



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Piazza Alışveriş Merkezi

Değerleme

Onikişubat / Kahramanmaraş

Raporu

2024REVB611 / 20.02.2025

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesinde konumlu olan **“Piazza Alışveriş Merkezi”**nin pazar değerine yönelik **2024REVB611** 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 HARİÇ)		
Rapor Tarihi	20.02.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Kur Bilgisi (30.12.2024)	Alış: 1 EUR=36,7429 TL	Satış: 1 EUR=36,8091 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.275.410.000.-TL	Altımilyarikiyüzyetmişbeşmilyondörtüyonbin.-TL
	170.485.000.-EUR	Yüzyetmişmilyondörtüyüksekseksenbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.530.492.000.-TL	Yedimilyarbeşyüzotuzmilyondörtüydoksantikibin.-TL
	204.582.000.-EUR	İkiyüzdörtmilyonbeşyüzseksenikibin.-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 19.11.2024 tarih, 3203 no.lu sözleşme 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

Haluk SORKUN

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.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
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, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdir edilmiştir.	
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		
İNDİRGE ME ORANI	%23,50	

DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	12,50 Yıl	
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ	14.250 TL/m ²	
AVM ORTALAMA PAÇAL KİRA BİRİM DEĞERİ	975 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2024	
KUR BİLGİSİ (30.12.2024)	1 EUR Alış: 36,7429	1 EUR Satış: 36,8091
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.275.410.000.-TL	170.485.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.530.492.000.-TL	204.582.000.-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 20.02.2025 tarihinde, 2024REVB611 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 31.12.2024 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, gayrimenkullerin 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 Haluk SORKUN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2025 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 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu 3203 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdir 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

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	31.12.2023	2023REVB456	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	4.340.595.000
Rapor 2	17.05.2024	2023REVB237	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	5.047.430.000
Rapor 3	23.07.2024	2024REVB350	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	5.436.530.000

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

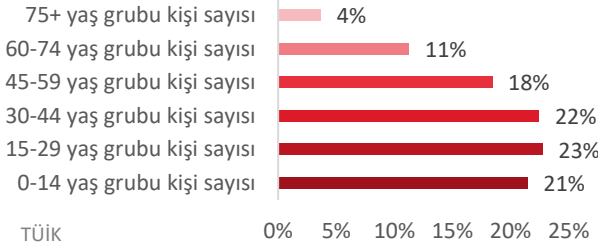
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

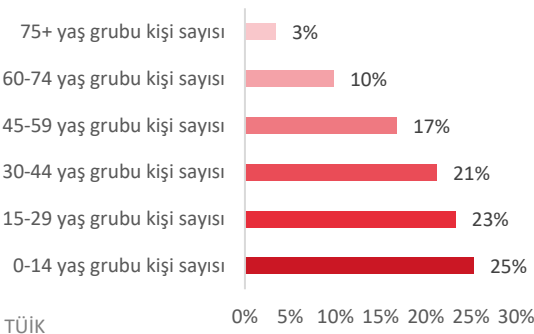
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



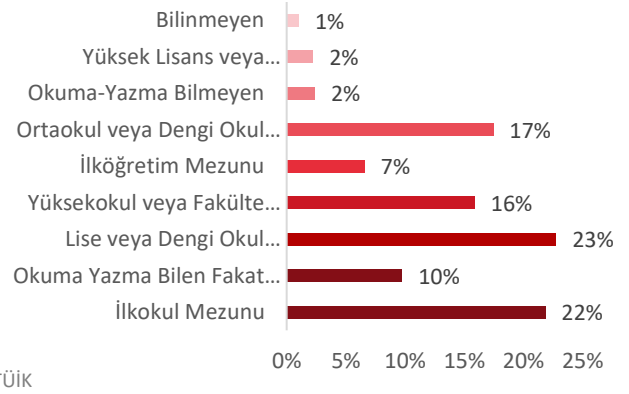
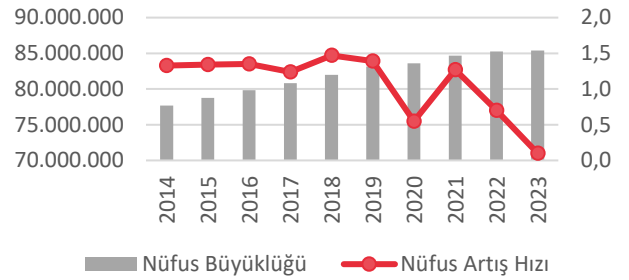
Kahramanmaraş

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,31’inin ikamet ettiği Kahramanmaraş, 1.116.618 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 21. ili olmuştur. Şanlıurfa nüfusu, 2023 yılında yaklaşık %5,16 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,6 olduğu görülmüştür.

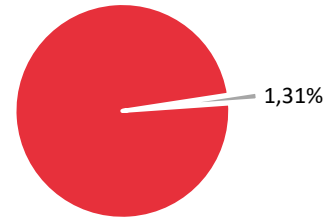
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kahramanmaraş ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



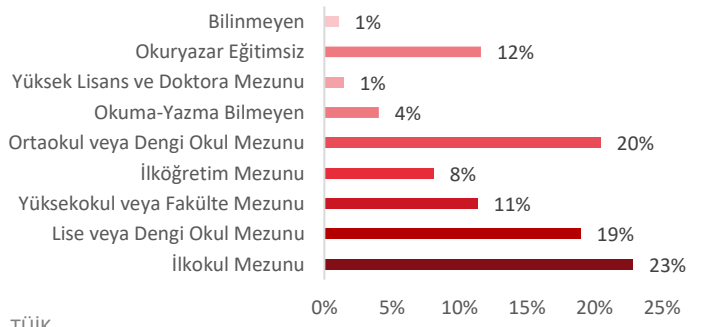
Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



TÜİK



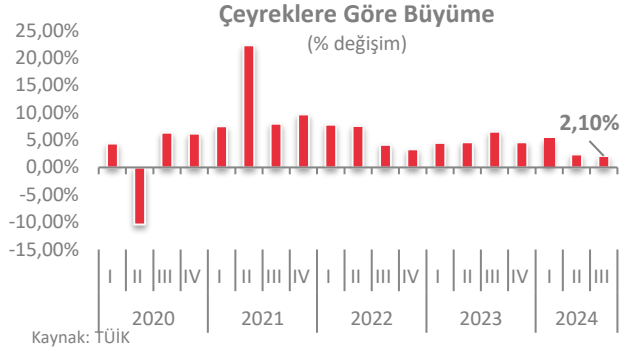
■ Ülke Nüfusu-Kahramanmaraş Nüfusu ■ Kahramanmaraş Nüfusu



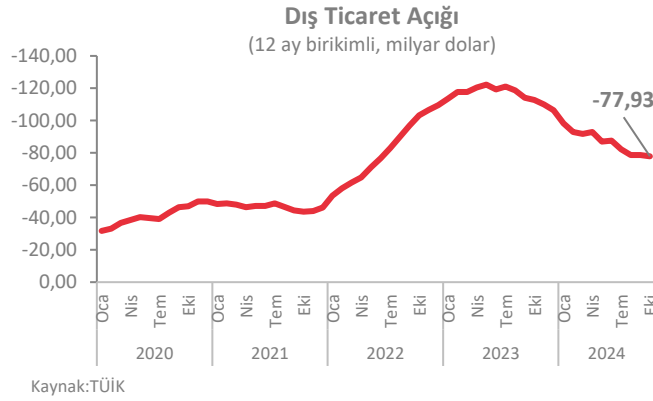
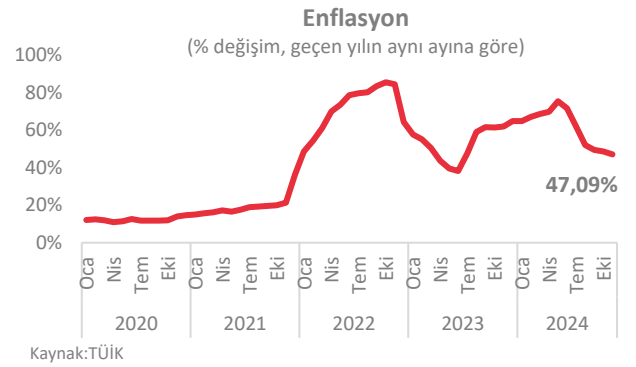
TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatta değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

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 ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 17.07.2024 tarih, saat 16.03 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde;

- Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası lehine 58.000.000 EUR değerinde, 1. dereceden, %4,95+Bankalararası Referans Oranı faizli, F.B.K. süreli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: MEL 3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.) (19.04.2024 tarih ve 7105 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 17.07.2024 tarih, saat 16.03 itibarıyla alınan, tarafımıza iletilen 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 taşınmazın 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 taşınmazın 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 29.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

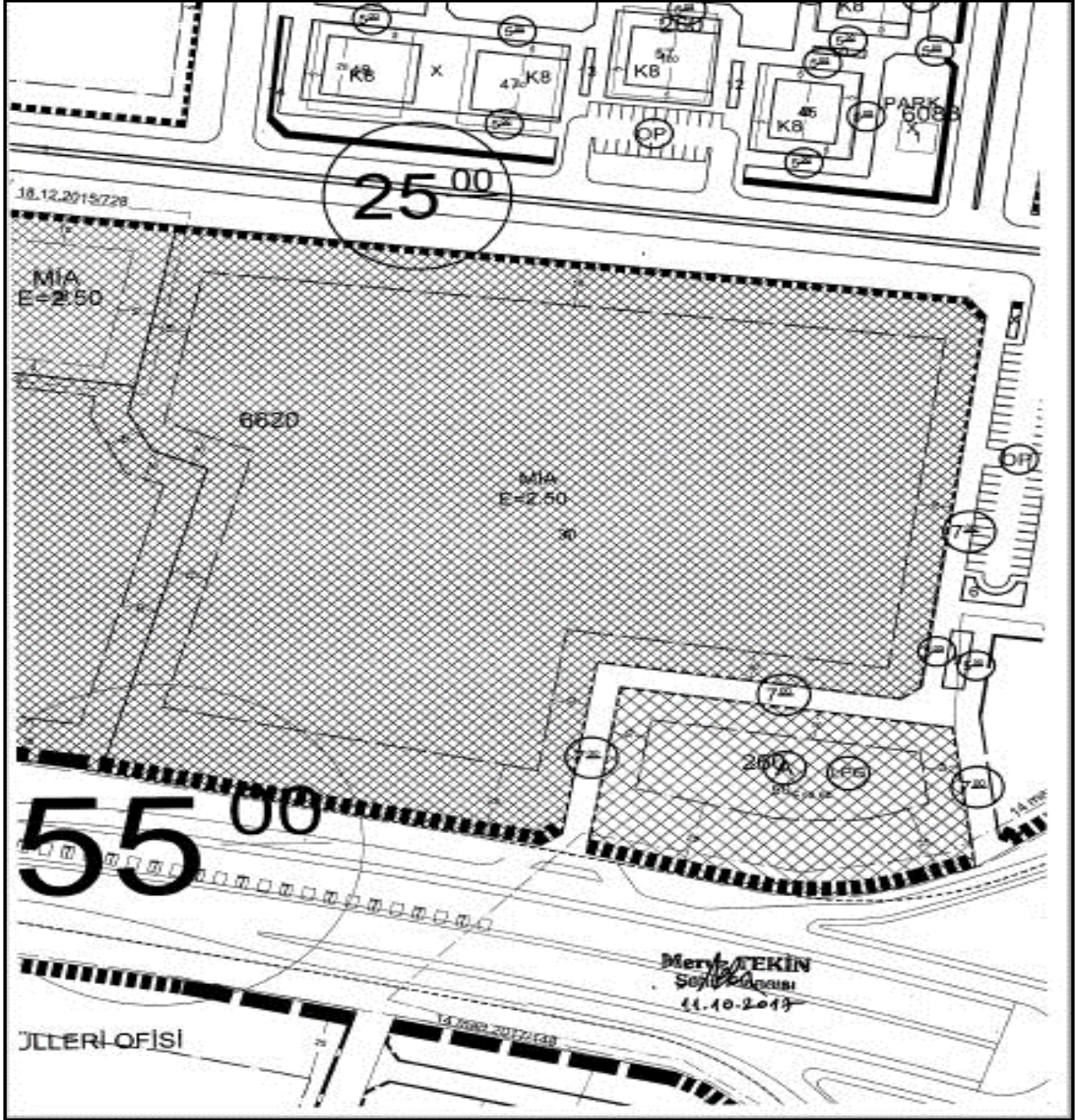
Plan Onay Tarihi: 27.01.2014 tarihli Onikişubat Belediyesi Meclis kararı ile

Lejandı: Merkezi İş Alanı

Yapılaşma Koşulları:

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

İMAR ÇAPI					
ONİKİ ŞUBAT BELEDİYESİ		ADRES : MEL. 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM AŞ ADINA			
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		Ufuk Caddesi BİLGE			
		KAHRAMANMARAŞ			
		14-08-2017			
		Tarihli dilekçenize karşılıktır			
Karnı hizmetine ayrılan sahadır <input type="checkbox"/>		İskan dışı sahadır <input type="checkbox"/>		İskan sahadır <input checked="" type="checkbox"/>	
210.08		212.08		530.22	
MİA		6620			
E=2.50		4			
4 190 200		119.04			
508.84		508.71			
508.71		508.62			
508.62		508.54			
508.54		508.46			
508.46		508.38			
508.38		508.30			
508.30		508.22			
508.22		508.14			
508.14		508.06			
508.06		507.98			
507.98		507.90			
507.90		507.82			
507.82		507.74			
507.74		507.66			
507.66		507.58			
507.58		507.50			
507.50		507.42			
507.42		507.34			
507.34		507.26			
507.26		507.18			
507.18		507.10			
507.10		507.02			
507.02		506.94			
506.94		506.86			
506.86		506.78			
506.78		506.70			
506.70		506.62			
506.62		506.54			
506.54		506.46			
506.46		506.38			
506.38		506.30			
506.30		506.22			
506.22		506.14			
506.14		506.06			
506.06		505.98			
505.98		505.90			
505.90		505.82			
505.82		505.74			
505.74		505.66			
505.66		505.58			
505.58		505.50			
505.50		505.42			
505.42		505.34			
505.34		505.26			
505.26		505.18			
505.18		505.10			
505.10		505.02			
505.02		504.94			
504.94		504.86			
504.86		504.78			
504.78		504.70			
504.70		504.62			
504.62		504.54			
504.54		504.46			
504.46		504.38			
504.38		504.30			
504.30		504.22			
504.22		504.14			
504.14		504.06			
504.06		503.98			
503.98		503.90			
503.90		503.82			
503.82		503.74			
503.74		503.66			
503.66		503.58			
503.58		503.50			
503.50		503.42			
503.42		503.34			
503.34		503.26			
503.26		503.18			
503.18		503.10			
503.10		503.02			
503.02		502.94			
502.94		502.86			
502.86		502.78			
502.78		502.70			
502.70		502.62			
502.62		502.54			
502.54		502.46			
502.46		502.38			
502.38		502.30			
502.30		502.22			
502.22		502.14			
502.14		502.06			
502.06		501.98			
501.98		501.90			
501.90		501.82			
501.82		501.74			
501.74		501.66			
501.66		501.58			
501.58		501.50			
501.50		501.42			
501.42		501.34			
501.34		501.26			
501.26		501.18			
501.18		501.10			
501.10		501.02			
501.02		500.94			
500.94		500.86			
500.86		500.78			
500.78		500.70			
500.70		500.62			
500.62		500.54			
500.54		500.46			
500.46		500.38			
500.38		500.30			
500.30		500.22			
500.22		500.14			
500.14		500.06			
500.06		500.00			
İMAR ÇAPI YENİLEME İÇİN VERİLMİŞTİR.					
BELİRTİLMİYEN HUSUSLARIN 2134 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 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			KAKS	: 2.50
Yan bahçe mesafesi	: Min.10.00			Cephe	: Projesinde
Arka bahçe mesafesi	: Projesinde			Bina sahası	: (E) 90071.32 m2
Kırmızı kota	: İKİNCİ KATININ ÜST YERİNE DÜŞÜK NOKTASI			ONANLI İMAR PLANININ	
Bulunduğu belediye	: Onikişubat			Ölçeği	: 1/1000
Mahallesi	: Hayatlıbah			Tasdik tarihi	: 27/01/2014
				G.Menkulün cinsi	: Arsa
KADASTRO	ADA	PARSEL		Tapu Alanı	: 36028.53 m2
	6620	4		İmar Planı Tadilat Tarihi	: -
DÜZENLEYEN	PLANLAMA ŞEFİ	KONTROL EDEN	TASDİK EDEN		
Adı	Emre BÜYÜKMEHMETOĞLU	Merve TEKİN	Alper ERAYMAN	Ahmet TÖREKÇİ	
Ünvanı	Tekniker	Şehir Planlama Uzmanı	İmar ve Şehircilik Müd. Yard.	İmar ve Şehircilik Müdür V.	
Tarihi	10.10.2017	10.10.2017	10.10.2017	10.10.2017	
İmza					
Bu imar durumu cari mevzuata göre tasnif edilmiştir.İmar durumu ile ilgili proje tasnif emri ile ilgili inşaat yapılmamış. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.İş bu imar çapi 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 taşınmaza ilişkin 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 Belediyesinde 29.12.2024 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 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 farklılık yapılmış olup bu ayrıntılıklar 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 tapu kaydında veya belediye arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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	~11
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 stoku 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.

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 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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Semih Demir 0505 108 61 48	Sahibinden 0544 464 34 50	Pur Gayrimenkul 0344 216 17 17	Deniz Emlak 0537 890 66 12
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		30.000.000	12.000.000	19.910.000	80.000.000
Yüz Ölçümü (m ²)		2.806	1.017	1.810	6.500
Birim Fiyatı (TL/m ²)		10.691	11.799	11.000	12.308
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2024 Ağustos ayında satılmıştır.	2024 Eylül ayında satılmıştır.	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	10%	8%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Hisseli	Tam Mülkiyet
		0%	0%	10%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	2,00	2,00	2,00	2,00
		18%	18%	18%	18%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Çok Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı
		20%	15%	15%	10%
	Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Daha Küçük	Küçük	Küçük
		-15%	-15%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		14.510	14.973	14.182	13.738

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 m² birim satış değerinin imar durumu, yüz ölçümü, topografik yapısı, yapılaşma koşulları, cephesi vb özellikleri dikkate alındığında değer tarihi itibarıyla 14.000-14.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ 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	14.250	513.405.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			513.405.000

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	2023	700.000 m ²	25.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	AVM	2024	55.000 m ²	30.000 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Muğla	AVM	2024	15.000 m ²	27.000 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar hariç 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	14.250	513.405.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			513.405.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	77.751	31.000	14%	2.072.841.660
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	28.762	13.750	14%	340.110.650
TOPLAM DEĞERİ				2.412.952.310

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
6620 Ada, 4 Parsel	Saha Betonu	7.750,00	900	6.975.000
TOPLAM DEĞERİ				6.975.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	513.405.000 TL
Bina Değeri	2.412.952.310 TL
Harici Müteferrik İşler	6.975.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.933.332.310 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.933.330.000 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 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: %19,51

Risk primi: %3,99

İndirgeme oranı: %23,50 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 975 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 455 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 %8'i 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 7.806.162 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 2.543.718 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 %19,51 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %23,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- ✓ Dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,0 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)	455,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	12,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	11,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	8,00%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85%
Yenileme Maliyeti	1,00%

AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	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	31.12.2035
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)	-	975,00	1.196,81	1.400,27	1.603,31	1.803,72	2.006,64	2.232,39	2.483,53	2.762,93	3.073,76	3.427,24
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		556.127.745	682.646.807	798.696.764	914.507.795	1.028.821.269	1.144.563.662	1.273.327.074	1.416.576.370	1.575.941.212	1.753.234.598	1.954.856.577
Diğer Gelir Oranı		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)		44.490.220	54.611.745	63.895.741	73.160.624	82.305.702	91.565.093	101.866.166	113.326.110	126.075.297	140.258.768	156.388.526
Toplam AVM Gelirleri	0	600.617.965	737.258.552	862.592.505	987.668.419	1.111.126.971	1.236.128.755	1.375.193.240	1.529.902.480	1.702.016.509	1.893.493.366	2.111.245.103
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		455,00	558,51	653,46	748,21	841,74	936,43	1.041,78	1.158,98	1.289,37	1.434,42	1.599,38
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	262.147.759	321.786.374	376.490.057	431.081.116	484.966.255	539.524.959	600.221.516	667.746.437	742.867.911	826.440.551	921.481.215
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	222.825.595	273.518.418	320.016.549	366.418.948	412.221.317	458.596.215	510.188.289	567.584.472	631.437.725	702.474.469	783.259.032
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	39.322.164	48.267.956	56.473.509	64.662.167	72.744.938	80.928.744	90.033.227	100.161.966	111.430.187	123.966.083	138.222.182
Toplam AVM Giderleri	-	39.322.164	48.267.956	56.473.509	64.662.167	72.744.938	80.928.744	90.033.227	100.161.966	111.430.187	123.966.083	138.222.182
AVM Net Gelirleri	-	561.295.801	688.990.596	806.118.997	923.006.251	1.038.382.033	1.155.200.011	1.285.160.013	1.429.740.514	1.590.586.322	1.769.527.283	1.973.022.921
Yenileme Maliyeti (AVM)	0										120.359.988	21.112.451
Bina Sigorta Bedeli	0	2.543.718	3.122.414	3.653.225	4.182.942	4.705.810	5.235.214	5.824.175	6.479.395	7.208.327	8.019.264	8.941.479
Emlak Vergisi Bedeli	0	7.806.162	8.694.113	9.433.112	10.117.013	10.749.326	11.353.976	11.992.637	12.667.223	13.379.754	14.132.365	14.944.976
AVM Toplam Maliyeti	0	10.349.880	11.816.527	13.086.337	14.299.955	15.455.136	16.589.189	17.816.812	19.146.618	20.588.081	22.151.616	24.998.906
AVM Net Gelirleri	0	550.945.921	677.174.069	793.032.660	908.706.296	1.022.926.897	1.138.610.822	1.267.343.201	1.410.593.897	1.569.998.241	1.627.015.667	1.928.024.015
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	8,0%											24.100.300.184
Net Nakit Akışları	0	550.945.921	677.174.069	793.032.660	908.706.296	1.022.926.897	1.138.610.822	1.267.343.201	1.410.593.897	1.569.998.241	25.727.315.851	

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	3,49%	3,99%	4,49%
İndirgeme Oranı	23,00%	23,50%	24,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.462.211.392	6.275.409.203	6.095.812.684
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.462.210.000	6.275.410.000	6.095.815.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	175.560.157	170.485.266	165.606.132
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	175.560.000	170.485.000	165.605.000

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 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 *		10%
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 */**		20%
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

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi ya da bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için “Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş” bilgisine yer verilmemiştir.

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 ipotek kaydı bulunmakta olup taşınmazın değerini ve devrini olumsuz etkilememektedir.

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 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	2.933.330.000	79.690.000
Gelir Yaklaşımı	6.275.410.000	170.485.000

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)		
Rapor Tarihi	20.02.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Kur Bilgisi (30.12.2024)	Alış: 1 EUR=36,7429 TL	Satış: 1 EUR=36,8091 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.275.410.000.-TL	Altı milyarikiyüzyetmişbeşmilyondörtüyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	170.485.000.-EUR	Yüzyetmişmilyondörtüyüzseksenbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.530.492.000.-TL	Yedimilyarbeşyüzotuzmilyondörtüyüzdoksanikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	204.582.000.-EUR	İkiyüzdörtmilyonbeşyüzseksenikibin.-EUR

Değerlemeye yardım eden;
Haluk SORKUN

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