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi, Direkli Mahallesi, 3749 ada, 6 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli sözleşmesi kapsamında; Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi, Direkli Mahallesi, 3749 ada, 6 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REVB316	Tuğçe Nur TEKİNAY Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	3.009.920.000.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

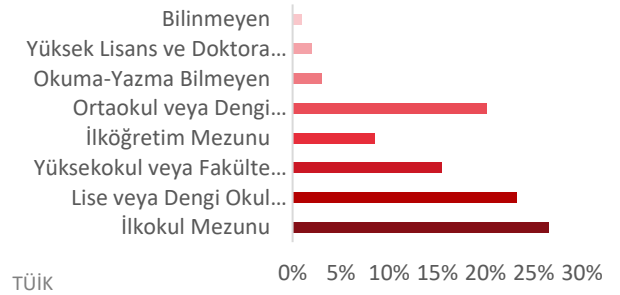
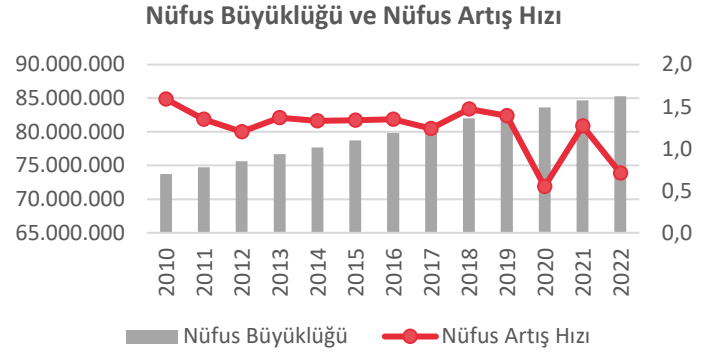
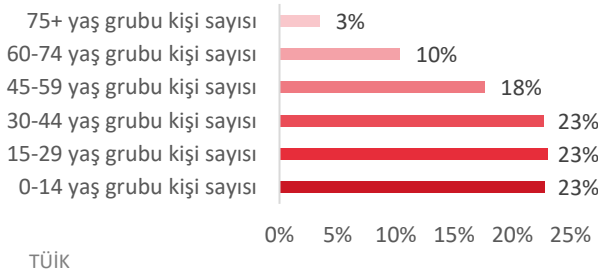
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

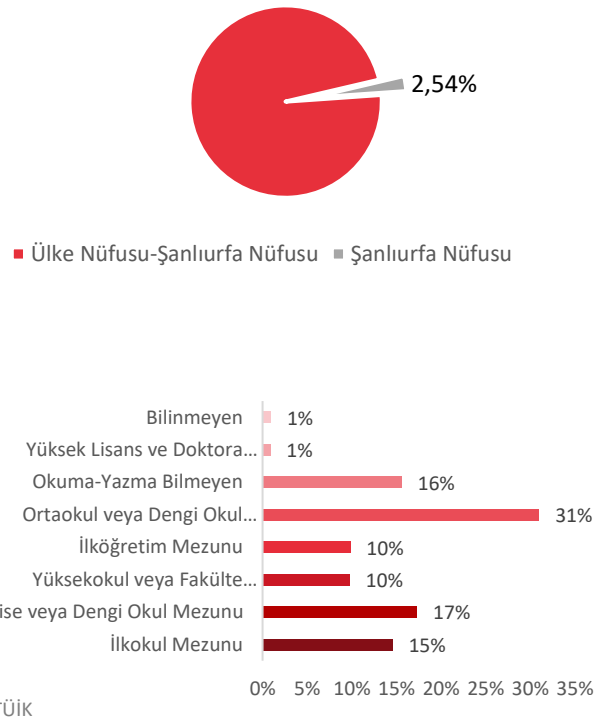
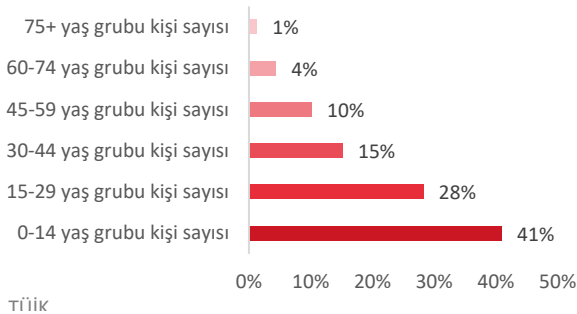
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



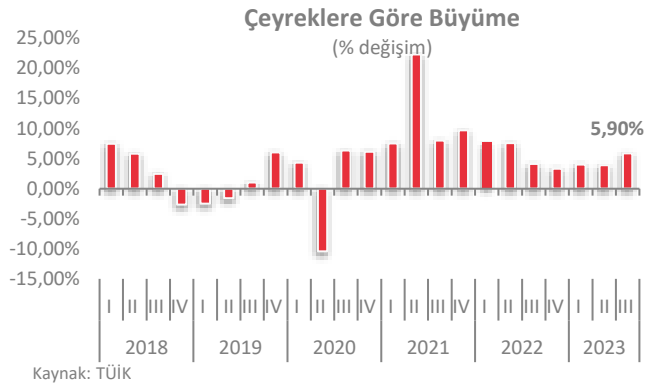
Şanlıurfa

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %2,54’ünün ikamet ettiği Şanlıurfa, 2.170.110 kişi ile en çok nüfusa sahip 8. il olmuştur. Şanlıurfa nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %1,26 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Şanlıurfa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

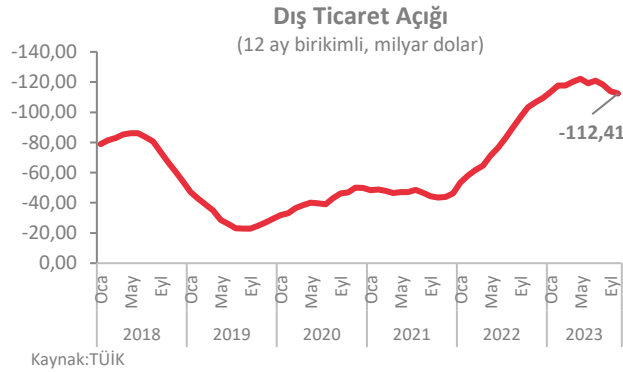
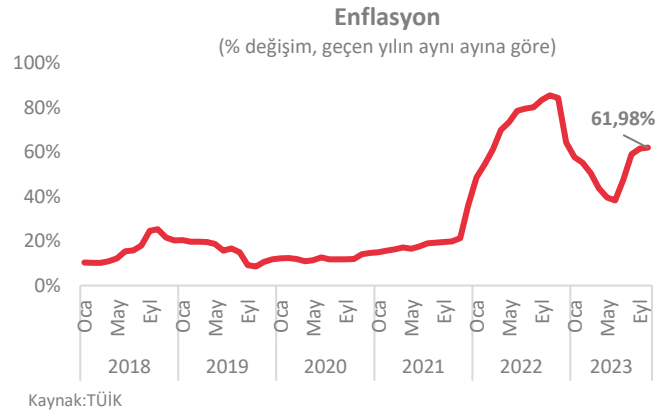


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Şanlıurfa
İlçesi	Eyyübiye
Mahallesi	Direkli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	3749
Parsel No	6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	79.988,65 m ²
Malik / Hisse	MEL 4 Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.34 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- İmar planında ticaret alanı arsasıdır. (10.04.2012 tarih ve 12535 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine 130.000.000 EURO değerinde, 1. dereceden, 3 M Eurobor+%6,90 faizli, F.B.K. süreli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: MEL 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.) (31.05.2023 tarih ve 10849 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında beyan ve ipotek yer almakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.34 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, bulvar üzerinde E: 1,00 ve 1,40 yapılaşma hakkı olan ticaret alanı imarlı arsalar ve konut alanları bulunmaktadır.

Eyyübiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Eski Otogar Alanı İmar Planı Değişikliği"

Plan Onay tarihi: Eyyübiye Belediye Meclisi, 04.09.2007 tarih ve 87 sayılı kararı ile

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,50,
- KAKS: 1,00,
- Hmax: 15,00 m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Eyyübiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre bilgiye göre değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Eyyübiye Belediyesi'nde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.05.2012	-	-	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	24.09.2013	-	-	Tadilat	-
Onaylı Mimari Proje	10.10.2018	-	-	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	09.07.2012	2012/37/69	84.404	Yeni Yapı	Alışveriş Merkezi: 72.886 m ² , Sığınak:3.568 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj: 7.950 m ²
Yapı Ruhsatı	24.09.2013	20131/50/53	99.500	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 64.115,18 m ² , Sığınak:3.373,90 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj: 32.010,92 m ²
Yapı Ruhsatı	16.10.2018	2018/34	100.810	Tadilat	Ofis ve İşyeri: 42.629 m ² , Sinema:3.275 m ² , Ortak Alan: 54.906 m ²
Yapı Kullanma İzni	29.11.2013	28/27	99.500	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 64.115,18 m ² , Sığınak:3.373,90 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj: 31.010,92 m ²
Yapı Kullanma İzni	23.10.2019	2019/01	100.810	Tadilat	Ofis ve İşyeri: 42.629 m ² , Sinema:3.275 m ² , Ortak Alan (Depo): 32.417 m ² , Ortak Alan (Merdiven): 19.115 m ² , Ortak Alan (Sığınak): 3.374 m ²

***Değerleme konusu taşınmaz 2013 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olması sebebiyle 2019 tarihli yapı kullanma izin belgesi dikkate alınmamıştır.**

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının sitesinde yer alan adrese dayalı hasar tespit sayfasından yapılan araştırma neticesinde yapılara ilişkin hasarsız olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup 09.07.2012 ve 24.09.2013 tarihli ruhsatların yapı denetimi, Bamyra Suyu Mahallesi, 147. Sokak, Statifçi Apartmanı, Kat: 4, No: 8, Merkez / Şanlıurfa adresinde faaliyet gösteren Apaydın Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından; 16.10.2018 tarihli ruhsatın yapı denetimi, Refahiye Mah. 2835. Sk. Keşkük Apt. No:2, Blok No:15, İç kapı no:2, Haliliye/Şanlıurfa adresinde faaliyet gösteren ARM Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı 2013 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılıklar bulunmakta olup bu ayrılıklar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkulü İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

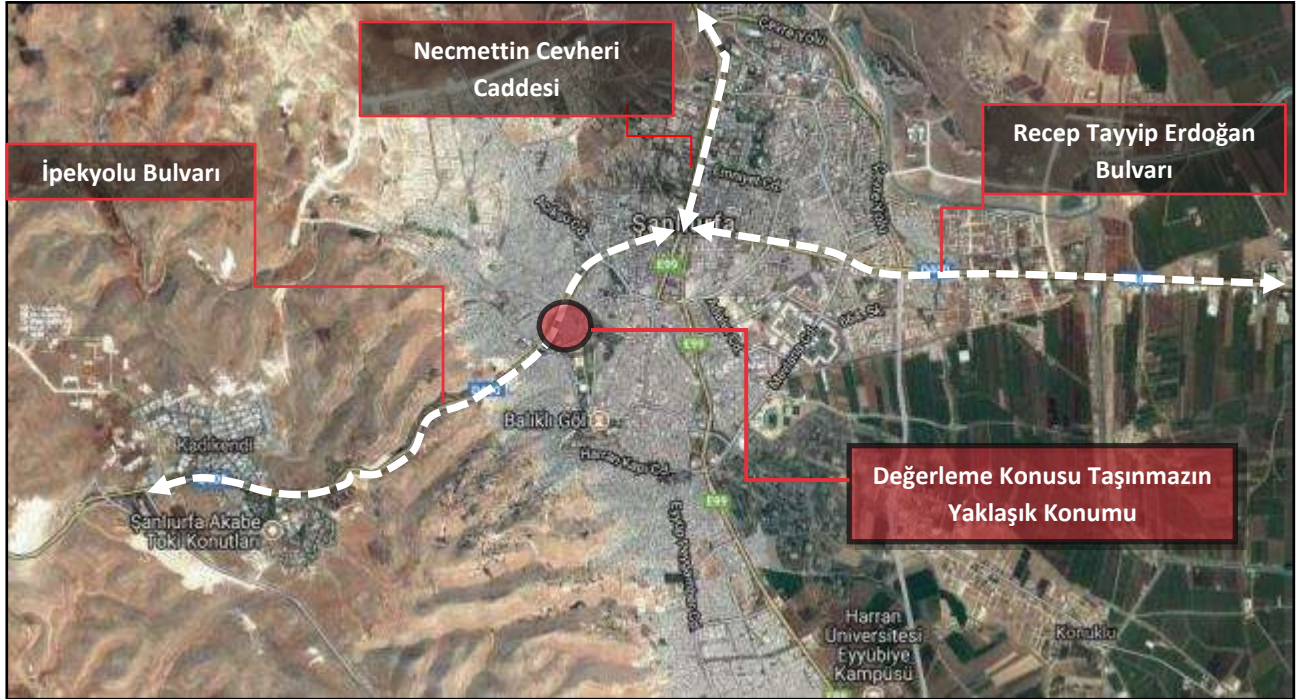
Gayrimenkulün açık adresi: Karakoyunlu Mahallesi 11 Nisan Fuar Caddesi No: 4 Eyyübiye / Şanlıurfa

Değerleme konusu taşınmaz, Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi sınırları içinde, İpekyolu Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın İpekyolu Bulvarı (Gaziantep-Şanlıurfa Karayolu)'na yaklaşık 190 m cephesi bulunmakta olup yakın çevresinde boş durumda parseller ve kentin düşük yoğunluklu konut dokusunu oluşturan konut alanları yer almaktadır.

Söz konusu 3749 ada, 6 no.lu parsel topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup geometrik olarak çokgedir. Söz konusu taşınmaz güney cephesinde Kurtuluş Parkı ve Hilton Garden Inn Hotel ile komşudur. Yakın çevresinde Bedüzzaman Mezarlığı, Şanlıurfa Çocuk Hastanesi, Harran Üniversitesi Araştırma ve Uygulama Hastanesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Hilton Garden Inn Oteli, Sheraton Oteli, Balıklıgöl Devlet Hastanesi, TOKİ Konutları, Urfa Kalesi, İpekyol Bulvarı (Gaziantep-Şanlıurfa Karayolu) ve konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Şanlıurfa Belediyesi	1,2 km
Şanlıurfa Valiliği	2 km
Şanlıurfa Şehir Merkezi	2 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3749 ada, 6 parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezi 24.09.2013 tarih onaylı mimari projesine göre bodrum kat, alt zemin kat, zemin kat, ara kat, çatı katı olmak üzere 5 kattan oluşan yapıdır. Bodrum kat 26.557,54, alt zemin kat 34.579,31 m², zemin kat 33.623,21 m², ara kat 3.464,50 m², çatı katı 1.275,06 m² olmak üzere söz konusu alışveriş merkezi toplam 99.500 m² kapalı alana sahiptir.

Konu taşınmazın bodrum katında onaylı mimari projesine göre 12'si engelli otoparkı olmak üzere toplam 108 araçlık otopark alanı, trafo, jeneratör alanları, depolar, yangın suyu ve içme suyu depoları yer almaktadır. Konu taşınmazın bodrum katında yer alan otopark alanı AVM nin yoğun ziyaretçi ağırladığı dönemlerde hizmete açılmakta olup değerlendirme günü itibari ile kapalı otopark alanı görülememiştir.

Konu taşınmazın alt zemin katında hipermarket alanı, mağaza alanları, ortak alanlar, buz pisti ve kiosk alanları; zemin katında mağaza alanları, ortak alanlar, kiosk alanları, yeme – içme alanları, sinema, eğlence merkezi, ara katta sinema alanı, alışveriş merkezi yönetim birimleri, çatı katında sistem odası, makine odası hacimleri yer almaktadır.

Konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 163 adet dükkândan oluşmaktadır. İskân edilen alanlar (Alışveriş merkezi dükkân ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin katlarda bulunan depo alanları ve teraslar emsale dahil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir. Mevcut durumda ise 128 adet dükkan bulunmaktadır.

Konu parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezine ait 24.09.2013 tarihli onaylı tadilat mimari projesi ve 29.11.2013 tarih 28/27 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Konu yapı kullanma izin belgesi toplam 99.500 m² kapalı alan için alınmıştır. Bunlara ek olarak konu taşınmaz için 10.10.2018 tarihinde tadilat projesi alınmış olup tadilat projesine uygun olarak yapı 16.10.2018 tarihli yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu tadilat onaylı mimari projesine göre mevcutta herhangi bir tadilat başlamamıştır. Bu sebeple kiralanabilir alanda 2013 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmıştır. 2018 yılı tadilat projesine göre toplam inşaat alanı 100.810 m² olmakla beraber taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 45.037 m²'dir. 2013 onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 42.422,12 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 41.838,73 m²'dir.

Alışveriş Merkezi yaklaşık %99 oranında doluluk oranına sahiptir.

24.09.2013 onay tarihli mimari projeye göre toplam inşaat alanı ve kiralanabilir alan bilgisi aşağıda yer almaktadır;

İnşaat Alanı	
Kat	Alan (m ²)
Bodrum Kat	26.557,54
Alt Zemin Kat	34.579,31
Zemin Kat	33.623,21
Ara Kat	3.464,50
Çatı Katı	1.275,06
Genel Toplam	99.499,62

Kiralabilir Alan	
Kat	Alan (m ²)
Alt Zemin Kat	20.997,53
Zemin Kat	21.424,59
Genel Toplam	42.422,12

KAT	No	Alan (m ²)		Alan (m ²)		Alan (m ²)		Alan (m ²)		Alan (m ²)	
		Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan
ALT ZEMİN KAT	1	3.343,17	11D	175,20	28B-C	264,23	39	223,14	57A	59,50	
	1A	96,40	11E	185,30	30	1.255,39	40	165,12	58	69,50	
	1B	74,80	12	842,32	30A	67,41	41	162,40	58A	158,55	
	2	135,20	14	207,25	30B	155,98	42	251,18	59	140,28	
	2A	74,72	15	174,96	32	213,27	43	53,76	60	176,56	
	3	135,20	16	253,02	32A	17,00	44	199,94	61	187,74	
	4	433,94	17	210,90	32B	37,50	45	167,26	62	253,46	
	6	1.862,42	17A	200,89	32C	18,05	46	79,59	63	100,00	
	7	1.062,20	17C	174,10	32D	25,80	47	66,96	64	52,51	
	7A	159,20	18	189,77	32E	18,00	48	77,70	65	99,93	
	8	184,21	18A	254,76	33	48,60	49	155,65	66	91,33	
	9	82,79	20	411,88	34	268,64	50	52,05	67	42,52	
	9A	160,32	23	140,80	34A	27,07	51	200,40	68	36,90	
	10	148,18	24	902,21	34B	56,43	52	196,05	68A	35,10	
	10A	74,68	25	245,21	34C	91,28	53	67,14	69	81,00	
	11	177,05	26	248,45	35	72,00	54	196,11			
	11A	243,70	27	317,87	37	54,10	55	70,91			
11B	267,43	28	149,85	38	33,31	56	72,37				
11C	203,22	28A	55,72	38A	39,75	57	154,96				
ZEMİN KAT	1	3.757,79	14	91,20	32	257,20	46	71,90			
	1A	478,00	15	53,01	33	274,18	47-48	272,90			
	2	547,03	16	157,03	34	77,50	49	179,20			
	3	1.051,65	17	105,54	35	171,90	49A	31,50			
	4	75,60	19	64,80	36	176,90	50	242,90			
	4A	72,00	20	84,22	36A	176,10	51	136,00			
	5	2.689,41	21	117,10	37	52,49	52	129,95			
	6	72,00	22	83,35	38	302,94	53	141,02			
	6A	130,97	23	134,48	39	810,00	54	78,75			
	7	198,00	24	587,24	40	225,82	55	111,23			
	9	218,65	25	245,85	41	897,74	56	136,00			
	10	235,06	26	199,70	41A	158,69	57	136,00			
	10A	82,35	26A	48,30	42	83,24	58	138,05			
	11	1.189,05	27	185,50	42A	74,92	58A	36,73			
	11A	61,86	28	401,87	43	73,07	59	79,20			
	12	46,28	29-30	526,74	43A	83,25	61	154,10			
	12A	46,10	31	269,73	44	272,00	62	62,44			
13	88,34	31A	273,42	45	399,20	63	50,36				

10.10.2018 onay tarihli mimari projeye göre toplam inşaat alanı ve kiralanabilir alan bilgisi aşağıda yer almaktadır;

İnşaat Alanı	
Kat	Alan (m ²)
Bodrum Kat	26.557,27
Alt Zemin Kat	35.543,70
Zemin Kat	33.964,61
Ara Kat	3.469,02
Çatı Katı	1.275,06
Genel Toplam	100.809,66

Kiralanabilir Alan	
Kat	Alan (m ²)
Alt Zemin Kat	25.903
Zemin Kat	19.134
Genel Toplam	45.037

ALT ZEMİN KAT	1	3.267,00	20	253,00	39	156,00	58	67,00	77	107,00
	2	2.374,00	21	394,00	40	149,00	59	78,00	78	177,00
	3	593,00	22	403,00	41	134,00	60	37,00	79	188,00
	4	3.051,00	23	201,00	42	72,00	61	119,00	80	71,00
	5	179,00	24	254,00	43	195,00	62	40,00	81	184,00
	6	160,00	25	189,00	44	1.906,00	63	33,00	82	100,00
	7	356,00	26	52,00	45	366,00	64	52,00	83	53,00
	8	83,00	27	292,00	46	54,00	65	37,00		
	9	276,00	28	141,00	47	223,00	66	263,00		
	10	198,00	29	269,00	48	228,00	67	196,00		
	11	248,00	30	205,00	49	162,00	68	67,00		
	12	361,00	31	207,00	50	92,00	69	196,00		
	13	203,00	32	245,00	51	59,00	70	71,00		
	14	201,00	33	248,00	52	100,00	71	72,00		
	15	208,00	34	242,00	53	101,00	72	179,00		
	16	64,00	35	76,00	54	54,00	73	60,00		
	17	1.056,00	36	174,00	55	99,00	74	70,00		
	18	205,00	37	320,00	56	187,00	75	159,00		
	19	175,00	38	1.333,00	57	101,00	76	33,00		
ZEMİN KAT	96	2.493,00	114	46,00	132	270,00	150	72,00	168	50,00
	97	1.050,00	115	53,00	133	270,00	151	273,00	169	13,00
	98	76,00	116	71,00	134	273,00	152	179,00	170	66,00
	99	72,00	117	141,00	135	257,00	153	31,00	171	139,00
	100	2.675,00	118	51,00	136	243,00	154	135,00	172	137,00
	101	131,00	119	163,00	137	230,00	155	127,00	173	135,00
	102	221,00	120	65,00	138	78,00	156	136,00	174	136,00
	103	72,00	121	192,00	139	172,00	157	116,00	175	38,00
	104	174,00	122	195,00	140	176,00	158	73,00	176	36,00
	105	44,00	123	140,00	141	177,00	159	36,00		
	106	332,00	124	132,00	142	80,00	160	173,00		
	107	173,00	125	633,00	143	1.116,00	161	135,00		
	108	1.265,00	126	247,00	144	135,00	162	130,00		
	109	46,00	127	201,00	145	110,00	163	143,00		
	110	46,00	128	215,00	146	83,00	164	79,00		
111	71,00	129	49,00	147	75,00	165	70,00			
112	44,00	130	353,00	148	137,00	166	160,00			
113	46,00	131	257,00	149	137,00	167	62,00			

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 kat (Bodrum kat, alt zemin kat, zemin kat, ara kat ve çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	99.500 m ²
Yaşı	10
Dış Cephe	Isı izolasyonlu alüminyum kompozit panel ve cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı ısıtma+chiller sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Sensörlü Kapılar, Otopark Yönlendirme Sistemleri

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	42.422,12 m ² (Onaylı mimari projesine göre) 41.838,73 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik, epoksi ve mermer
Duvar	Sıva üstü boya, granit ve kompozit kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir. Söz konusu ayrılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. 2013 onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 42.422,12 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımını ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 41.838,73 m²'dir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeler doğrultusunda kiralanabilir alanda esaslı tadilat kapsamına giren düzenlemeler yapılmış olduğu görülmüş olup inşaat alanında değişiklik olmamıştır. Söz konusu değişiklikler 3194 sayılı yasanın 21. maddesi kapsamında ruhsat gerektiren değişiklikler kapsamında olmamakla birlikte mimari projesine uygun hale geri dönüştürülebilir niteliktedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parselin batıda İpekyol Bulvarı'na; doğuda 11 Nisan Fuar Caddesi'ne ve Şht. Nusret Caddesi'ne; kuzeyde 1406. Sokak'a cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazın ulaşılabilirliği yüksektir.
- Söz konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Söz konusu taşınmazın İpekyolu Bulvarı (Gaziantep-Şanlıurfa Karayolu)'na yaklaşık 190 m cephesi bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde Hilton Garden Inn Oteli, Sheraton Oteli, Balıklı Göl Devlet Hastanesi gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Söz konusu parsel hafif eğimli bir bölgede yer almakta olup kuzey yönünde kentsel gelişim olanakları kısıtlıdır.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa alım satım süresi uzun sürmektedir.
- Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir.
- Parsel üzerinde yer alan AVM'nin mağaza sayısında yasal ve mevcut durum arasında farklılıklar bulunmaktadır.
- 2013 onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 42.422,12 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 41.838,73 m²'dir.

✓ FIRSATLAR

- Şanlıurfa Şehir Merkezi bölgedeki yatırımlar sonucu değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye doğru gelişim göstermektedir.

✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge 3. derece deprem bölgesidir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- 06.02.2023 tarihinde Maraş merkezli yaşanan afetler yakın bölgedeki sosyal ve ticari hareketliliği olumsuz etkilemiştir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezlerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

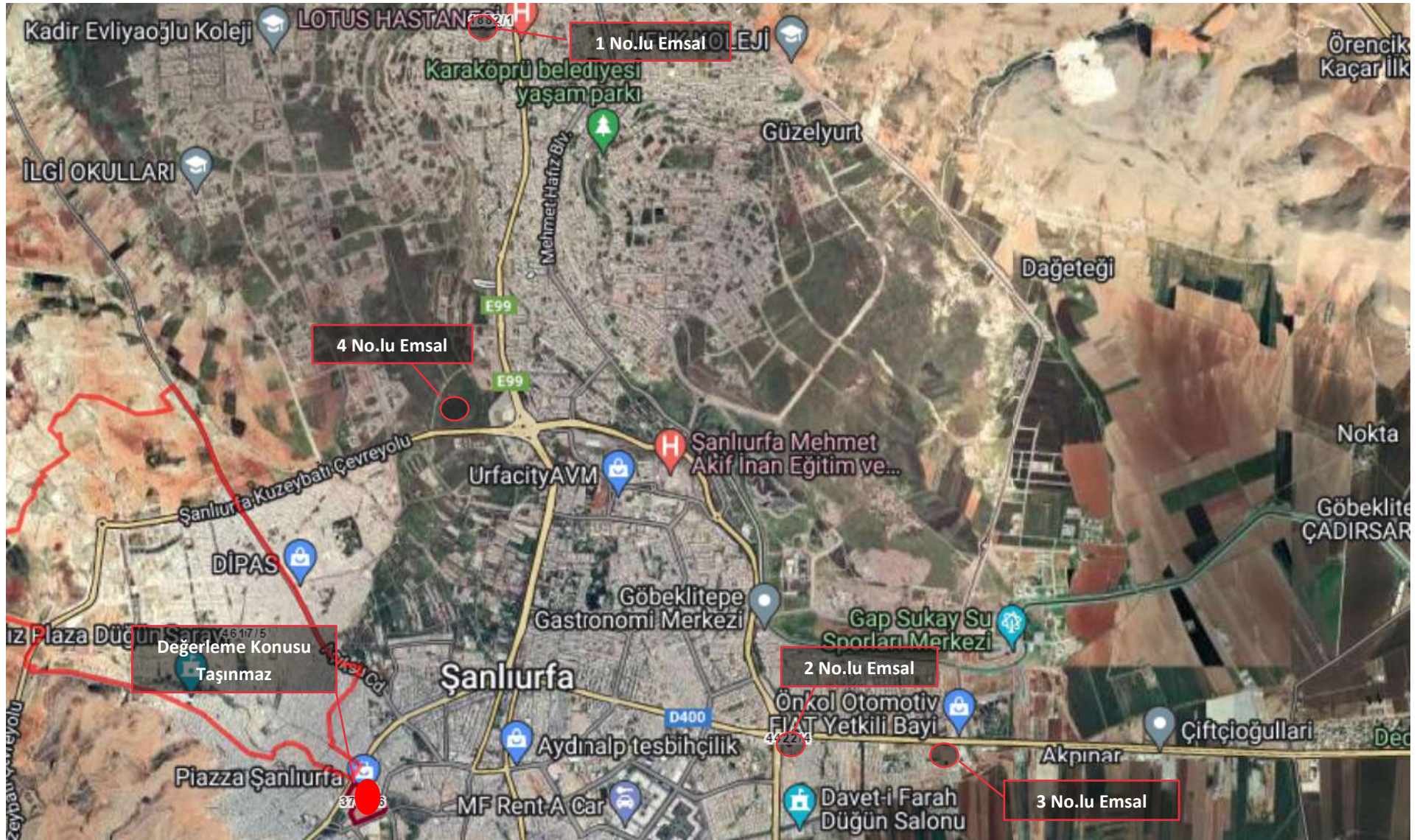
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Karaköprü İlçesi Karaköprü Mahallesi 1882 ada 1 no.lu parselde konumludur.	Konut+ Ticaret Alanı	E=1,50	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	1.353	11.000.000	8.130	* Daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır.
2	Sunay Gayrimenkul 0543 877 77 11	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Haliliye ilçesi Sırrın Mahallesi 4422 ada 4 no.lu parselde konumludur.	Konut+ Ticaret Alanı	E=1,75	Satılık (4 aydır)	2.000	60.000.000	30.000	* Kısmen daha avantajlı konuma sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Babacan Emlak 0544 621 10 11	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Haliliye ilçesi Sırrın Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut+ Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık (1-2 haftadır)	306	5.000.000	16.340	* Daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Turyap Gayrimenkul 0542 268 60 10	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Karaköprü ilçesi, Batıkent Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut+ Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık (1 aydır)	2.335	31.500.000	13.490	* Daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde satılık arsa arzının oldukça az olduğu tespit edilmiştir. Bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, son bir yılda arsa fiyatlarında herhangi bir artış olmadığı pazarlık oranlarının yükseldiği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bulvar üzerindeki ticari arsaların kıymetli olduğu ancak boş arsa bulunmadığı yakın çevrede daha dezavantajlı konumdaki arsaların ise yüz ölçümlerinin konu taşınmazın arsasına kıyasla daha küçük olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın, imar durumu, yüz ölçümü, topografik yapısı ve bölgenin ticari kabiliyeti düşünüldüğünde m² birim fiyatı olarak değer tarihi itibarı ile 7.800-7.900 TL/m² aralığında satılabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.130	30.000	18.909	13.490
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	60%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	-5%	5%	20%
	Yapılaşma Hakkı	-40%	-48%	-40%	-40%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-18%	-18%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		8.455	7.290	7.999	7.527

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazın arsasına göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3749 Ada 6 Parsel	79.985,65	7.850	627.885.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			627.885.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana/Seyhan	AVM	2021	120.000 m ²	12.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	AVM	2023	55.000 m ²	25.000 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar dahil (otopark, sığınak vb.) paçal birim maliyetlerdir.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3749 Ada 6 Parsel	79.985,65	7.850	627.885.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			627.885.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	64.115,18	23.000	10%	1.327.184.226
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	35.384,82	10.250	10%	326.424.965
TOPLAM DEĞERİ				1.653.609.191

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
3749 Ada 6 Parsel	Saha Betonlu	32.000,00	645	20.640.000
TOPLAM DEĞERİ				20.640.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	627.885.000 TL
Bina Değeri	1.653.609.191 TL
Harici Müteferrik işler	20.640.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.302.134.191 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.302.135.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul için değer takdir edilirken müşteriden temin edilen veriler ve sektör araştırması dikkate alınarak değer tespiti için gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerinden indirgenmiş nakit akışı analizi kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

Değerleme konusu alışveriş merkezi 2013 onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 42.422,12 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 41.838,73 m²'dir.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,

- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %6,05

İndirgeme oranı: %22,5 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Bölgede yapılan araştırmalar ve gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 510 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 280 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM doluluk oranının ilk yıl %99 olacağı ve sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM diğer gelirlerinin, toplam AVM gelirlerinin %7'si oranında olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alınarak; kiracılardan ortak alan katılım giderinin %75'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin emlak vergisinin ilk yılında 3.378.240 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 2.060.108 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %1 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- ✓ Dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,5 olarak alınmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	41.838,73
İşletme Gideri (TL)	280,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	7%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	75%
Yenileme Maliyeti	1,00%



AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		510,00	685,95	843,72	1.001,92	1.144,69	1.284,91	1.442,31	1.619,00	1.817,33	2.039,95	2.289,84
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		253.492.497	340.947.409	419.365.313	497.996.309	568.960.783	638.658.479	716.894.143	804.713.675	903.291.101	1.013.944.260	1.138.152.432
Diğer Gelir Oranı		7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Servis ve diğer)		17.744.475	23.866.319	29.355.572	34.859.742	39.827.255	44.706.094	50.182.590	56.329.957	63.230.377	70.976.098	79.670.670
Toplam AVM Gelirleri	0	271.236.972	364.813.728	448.720.885	532.856.051	608.788.038	683.364.573	767.076.733	861.043.633	966.521.478	1.084.920.359	1.217.823.102
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		280,00	376,60	463,22	550,07	628,46	705,44	791,86	888,86	997,75	1.119,97	1.257,17
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	140.578.133	189.077.589	232.565.434	276.171.453	315.525.885	354.177.806	397.564.587	446.266.249	500.933.864	562.298.263	631.179.800
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	105.433.600	141.808.191	174.424.075	207.128.590	236.644.414	265.633.354	298.173.440	334.699.687	375.700.398	421.723.697	473.384.850
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	35.144.533	47.269.397	58.141.358	69.042.863	78.881.471	88.544.451	99.391.147	111.566.562	125.233.466	140.574.566	157.794.950
Toplam AVM Giderleri	-	35.144.533	47.269.397	58.141.358	69.042.863	78.881.471	88.544.451	99.391.147	111.566.562	125.233.466	140.574.566	157.794.950
AVM Net Gelirleri	-	236.092.439	317.544.330	390.579.526	463.813.188	529.906.567	594.820.121	667.685.586	749.477.070	841.288.011	944.345.793	1.060.028.152
Yenileme Maliyeti (AVM)	0										65.893.424	12.178.231
Bina Sigorta Bedeli	0	2.060.108	2.770.846	3.408.140	4.047.167	4.623.888	5.190.314	5.826.128	6.539.828	7.340.957	8.240.225	9.249.652
Emlak Vergisi Bedeli	0	3.379.240	3.962.159	4.417.808	4.831.977	5.176.256	5.493.301	5.829.766	6.186.839	6.565.783	6.967.937	7.394.723
AVM Toplam Maliyeti	0	5.439.349	6.733.005	7.825.948	8.879.144	9.800.144	10.683.616	11.655.894	12.726.668	13.906.740	15.114.908	16.342.607
AVM Net Gelirleri	0	230.653.090	310.811.325	382.753.578	454.934.044	520.106.423	584.136.506	656.029.692	736.750.403	827.381.271	913.438.885	1.001.685.545
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı		8,5%									12.131.829.950	
Net Nakit Akışları	0	230.653.090	310.811.325	382.753.578	454.934.044	520.106.423	584.136.506	656.029.692	736.750.403	827.381.271	913.438.885	1.001.685.545

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,55%	6,05%	6,55%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.409.709.217	3.307.483.177	3.209.260.468
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.409.710.000	3.307.485.000	3.209.260.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	104.487.819	101.355.184	98.345.227
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	104.490.000	101.355.000	98.345.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Alışveriş Merkezi**” amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL ¹ ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı 2013 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılıklar bulunmakta olup bu ayrıntılıklar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkulün Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında beyan ve ipotek yer almakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Üç Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	2.302.135.000	70.675.000
Gelir Yaklaşımı	3.307.485.000	101.355.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Alışveriş merkezi vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazların mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, konu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.307.485.000-TL	Üçmilyarüçyüzedimilyondört yüzseksenbeşbin.-TL
	101.355.000 -EURO	Yüzbirmilyonüçyüzellibeşbin.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.968.982.000-TL	Üçmilyardokuzyüzaltmışsekizmilyondokuzyüzseksenikibin.-TL
	121.626.000 -EURO	Yüzyirmibirmilyonaltıyüzyirmialtıbin.-EURO

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
8	Sektör Raporu



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Ümraniye / İstanbul

Raporu

2023REV1026/ 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ümraniye’de konumlu olan “**1 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2023REV1026** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 23.431,42 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Değer Tarihi	31.12.2023
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.593.335.000.-TL Birmilyarbeşyüzdoksanüçmilyonüçyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.752.668.500.-TL Birmilyaryediyüzelliikimilyonaltıyüzaltmışsekizbinbeşyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Alemdağ Caddesi 1840 Ada 256 No.lu Parsel Ümraniye/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.431,42 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Bir kısmı "Orta Yoğunluklu (400 kişi/ha) Konut Alanı", bir kısmı "Park ve Dinlenme Tesisi" <i>* 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığından, yapılaşma şartları belli değildir.</i>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%23,00
ARSA BİRİM DEĞERİ	68.000 TL/m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.593.335.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.752.668.500.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1026 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Büşra GÜNDOĞDU yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada, 256 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	18.01.2023	2022REV893	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	925.540.000
Rapor 2	31.07.2023	2023REV371	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	1.312.160.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REV607	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	1.534.760.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

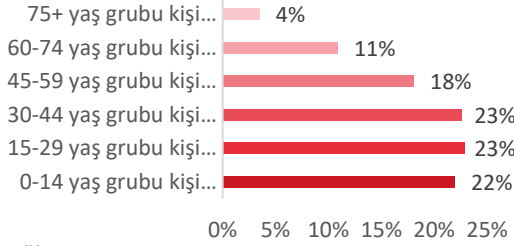
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

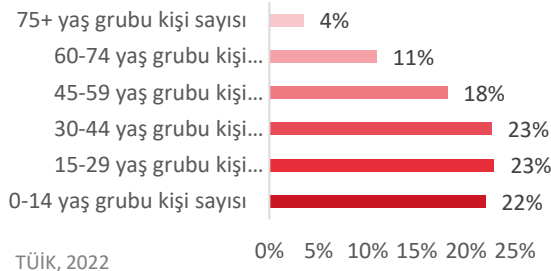
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



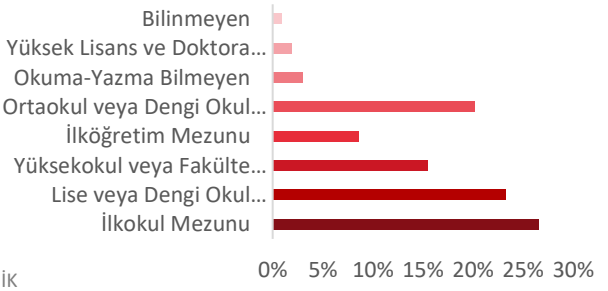
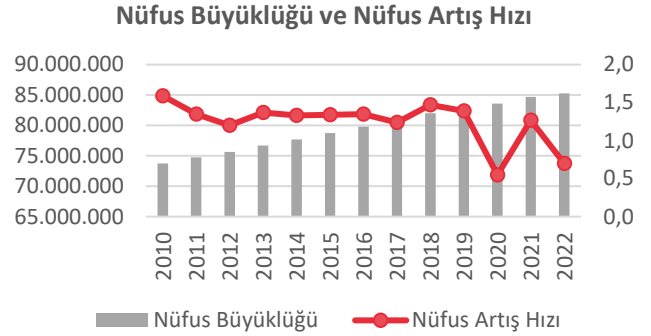
TÜİK,

İstanbul

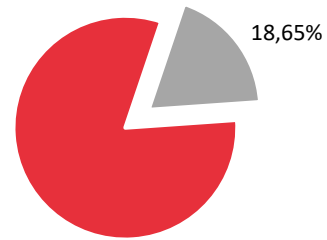
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



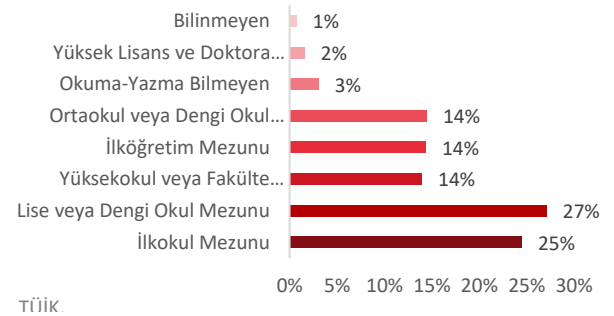
TÜİK, 2022



TÜİK



■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

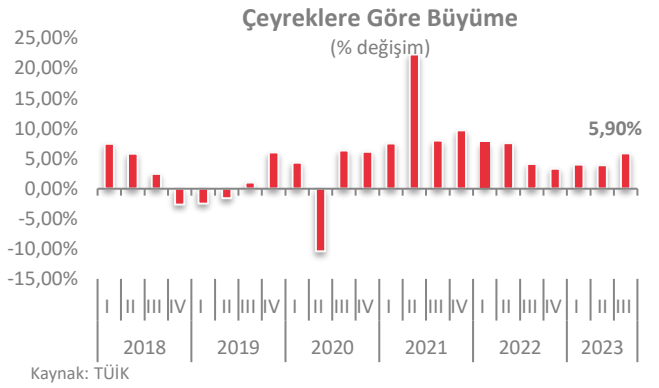
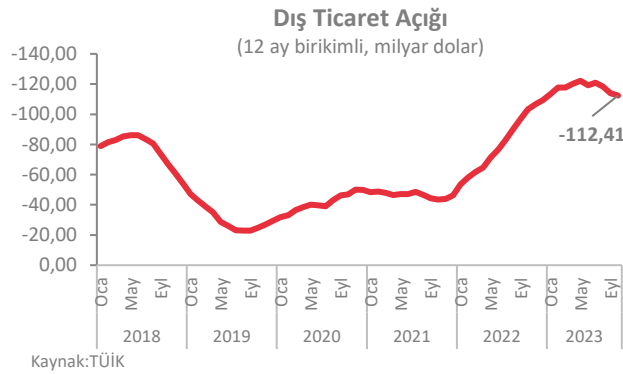


TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ümraniye
Mahallesi	İnkılap
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1840
Parsel No	256
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	23.431,42 m ²
Malik / Hisse	Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11:21 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Koordinatlarla hesaplanan alanı 23.381,82 m²'dir. (26.12.2008 tarih ve 33320 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, 26.12.2008 tarihli 33320 yevmiye no.lu beyan bulunmakta olup ilgili beyanda kadastro tarafından yapılan koordinat ölçümlerine göre taşınmazın yüz ölçümünün 23.381,82 m² olarak belirlendiği belirtilmiştir. Taşınmazın mevcut yüz ölçümünün değişmesi durumunda değerinin de değişeceği muhakkaktır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11:21 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, "Ticaret Alanı", H:12,50 m, "Konut Alanı", H:18,50 m yapılaşma koşuluna sahip arsalar ve küçük sanayi alanı lejandına sahip arsalar bulunmaktadır.

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 06.06.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Söz konusu imar durum belgesinde belirtilen imar koşullarında herhangi bir değişikliğin bulunmadığının tespiti ilgili belediyeden yapılmıştır.

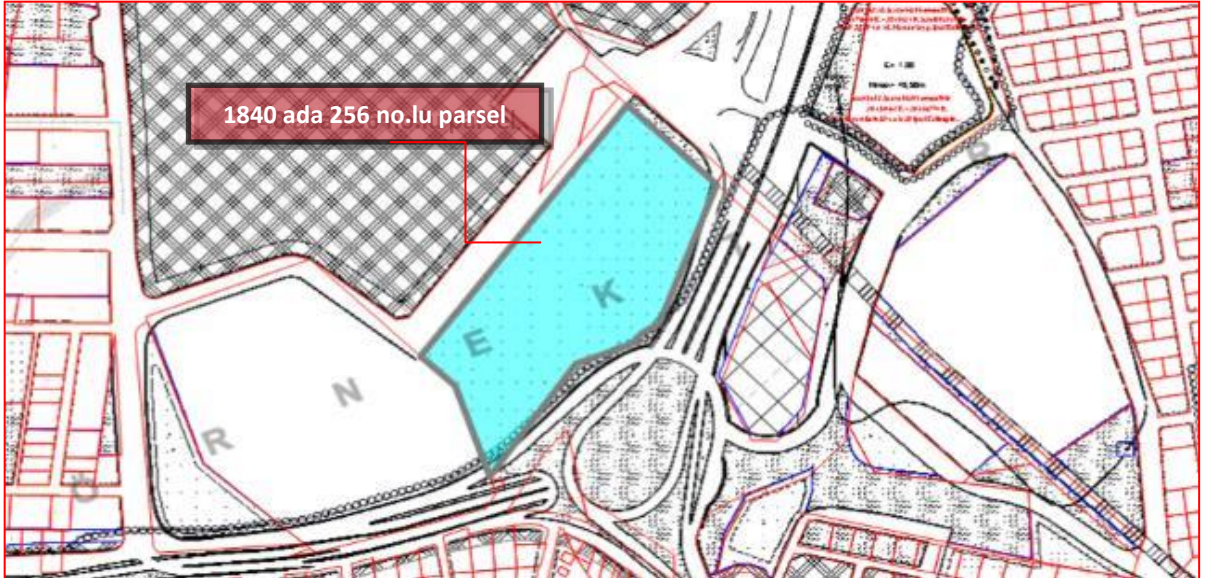
Plan Adı: 1/5.000 ölçekli "Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.11.2010

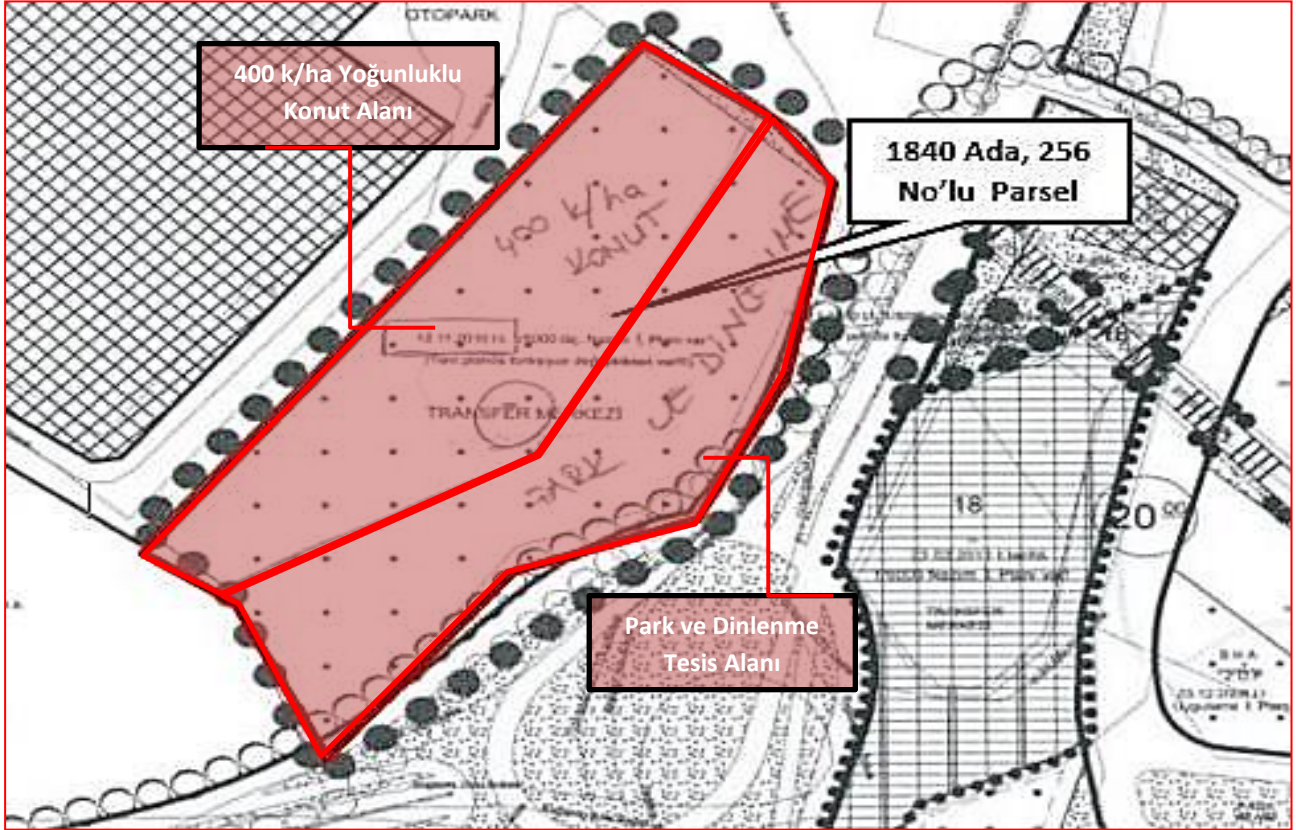
Lejandı: Parselin yaklaşık %45'ine tekabül eden 10.544,139 m²'lik kısmı "400 k/ha Konut Gelişim Alanı" lejandında, parselin yaklaşık %55'ine tekabül eden 12.887,281 m²'lik kısmı ise "Park Dinlenme Alanı" lejandındadır.

Plan Notları

- Tasdik sınırı Ümraniye ilçesi, Tepeüstü Mevkii, 50 pafta, 1840 ada, 121 parsel (yeni 256 parsel) ve çevre yolların bir kısmını içermektedir.
- Tasdik sınırı içinde kalan Ümraniye ilçesi, Tepeüstü Mevkii, 50 pafta, 1840 ada, 121 parsel (yeni 256 parsel) orta yoğunluklu (400 ki/ha) konut gelişme alanı ve park ve dinlenme alanıdır.
- 1/1.000 ölçekli plan yapılmadan ve kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Açıklanmayan hususlarda, 18.11.1993 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Tepeüstü Kavşağı ve çevresi yol kavşak revizyon uygulama imar projesi nazım imar planı hükümleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ümraniye Belediyesi'nde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 1840 ada 256 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi durumunda yapı, ilgili kanuna tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu 1840 ada 256 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Ümraniye Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmaza ilişkin düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme raporu, bir projenin değerlendirilmesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

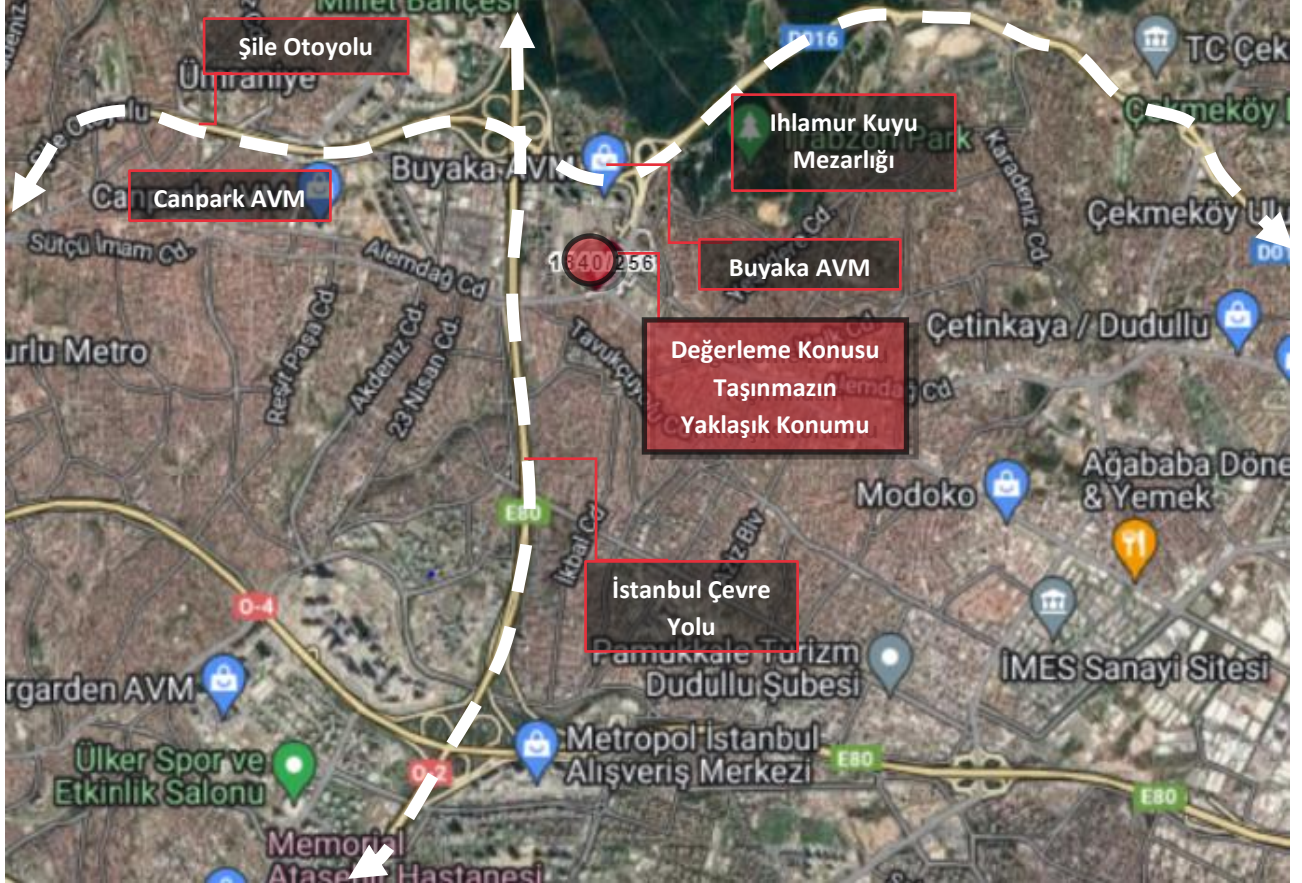
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Alemdağ Caddesi 1840 ada 256 no.lu parcel Ümraniye/İstanbul

Anadolu Yakası'nın yeni plaza bölgelerinden biri olan Ümraniye'de; AvivaSa, Bank Asya, Ergo Sigorta, TEB, Türkiye Finans Katılım Bankası gibi birçok firmanın genel müdürlük binaları yer almakta olup belirtilen firmalar konu taşınmaza yakın bölgede bulunmaktadır. Bölgede özellikle built-to-suit (müşterinin isteği doğrultusunda inşa edilmiş olan) ticari gayrimenkullerin yerli ve yabancı yatırımcıların beklentilerini karşıladığı görülmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede aynı zamanda, Ümraniye Sanayi Sitesi, Birlik Sanayi Sitesi, Güven Sanayi Sitesi gibi birçok bacasız sanayi tesisi yer almaktadır.

Son yıllarda birçok uluslararası firmanın tercih ettiği bir bölge haline gelen Ümraniye, planlama aşamasındaki ve yeni hayata geçirilmiş ofis projeleriyle aynı zamanda MİA (Merkezi İş Alanı) konumuna gelmiştir. Özellikle Anadolu Yakası'nda yer alan firmalar nitelikli bina talebini karşılamak için Ümraniye bölgesini tercih etmektedir. Ayrıca kiraların uygunluğu, ulaşım kolaylığı, yakın çevresinde kaliteli konut projelerinin bulunması gibi etkenler, bu bölgedeki plazaları cazip hale getirmektedir. Taşınmaza ise ulaşım Şile Otoyolu Kavşağı ile sağlanabildiğinden ve parcel TEM Otoyolu'na yakın konumda olduğundan bu bağlamda taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek herhangi bir projenin de tercih edilirliliğinin iyi olacağı düşünülmektedir. Çekmeköy ve Dudullu gibi bölgelerdeki kaliteli konut projeleri sayısının ve yerleşimin artması hem bu bölgeye hem de Ümraniye bölgesine olumlu etki sağlamaktadır.



Son dönemlerde Ümraniye ilçesinde yaşanan en bilinen gelişmeler, Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı'nın tüm etaplarının hizmete açılmış olması ve Avrupa Konutları'nın Anadolu Yakası'ndaki ilk konut projesi olan Avrupa Konutları Yamanevler projesi olarak sayılabilir. Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı'nın 2. etabında hizmete açılan hattın İhlamurkuyu İstasyonu, konu taşınmaza yürüme mesafesindedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, son dönemlerde çeşitli firmalar tarafından ofis kullanımı için tercih edilmektedir. Konu taşınmazın yakın çevresinde, Meydan AVM, IKEA, Buyaka AVM ve Ofisler, Casper Plaza, Bayer Plaza gibi bilinirliği yüksek ticaret alanlarının yanı sıra Selvice Evler, Yeşil Vadi Konakları gibi nitelikli konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Relux Ofis Projesi ile One Block projesinin inşaatı sürmektedir. Konu taşınmaza yakın sayılabilecek diğer nitelikli konut projeleri ise Ağaoğlu My Town, Ant Yapı Antrium Evleri, Dora Park, Orya Park, Akyaka Residence olarak sayılabilir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki eski ve nitelsiz yapıların, kentsel dönüşüm çalışmaları ile yenilenmekte olduğu tespit edilmiştir. Bu sayede bölgedeki konut stoku da artmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Şile Otoyolu	~1,1 km
E-80 / O-2 TEM Otoyolu	~1,5 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~11 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~11,5 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi'nde 23.431,42 m² yüz ölçümüne sahip 1840 ada 256 no.lu parseldir. Söz konusu 1840 ada 256 no.lu parsel tapu kaydına göre "Arsa" vasıflı, olup söz konusu parsel "Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindedir.

Söz konusu taşınmaz herhangi bir benzer geometrik şekle sahip olmayıp düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin Şile Yolu Kavşağı'na yaklaşık 130 m ve Çırağan Caddesi'ne ise 230 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Şile Yolu Kavşağı ve Çırağan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Mevcut durumda taşınmazın sınırlarını belirleyen kısmen tel çit bulunmakta olup taşınmazın üzerinde kısmen doğal bitki örtüsü kısmen ise beton zemin alanları bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz, D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün arasında konumlanmış olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, ulaşılabilirliği ve reklam kabiliyeti yüksek bir lokasyonda konumlanmış olup hem ilçenin ana akslarından Alemdağ Caddesi'nden hem de Şile Yolu bağlantısından reklam kabiliyetine sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- 256 no.lu parseli kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz bulunmamaktadır.
- 256 no.lu parsel için yapılan 12.11.2010 tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatına göre parselin bir kısmı "Konut Alanı"nda kalmakta iken büyük bir bölümü de "Park ve Dinlenme Tesisi Alanı" kullanımına ayrılmıştır.

✓ FIRSATLAR

- Ümraniye bölgesinde son yıllarda birçok plaza binasının, nitelikli iş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin inşa edilmiş olması, bölgenin cazibesini artırmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde IKEA, Meydan AVM, Buyaka AVM gibi bilinirliği yüksek alışveriş alanları bulunmakta ve bu alanlar bölgeyi çekim merkezi haline getirmektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede nitelikli projeler inşa edilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede 256 no.lu parsel ile benzer büyüklükte boş arsa stoku bulunmamaktadır.
- Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı, bölgeye trafiksiz erişim imkanını mümkün kılmıştır.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin benzer nitelikli taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle el değiştirmesi ve konu taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamasına rağmen 1/5.000 ölçekli plan üzerinde yer alan bilgilerin alan hesabına izin vermesi nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu / Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Group My Home Emlak Danışmanlığı 0552 053 65 14	Sancaktepe ilçesi, Eyüp Sultan Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret Alanı KAKS: 1,25	Satılık	2.000	105.000.000	52.500	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla konumu daha dezavantajlıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaza benzer avantaja sahiptir. * Konu taşınmaza kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * 6843 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Blue Maps Gayrimenkul 0533 731 27 16	Üsküdar ilçesi, Altunizade Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret Alanı KAKS: 1,00	Satılık	5.475	300.000.000	54.795	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla konumu daha dezavantajlıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaza benzer avantaja sahiptir. * Konu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * 1147 ada 197 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Versatie Selenium Twins Zorlu Center 0552 905 45 06	Yukarı Dudullu Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret + Konut Alanı KAKS: 1,40	Satılık	3.580	210.000.000	58.659	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup konumu daha dezavantajlıdır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Düz bir topoğrafyaya sahip olup bu açıdan taşınmaza benzer avantaja sahiptir. * Konu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * 8625 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Remax Joker 0532 204 51 50	Maltepe, Girne Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret Alanı KAKS: 1,75	Satılık	3.200	220.000.000	68.750	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı bir bölgede konumludur. * Ticari fonksiyonların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. * D-100 Karayolu'na yaklaşık 110 m mesafede konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları daha avantajlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu / Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Reha Medin Emlak Batı Ataşehir Temsilciliği 0532 770 76 99	Ataşehir, Barbaros Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret + Konut Alanı KAKS:1,75	Satılık	1.100	81.000.000	73.636	<ul style="list-style-type: none"> * Konu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * 16727 ada 12 no.lu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha avantajlı bir bölgede konumludur. * Ticari fonksiyonların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. * %40 ilave emsal hakkı transferi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. * Konu taşınmaza kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza benzer büyüklükte arsa stokunun yok denecek kadar az olduğu, en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların konumu, bölgedeki çekim merkezlerine yakınlığı, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmaza benzer nitelikte arsaların birim satış değerinin 65.000-70.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

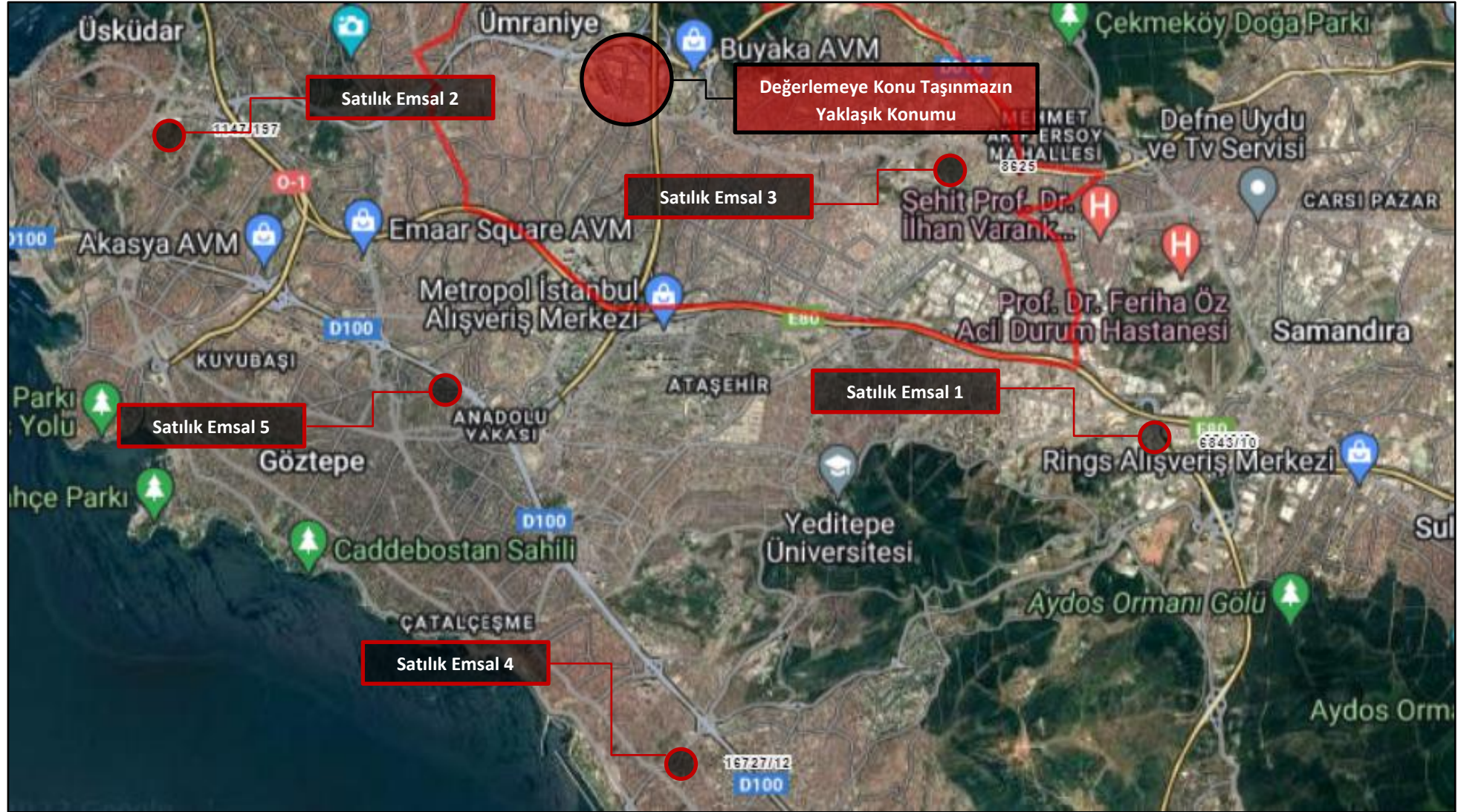
Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İnvestmetime Maslak 1453 0 (532) 381 46 78	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	130	9.400.000	72.308	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 3 yıllık bir binada konumludur. * 15. katta konumlu olup 2+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.
2	İpek Emlak 0(545) 180 42 42	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	109	8.500.000	77.982	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 2 yıllık bir binada * 6. katta konumlu olup 2+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.
3	Fatih Y. 0(532) 505 45 29	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	76	5.950.000	78.289	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 3 yıllık bir binada * 15. katta konumlu olup 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.
4	Turyap Gala 0 (532) 740 91 09	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	87	6.950.000	79.885	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 2 yıllık bir binada * 1. katta konumlu olup 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.
5	Remax Arena 0 (543) 205 02 25	Avrupa Konutları YamanEvler Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Konut	76	6.078.000	79.974	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Avrupa Konutları Yamanevler Sitesi'nde konumludur. * Yaklaşık 2 yıllık bir binada konumludur. * 15. katta konumlu olup 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlanan nitelikli konut projelerinde satış bedellerinin oturmuş olduğu ancak konumlu olduğu site bazında büyük değişiklikler gösterdiği gözlenmiştir. Yapılan emsal araştırmaları, neticesinde, taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel, nitelikli bir projede yer alacak konutların 2024 yılı için birim satış fiyatının 100.000-.115.000- TL/m² arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU*						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	52.500	54.795	58.659	68.750	73.636
	Pazarlık Payı	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	15%	15%	-5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	5%	7%	3%	-5%	-5%
	Yüz Ölçümü	-10%	-8%	-10%	-10%	-12%
	Fiziksel Özellikleri	15%	15%	15%	15%	15%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		66.203	68.564	69.986	63.353	66.427

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1840/256	23.431,42	68.000	1.593.336.560
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			1.593.335.000

Maliyet Yaklaşımı

Konu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek muhtemel projede yer alabilecek fonksiyonlara yönelik emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu çalışmada, konu taşınmaz için değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli 1/5.000 ölçekli nazım imar planında belirtilen lejant ve çevre yapılaşma şartları dikkate alınarak, taşınmazın yapılaşma şartı E: 1,50 şeklinde hesaplanmış ve parsel üzerinde buna göre bir proje geliştirilmiştir.

Kadastro Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın terklerden önceki parsel numarası 121 olup yüz ölçümü 28.421 m²'dir. Parselin yola terk işlemlerinden sonra yüz ölçümü 23.685 m² olarak değişmiş olup daha sonra 23.431,42 m² yüz ölçümlü 256 no.lu parsel ve 253,58 m² yüz ölçümlü 257 no.lu parseller olarak ifraz işlemi gerçekleştirilmiştir. İlgili imar plan notlarına göre, "Brüt parsel alanının %40'ına kadar olan terklerde, terk edilen kısımlar belediyenin talebi üzerine parsel sahibi tarafından bedelsiz olarak kamuya terk edildiği takdirde aşağıdaki şekilde inşaat emsaline (KAKS'a) dahil edilir. TAKS ve KAKS'a tabi alanlarda emsal hesabı, $E=KAKS \times \text{Brüt parsel alanı} \times 0,60$ formülüne göre hesaplanacaktır." denilmektedir. İlgili imar plan notu dikkate alınarak emsale konu parsel alanı 16.870,03 m² olarak hesaplanmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıl vadeli TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,51

Risk primi: %4,74

İndirgeme oranı: %23,00 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %55 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- İnşaatın 2023 yılında başlayarak 2025 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir. 2024-2025 yıllarında harcanacak maliyet kalemi için enflasyon bazında artış uygulanmıştır.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.

- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüldüğü varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkulde geliştirilecek projede konut alanında yapılacak tüm kapalı alanların kat irtifakı kurularak satılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Yıllar bazında fiyat artış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
Artış Oranları	34,50%	23,00%	18,75%	14,25%	12,25%

- Konu parsel üzerinde geliştirilecek projede yer alacak konut birim satış fiyatının 2024-2025 yılı için 110.000-TL/m² belirleneceği varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	1840/256
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Parsel Brüt Yüz Ölçümü	23.431,42
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	16.870,03
Emsal / KAKS	1,50
Emsale Dahil Alanı (m²)	25.305,05
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	32.896,56
Toplam İnşaat Alanı (m²)	32.896,56
Konut Alanı (m²)	32.896,56

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	32.896,56	25.000	822.413.963
Otopark	10.080,00	9.000	90.720.000
Ortak Alan	725,00	8.500	6.162.500
Toplam	43.701,56		919.296.463

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	919.296.463
Altyapı Maliyeti	91.929.646
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	45.964.823
Proje Genel Giderleri	105.719.093
Toplam (TL)	1.162.910.025

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	110.000,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	32.896,56	32.896,56	32.896,56	32.896,56
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	45,00%	40,00%
Satılan Alan (m ²)	-	4.934,48	14.803,45	13.158,62
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		110.000,00	147.950,00	181.978,50
Toplam Konut Gelirleri	0	542.793.215	2.190.170.624	2.394.586.548
Proje Toplam Gelirleri	0	542.793.215	2.190.170.624	2.394.586.548
İnşaat Maliyeti	0	639.600.514	703.851.293	0
Pazarlama Gideri	0	10.855.864	43.803.412	47.891.731
Net Nakit Akışları	0	-107.663.163	1.442.515.918	2.346.694.817

Arsa Sahibi	52%
Müteahhit	48%

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,51%	17,51%	17,51%
Risk Primi	3,99%	5,49%	4,99%
İndirgeme Oranı	21,50%	23,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.195.743.425	2.125.816.379	2.148.774.312
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.195.740.000	2.125.820.000	2.148.770.000

Arsa Değeri (TL)	1.617.455.506
Müteahhit Geliri (TL)	508.360.873
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	69.050

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen taşınmazın boş arsa değeri 1.617.455.000.-TL olarak, proje değeri ise 2.125.820.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı nazım imar planındaki lejandı ve çevre gelişimi ile uyumlu olarak **"Konut"** amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 26.12.2008 tarihli 33320 yevmiye no.lu, koordinatlar ve yüz ölçüm hesaplamasıyla ilgili bir beyan yer almakta olup kadastro tarafından yapılan koordinat ölçümlerine göre taşınmazın yüz ölçümü 23.381,82 m² olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri hesaplanırken mevcut tapu kaydındaki yüz ölçüm bilgisi esas alınmıştır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.593.335.000
Gelir Yaklaşımı	1.617.455.000

Konu taşınmaz, yer aldığı pazarda yer alan satılık/satılmış gayrimenkullerle olumlu ve olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış, ulaşılabilen bilgiler doğrultusunda değer etkileyen tüm etmenler değerlendirilerek pazar yaklaşımı uygulanmıştır. Ayrıca, konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, konu taşınmazı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaması, taşınmazın terklerinin ve yapılaşma şartlarının net olarak belirli olmaması nedeniyle, pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerin, gelir yaklaşımı ile hesaplanan değere göre daha gerçekçi verileri yansıttığı sonucuna varılmış ve pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Değer Tarihi	31.12.2023
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.593.335.000.-TL Birmilyarbeşyüzdoksanüçmilyonüçyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.752.668.500.-TL Birmilyaryediyüzelliikimilyonaltıyüzaltmışsekizbinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra GÜNDOĞDU

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri