



## Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

**Gayrimenkul**

**Optimum Outlet Alışveriş Merkezi ve  
Arsa**

**Değerleme**

**Yüreğir / Adana**

**Raporu**

**2024REVB610 / 20.02.2025**



## Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

### Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Yüreğir’de konumlu olan **“Optimum Outlet Alışveriş Merkezi ve Arsa”**nın pazar değerine yönelik **2024REVB610** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan, 11526 ada 22 no.lu parsel 32.673 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 140.711,58 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmakta olup 11528 ada, 10 no.lu parsel 1.468 m<sup>2</sup> 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		
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)	11.365.701.754- TL	Onbirmilyarüçyüzaltmışbeşmilyonyediyüzbirbin.-TL
	308.775.688- EURO	Üçyüzsekizmilyonyediyüzetmişbeşbinaltıyüzseksensekiz.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.636.649.429- TL	Onüçmilyaraltıyüzotuzaltımilyonaltıyüzkırkdokuzbindörtüzyir midokuz.-TL
	370.469.515- EURO	Üçyüzetmişmilyondörtüyzaltmışdokuzbinbeşyüzonbeş.-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 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.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Değerlemeye yardım eden;  
Kadriye Selin BAĞCI

**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.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	35
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	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 çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 31.12.2024 tarihli değer takdir edilmiştir.	
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 <sup>2</sup> 11528 ada 10 parsel: 1.468 m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	66.738,41 m <sup>2</sup>

	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	73.973,17 m <sup>2</sup>
<b>KİRALANABİLİR ALAN</b>	Kiralananabilir Alan	63.231,01 m <sup>2</sup>
<b>FİNANSAL GÖSTERGELER</b>		
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	%23,00	
<b>DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI</b>	%7,50	
<b>GERİ DÖNÜŞÜM SÜRESİ</b>	13,33 Yıl	
<b>AVM ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	1.250 TL/m <sup>2</sup> /ay	
<b>ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERLERİ</b>	29.750 TL/m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>		
<b>KULLANILAN YAKLAŞIM</b>	Pazar Yaklaşımı (11528 ada 10 parsel) Gelir Yaklaşımı (11526 ada 22 parsel)	
<b>DEĞER TARİHİ</b>	31.12.2024	
<b>KUR BİLGİSİ (30.12.2024)</b>	1 EUR Alış: 36,7429	1 EUR Satış: 36,8091
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	11.365.701.754- TL	308.775.688- EURO
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	13.636.649.429- TL	370.469.515- 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 20.02.2025 tarihinde, 2024REVB610 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 31.12.2024 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, gayrimenkullerin 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 Kadriye Selin BAĞCI (Lisans No: 922710) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2025 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller için 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; 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 31.12.2024 tarihli toplam 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, taşınmazlara 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 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 raporları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	31.12.2023	2023REVB454	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	7.207.825.000
<b>Rapor 2</b>	31.03.2024	2024REVB235	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	8.940.065.000
<b>Rapor 3</b>	23.07.2024	2024REVB348	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	9.694.780.000

### 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](http://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

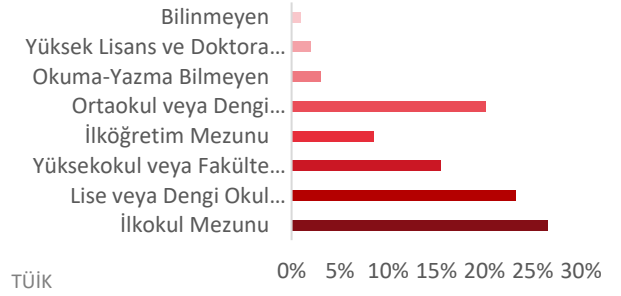
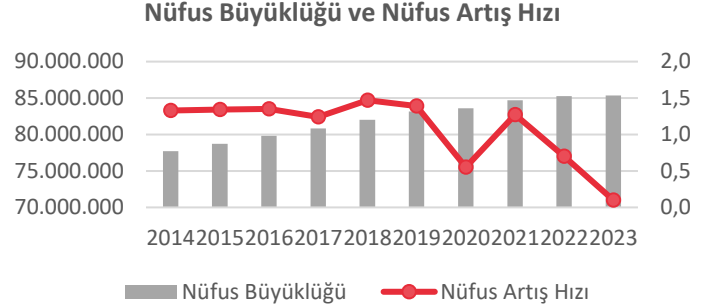
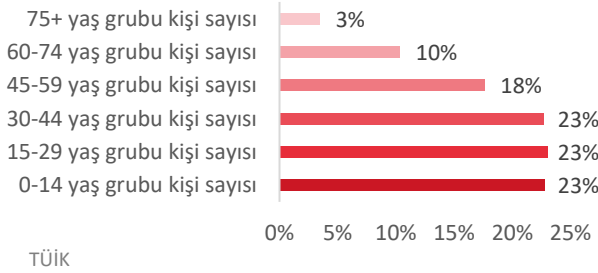
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 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 (%0,11 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’ini (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

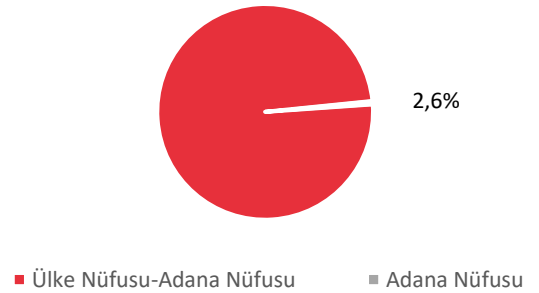
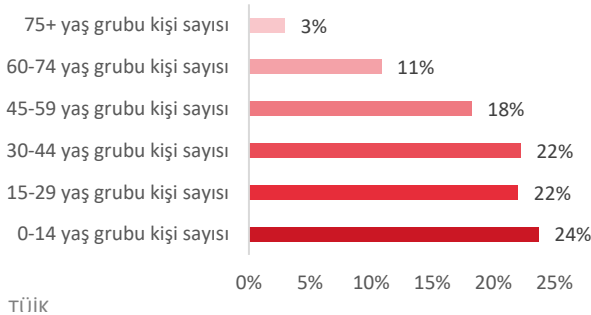
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Adana

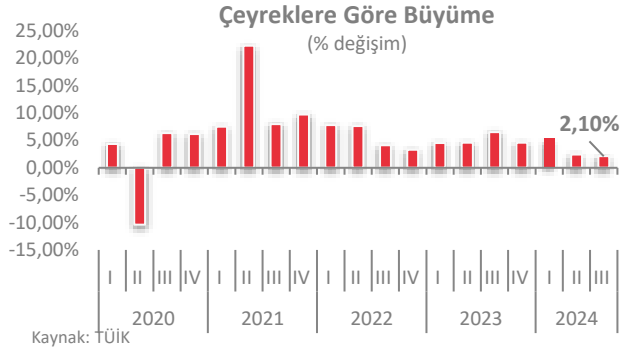
2023 yılında, Türkiye nüfusunun %2,6’sının ikamet ettiği Adana, 2.270.298 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 7. ili olmuştur. Adana nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 0,17 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,1 olduğu görülmüştür.

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

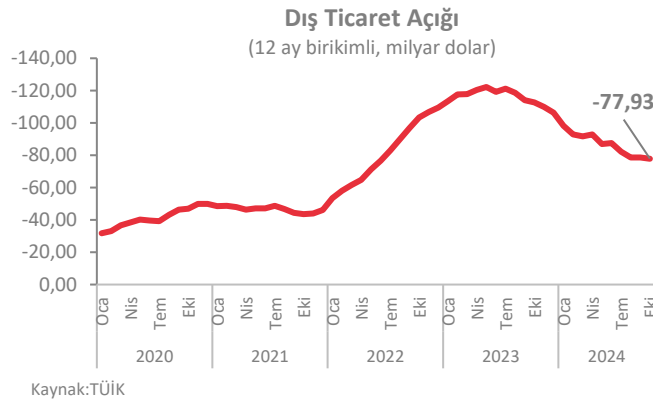
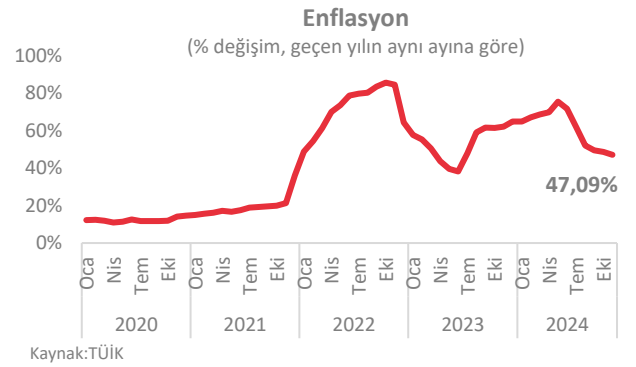


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>	1.468 m <sup>2</sup>
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 temin edilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 17.07.2024 tarih, saat 15.55-15.56 itibarıyla 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 temin edilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 17.07.2024 tarih, saat 15.55-15.56 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde 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, bulvar üzerinde E: 2,40 yapılaşma hakkı olan ticaret alanı imarlı arsalar bulunmaktadır.

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 29.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** D-400 Karayolu Kuzeyi 1. Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha. alan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

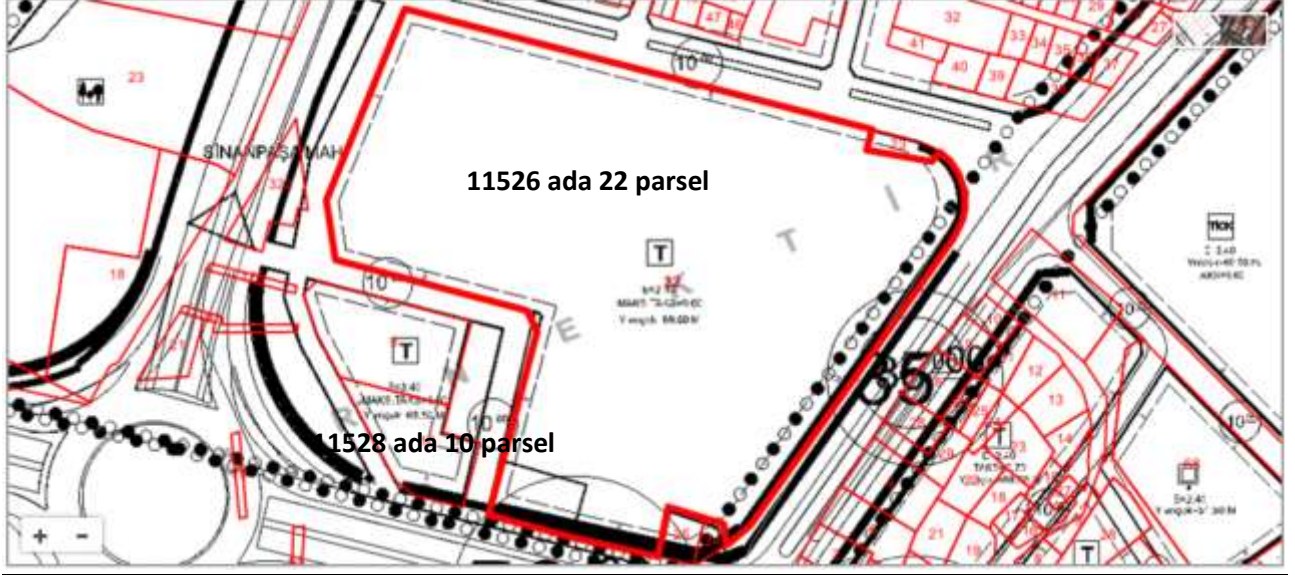
**Plan Onayı** 15.09.2022 tarih 206 sayılı onay tarihli

**Lejandı:** MİA



### Yapılaşma Koşulları;

- TAKS: 0,60,
- Emsal: 2,40,
- Yeňok: 69,50 m'dir.
- 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 Değerşikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değerşiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yüređer 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 değermiştir.

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

Yüređer Belediyesinde 29.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.04.2009	-	140.116,40	Yeni Yapı	AVM: 140.116,40 m <sup>2</sup>
Onaylı Mimari Proje	07.10.2016**		140.711,58	Tadilat	AVM: 140.711,58 m <sup>2</sup>
Onaylı Mimari Proje	23.07.2024***		140.711,58	Tadilat	AVM: 140.711,58 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	03.07.2008*		-	Temel	-
Yapı Ruhsatı	03.07.2008		44.252	Yeni Yapı	AVM: 44.252 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	11.05.2009		65.474	Tadilat	AVM: 65.474 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	03.02.2011		140.117	Tadilat	AVM: 140.117 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	14.10.2016		140.117	Tadilat	AVM: 140.117 m <sup>2</sup>
Yapı Kullanma İzni	13.04.2011		140.117	Yeni Yapı	AVM: 140.117 m <sup>2</sup>
Yapı Kullanma İzni	22.08.2011		140.117	Tadilat	AVM: 140.117 m <sup>2</sup>
Yapı Kullanma İzni	20.10.2016		140.117	Tadilat	AVM: 140.117 m <sup>2</sup>

\* 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.

\*\*\*23.07.2024 onay tarihli mimari projede "basit tamir ve tadilat yapılması uygundur" ibaresi yer almakta olup ilgili belediyede edinilen bilgi doğrultusunda planlı alanlar imar yönetmeliğinin "yapı ruhsatı gerektirmeyen inşai faaliyetler" başlıklı 59. maddesi kapsamında değerlendirildiği basit tadilat yapımında bir sakınca görülmediği bilgisi 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 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**

### **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 gecekondulu 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 gecekondulu 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 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü; 11528 ada, 10 parsel no.lu, “Kargir İki Dükkan ve Arsası” vasıflı, 1.468 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 evraka 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.



Toplam 74.511,35 m<sup>2</sup> 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 toplamları ve katlara göre dağılımları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir:

Kat Adı	Dükkan No	m <sup>2</sup>
2. Bodrum Kat	B2M02	19,00
	B2M02A	18,00
	B2M03	34,00
	B2M03a	17,00
	B2M04A	27,00
	B2M04B	27,00
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>142,00</b>

Kat Adı	Dükkan No	m <sup>2</sup>	
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	
	<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>18.767,00</b>

Kat Adı	Dükkan No	m <sup>2</sup>
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	
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>14.776,00</b>



Kat Adı	Dükkan No	m <sup>2</sup>
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	
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>13.610,00</b>

Kat Adı	Dükkan No	m <sup>2</sup>
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	
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>12.355,00</b>

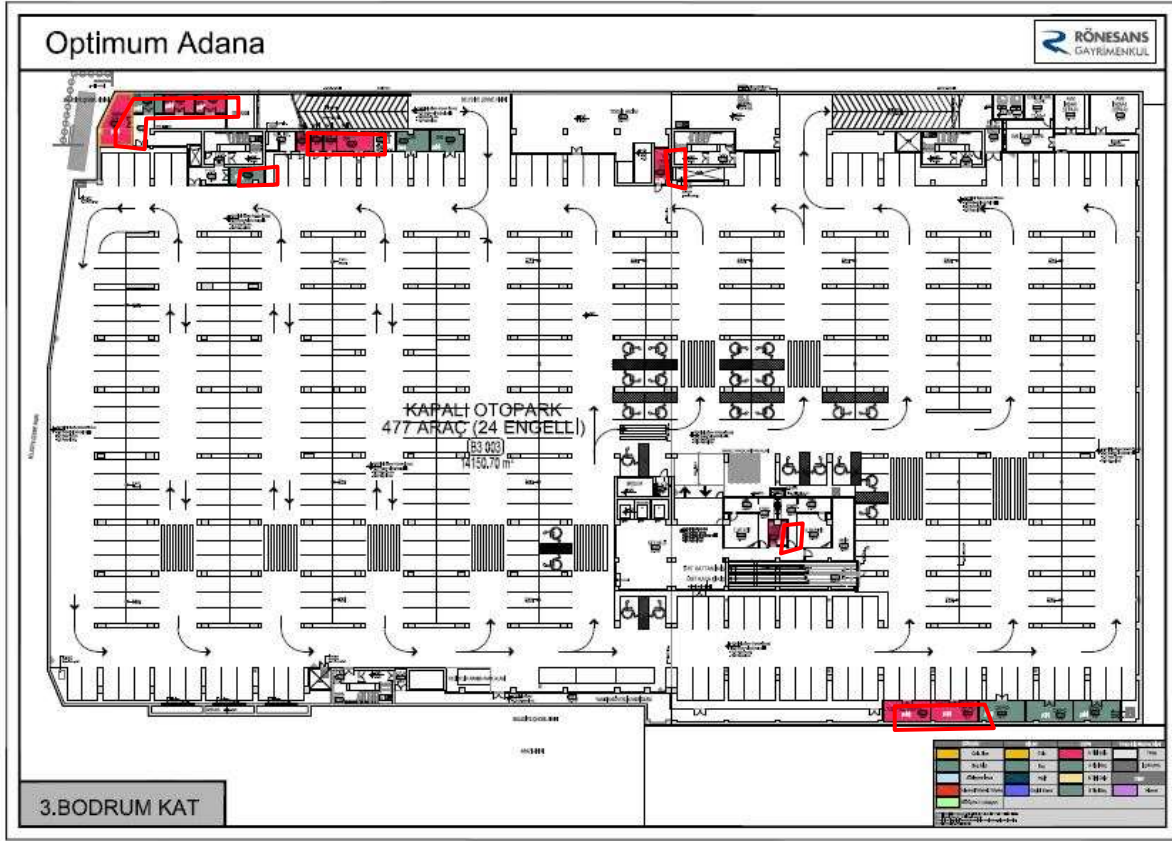
Kat Adı	Dükkan No	m <sup>2</sup>
3. Normal Kat	3M02B	1.783,00
	3M01	4.382,00
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>6.165,00</b>

Alan Dağılımı (Onaylı Mimari Projeye Göre)		
Kat No	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	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
<b>Toplam</b>	<b>65.641*</b>	<b>162*</b>

Konu taşınmazın, 2. normal katta konumlu 2m11c no.lu dükkandan 169 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu ve 2m06b no.lu dükkanın ise mevcutta 1.255 m<sup>2</sup> 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.

\*Mevcut durumda kiralanabilir alan onaylı mimari projeden daha az olması sebebi ile müşterinin tarafımıza ilettiği kiralanabilir alan olan 63.231,01 m<sup>2</sup> 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.

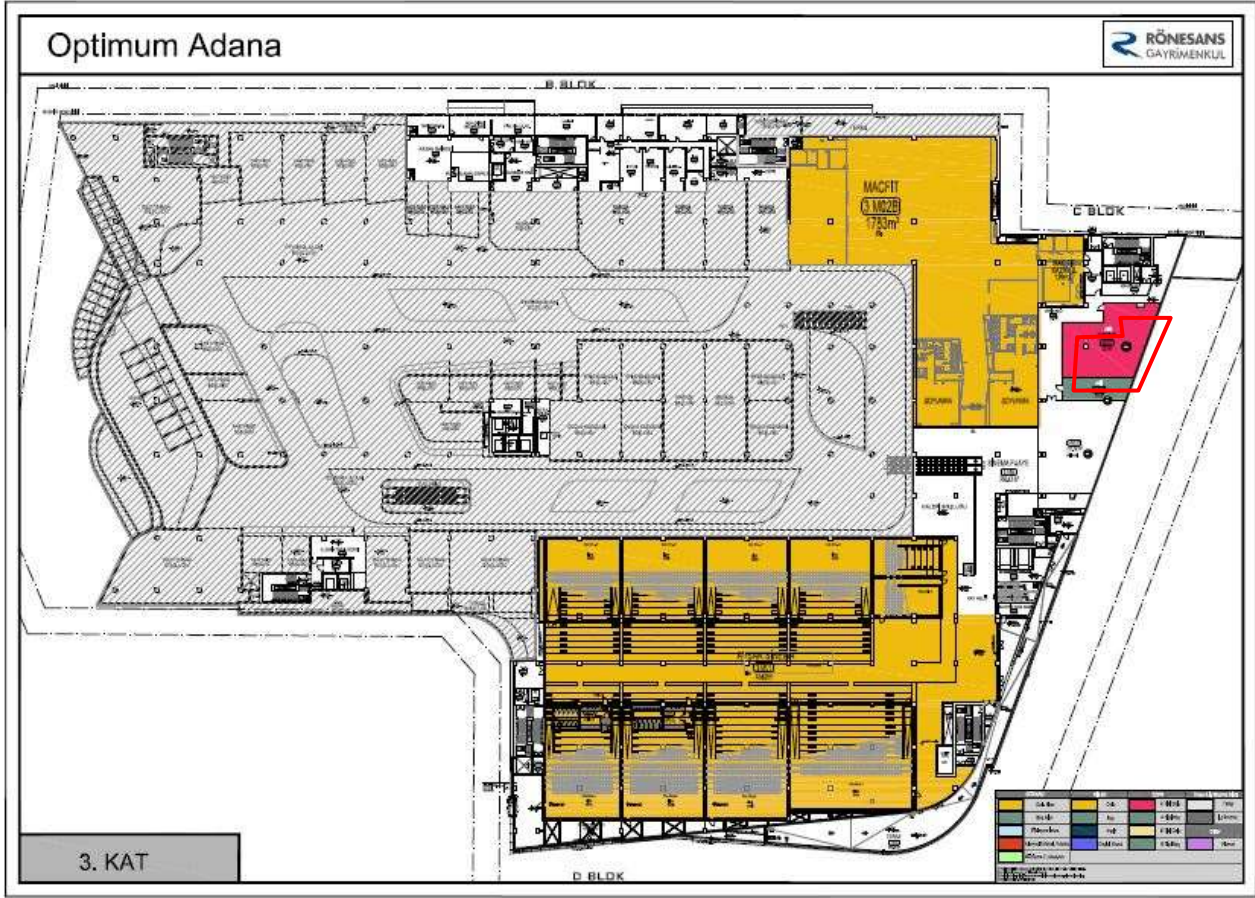












## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam
<b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>	8 kat (3 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve ara kat) (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>	140.711,58 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	~13 yıl
<b>Dış Cephe</b>	Isı izolasyonlu alüminyum kompozit panel ve cam giydirme
<b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı ısıtma+chiller sistemi
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Mevcut
<b>Asansör</b>	Mevcut
<b>Jeneratör</b>	Mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut
<b>Park Yeri</b>	Mevcut (1.200 Araç Kapasiteli Kapalı Otopark)
<b>Diğer</b>	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.

<b>Kullanım Amacı</b>	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	65.641 m <sup>2</sup> (Onaylı mimari projeye göre) 63.231,01 m <sup>2</sup> (Mevcut duruma göre)
<b>Zemin</b>	Seramik, epoksi ve mermer
<b>Duvar</b>	Sıva üstü boya, granit ve kompozit kaplama
<b>Tavan</b>	Asma tavan
<b>Aydınlatma</b>	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 Gerektiren 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.
- 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.

#### ✓ 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.

## **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 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 gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara 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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Buluş Gayrimenkul	Musa Şenel	Winner Investors	Yıldırım Gayrimenkul	
	0543 252 49 99	0553 055 13 14	0554 006 18 33	0534 226 85 98	
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	
Satış Fiyatı (TL)	92.000.000	293.500.000	2.100.000.000	11.750.000	
Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	4.000	8.386	100.000	350	
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	23.000	34.999	21.000	33.571	
Alım-Satma Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2024 Mart ayında satılmıştır.	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	22%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Hisseli
		0%	0%	0%	10%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	2,40	2,40	2,40	2,40
		0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		15%	10%	35%	5%
	Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Küçük	Çok Daha Büyük	Çok Daha Küçük
		-15%	-10%	20%	-20%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer	28.060	33.249	29.295	29.820	

#### 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, imar durumları, yapılaşma koşulları, fiziksel özellikleri, cephe genişlikleri ve yola cepheli olması/olmaması gibi durumlar göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerinin değer tarihi itibarı ile 29.500-30.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



## Emsal Krokisi





### ✓ 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	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	29.750	972.020.000	1/1	972.020.000
11528 Ada, 10 parsel	1.468,00	29.750	43.675.000	737/1468	21.926.754
YAKLAŞIK DEĞERİ			<b>1.015.695.000</b>		<b>993.946.754</b>

### 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 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	İzmir	Ticari Merkez	2023	55.000 m <sup>2</sup>	25.000 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Ankara	Ticari Merkez	2024	40.000 m <sup>2</sup>	35.000 TL/m <sup>2</sup>
3	Yüklenici Firma	Muğla	AVM	2024	15.000 m <sup>2</sup>	27.000 TL/m <sup>2</sup>

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar hariç paçal birim maliyetlerdir.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel için herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.



✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

<b>ARSA DEĞERİ</b>			
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
11526 Ada, 22 parsel	32.673,00	29.750	972.020.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>972.020.000</b>

<b>BİNA DEĞERİ</b>				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	100.507,39	36.250,00	13%	3.169.751.812
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	40.204,19	14.750,00	13%	515.920.268
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>3.685.672.080</b>

<b>HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER</b>				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
11526 Ada, 22 parsel	Saha Betonlu	3.450,00	910	3.139.500
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>3.139.500</b>

<b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
Arsa Değeri	972.020.000 TL
Bina Değeri	3.685.672.080 TL
Harici Müteferrik İşler	3.139.500 TL
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>4.660.831.580 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>4.660.830.000 TL</b>

**Gelir Yaklaşımı**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 22 parsel 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.

**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: %3,49

İndirgeme oranı: %23,00 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. Müşterinin tarafımıza ilettiği olduğu 63.231,01 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan dikkate alınmıştır.**

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

#### **✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- Değerleme çalışması kapsamında yapılan hesaplamalarda onaylı mimari projesinde belirtilen toplam 62.231,01 m<sup>2</sup> 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 2025 yılı ortalama paçal kira değeri 1.250 TL/m<sup>2</sup>/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 2025 yılı için %99 olacağı, ilerleyen yıllarda ise bu oranın sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kioks&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranının ilk yıl için %7 ilerleyen yıllarda bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Her yıl alışveriş merkezinin toplam gelirlerinin %1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmış olup bu fon 2035 yılında toplam 10 yıllık yenileme fonu olarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan olan %19,51 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %23,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Emlak vergisinin, gerçekleşen verilere göre 2025 yılı için 4.078.498.-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 2025 yılı için 7.102.910.-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş bu bedelin aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- Optimum Alışveriş Merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler ve piyasa araştırmamız doğrultusunda, 2025 yılı için 445 TL/m<sup>2</sup>/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.

<b>AVM Fonksiyonu</b>	
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	63.231,01
İşletme Gideri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	455,00
Fiyat Artış Oranı (0. yıl)	
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	7,0%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85%
Yenileme Maliyeti	1,00%

<b>AVM Nakit Akışı (TL)</b>												
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
<b>AVM Fonksiyonu</b>												
Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01	63.231,01
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	-	1.250,00	1.534,38	1.795,22	2.055,53	2.312,47	2.572,62	2.862,04	3.184,02	3.542,22	3.940,72	4.384,05
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		938.980.499	1.152.598.562	1.348.540.317	1.544.078.663	1.737.088.496	1.932.510.952	2.149.918.434	2.391.784.25	2.660.859.987	2.960.206.736	3.293.229.99
Diğer Gelir Oranı		7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)		65.728.635	80.681.899	94.397.822	108.085.506	121.596.195	135.275.767	150.494.290	167.424.898	186.260.199	207.214.472	230.526.100
<b>Toplam AVM Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>1.004.709.133</b>	<b>1.233.280.461</b>	<b>1.442.938.140</b>	<b>1.652.164.170</b>	<b>1.858.684.691</b>	<b>2.067.786.719</b>	<b>2.300.412.725</b>	<b>2.559.209.15</b>	<b>2.847.120.186</b>	<b>3.167.421.207</b>	<b>3.523.756.09</b>
Beklenen İşletme Gideri (TL/m <sup>2</sup> /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	1.595,79
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	345.241.315	423.783.714	495.826.945	567.721.852	638.687.084	710.539.380	790.475.061	879.403.505	978.336.399	1.088.399.244	1.210.844.15
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	293.455.117	360.216.157	421.452.903	482.563.574	542.884.021	603.958.473	671.903.802	747.492.979	831.585.939	925.139.358	1.029.217.53
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	51.786.197	63.567.557	74.374.042	85.158.278	95.803.063	106.580.907	118.571.259	131.910.526	146.750.460	163.259.887	181.626.624
<b>Toplam AVM Giderleri</b>	<b>-</b>	<b>51.786.197</b>	<b>63.567.557</b>	<b>74.374.042</b>	<b>85.158.278</b>	<b>95.803.063</b>	<b>106.580.907</b>	<b>118.571.259</b>	<b>131.910.526</b>	<b>146.750.460</b>	<b>163.259.887</b>	<b>181.626.624</b>
<b>AVM Net Gelirleri</b>	<b>-</b>	<b>952.922.936</b>	<b>1.169.712.904</b>	<b>1.368.564.098</b>	<b>1.567.005.892</b>	<b>1.762.881.629</b>	<b>1.961.205.812</b>	<b>2.181.841.466</b>	<b>2.427.298.63</b>	<b>2.700.369.726</b>	<b>3.004.161.321</b>	<b>3.342.129.46</b>
Yenileme Maliyeti	0										201.337.266	35.237.561
Emlak Vergisi Bedeli	0	4.078.498	4.542.427	4.928.534	5.285.853	5.616.218	5.932.131	6.265.813	6.618.265	6.990.542	7.383.760	7.799.097
Bina Sigorta Bedeli	0	7.102.910	8.718.822	10.201.022	11.680.170	13.140.191	14.618.462	16.263.039	18.092.631	20.128.052	22.392.458	24.911.610
<b>AVM Toplam Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>11.181.408</b>	<b>13.261.249</b>	<b>15.129.555</b>	<b>16.966.022</b>	<b>18.756.409</b>	<b>20.550.593</b>	<b>22.528.852</b>	<b>24.710.896</b>	<b>27.118.595</b>	<b>231.113.484</b>	<b>67.948.268</b>
<b>AVM Net Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>941.741.528</b>	<b>1.156.451.655</b>	<b>1.353.434.543</b>	<b>1.550.039.870</b>	<b>1.744.125.219</b>	<b>1.940.655.219</b>	<b>2.159.312.613</b>	<b>2.402.587.73</b>	<b>2.673.251.132</b>	<b>2.773.047.836</b>	<b>3.274.181.20</b>
<b>Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı</b>	<b>7,50%</b>										<b>43.655.749.356</b>	
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>941.741.528</b>	<b>1.156.451.655</b>	<b>1.353.434.543</b>	<b>1.550.039.870</b>	<b>1.744.125.219</b>	<b>1.940.655.219</b>	<b>2.159.312.613</b>	<b>2.402.587.73</b>	<b>2.673.251.132</b>	<b>46.428.797.192</b>	

<b>Toplam Bugünkü Değer</b>			
Risksiz Getiri Oranı		19,51%	19,51%
Risk Primi		2,99%	3,49%
İndirgeme Oranı		22,50%	23,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>11.688.555.576</b>	<b>11.343.777.234</b>	<b>11.012.445.855</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>11.688.555.000</b>	<b>11.343.775.000</b>	<b>11.012.445.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>317.545.269</b>	<b>308.178.609</b>	<b>299.177.265</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>317.545.000</b>	<b>308.180.000</b>	<b>299.175.000</b>

#### 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 DEĞERİ					
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın 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	29.750	43.675.000	737/1468	21.926.754
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>43.675.000</b>		<b>21.926.754</b>

#### 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%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		20%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 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 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 ayrıntılılar 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 ve değerine 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel “Üç Bodrum Bir Zemin Üç Normal Katlı Betonarme Alışveriş 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. 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 (11526 ada 22 parsel)	4.660.830.000	126.620.000
Gelir Yaklaşımı (11526 ada 22 parsel)	11.343.775.000	308.180.000
Pazar Yaklaşımı (11528 ada 10 parsel)	21.926.754	595.688

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.

Takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN "GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş." HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
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)	11.365.701.754- TL	Onbirmilyarüçyüzaltmışbeşmilyonyediyüzbirbin.-TL
	308.775.688- EURO	Üçyüzsekizmilyonyediyüzyetmişbeşbinaltıyüzseksekiz.- EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.636.649.429- TL	Onüçmilyaraltıyüzotuzaltımilyonaltıyüzkırkdokuzbindörtüzyirmidokuz.-TL
	370.469.515- EURO	Üçyüzyetmişmilyondörtüyüzaltmışdokuzbinbeşyüzonbeş.- EURO

Değerlemeye yardım eden;  
Kadriye Selin BAĞCI

**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