



## Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

**Gayrimenkul**

**İstanbul Optimum AVM**

**Değerleme**

**Ataşehir / İstanbul**

**Raporu**

**2024REV1163 / 20.02.2025**



**Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.**

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

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Ataşehir’de konumlu olan **“Optimum AVM”**nin pazar değerine yönelik **2024REV1163** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 21.525 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 137.996 m<sup>2</sup> 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		
Rapor Tarihi	20.02.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Kur Bilgisi (30.12.2024)	1 EUR Alış = 36,7429 TL	1 EUR Satış = 36,8091 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.676.135.000.-TL	Onmilyaraltıyüzyetmişaltımilyonyüzotuzbeşbin.-TL
	290.040.000.-EUR	İkiyüzdoksanmilyonkırkbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	12.811.362.000.-TL	Onikimilyarsekizyüzonbirmilyonüçyüzaltmışikibin.-TL
	348.048.000.-EUR	Üçyüzkırksekmilyonkırksekin.-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 sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Furkan ÖZÇELEBİ**

**Ece KADIOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler .....	45

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi İstiklal Sokak No:10/4 Yenisahra Ataşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	21.525 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: T1 Ticaret Alanı Emsal: 2,50 Yençok: 15 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Yol kotu üstü kat sayısı: 6 Yapım yılı: 2007
	Yol kotu altı kat sayısı: 6 Otopark Kapasitesi: 1.463 araç
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 137.996 m <sup>2</sup>
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı 68.460 m <sup>2</sup>
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı 69.536 m <sup>2</sup>
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%22,50
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,75

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	20.02.2025	
DEĞER TARİHİ	31.12.2024	
KUR BİLGİSİ (30.12.2024)	1 EUR Alış = 36,7429 TL	1 EUR Satış = 36,8091 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.676.135.000.-TL	290.040.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	12.811.362.000.-TL	348.048.000.-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, 2024REV1163 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2024 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 hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2025 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 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; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2024 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 takdiri yapılmıştır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	31.12.2023	2023REV1028	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	8.091.045.000
<b>Rapor 2</b>	17.05.2024	2024REV378	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	9.367.540.000
<b>Rapor 3</b>	23.07.2024	2024REV553	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	10.174.350.000

### 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

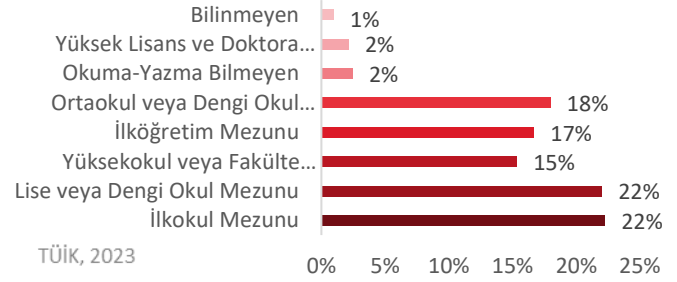
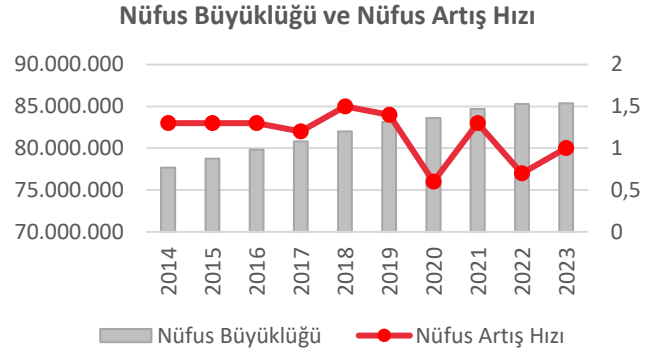
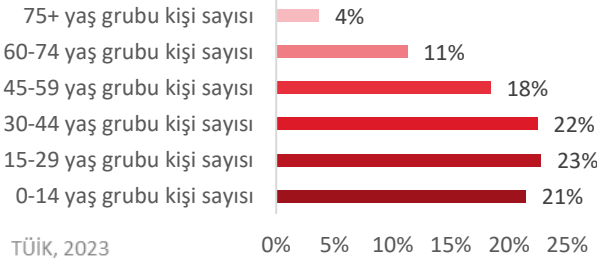
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

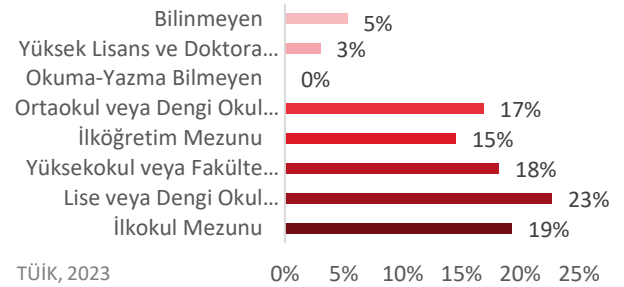
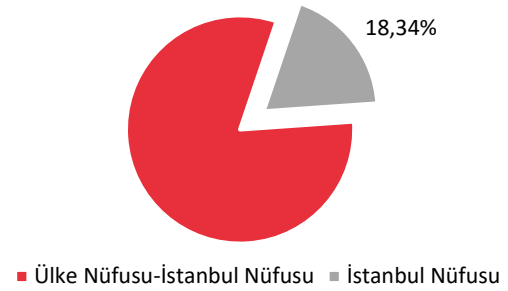
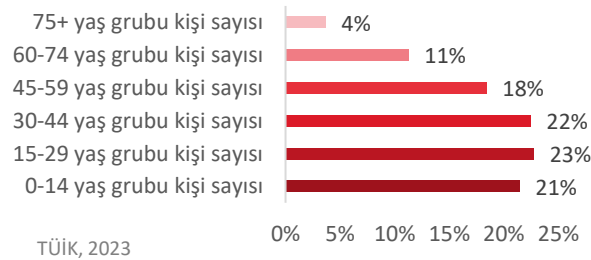
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) 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.



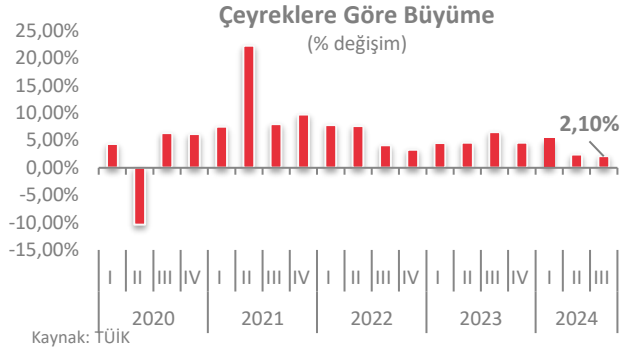
##### İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

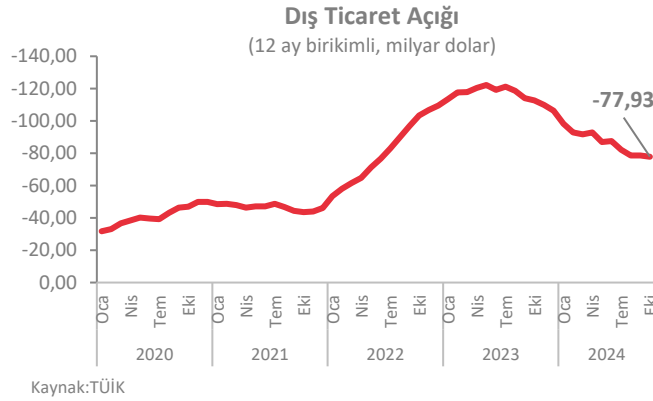
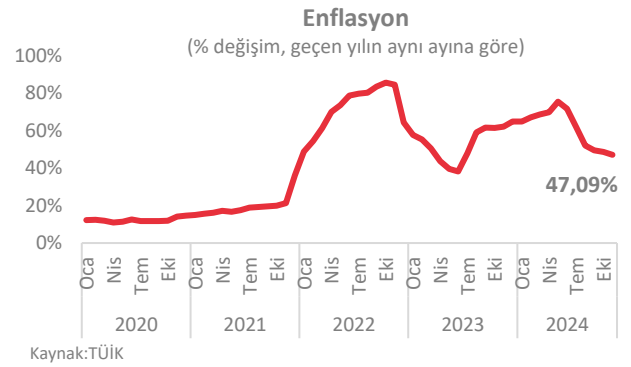


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ataşehir
Mahallesi	Yenisahra
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2489
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsası Olan Betonarme İş ve Alışveriş Merkezi
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	21.525 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.02.2025 tarih, saat 18:12 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu; -izin yazısı vardır.) Tarih: 24.03.2022 Sayı: -197321 (12.04.2022 tarih ve 11132 yevmiye no ile)

##### Şerhler Hanesinde;

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 0,01 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır. (23.10.2008 tarih ve 21492 yevmiye no ile)

##### Rehinler Hanesinde;

- BNP PARIBAS lehine 200.000.000.-Euro bedelle, 1. dereceden, %2,65 marj+eurıbor faizli, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (08.11.2016 tarih ve 21058 yevmiye no ile)

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında izin yazısı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu izin beyanının taşınmazın devrine engel olup olmadığına teyit edilebilmesi için izin yazısına ilişkin detayların incelenmesi gerekmektedir. Takyidat kayıtlarında ayrıca TEDAŞ lehine kira sözleşmesi şerhi yer almaktadır. Söz konusu şerh kurumun rutin uygulamalarından olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında ipotek kaydı yer almakta olup söz konusu takyidat kaydı da taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

##### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında izin yazısı beyanı ve TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup taşınmaza ilişkin ipotek kaydı yer almaktadır. Söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşteri tarafından iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.02.2025 tarih, saat 18:12 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, çoğunlukla ticaret imarlı parseller yer almakta olup ara sokaklarda konut lejandına sahip yüksek katlı konut yapılaşmaları yer almaktadır.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 04.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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

**Plan Onay tarihi:** 14.02.2019

**Lejandı:** T1 Ticaret Alanı

#### Yapılaşma koşulları;

- E: 2,50
- Yençok: 15 Kat

#### Plan Notları:

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı sınırında kalmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

#### \* 3194 Sayılı Kanun 23. Madde:

*İskan hudutları içinde olup da imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;*

*a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,*

*b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması, şarttır.*

*Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılana veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75'ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.*

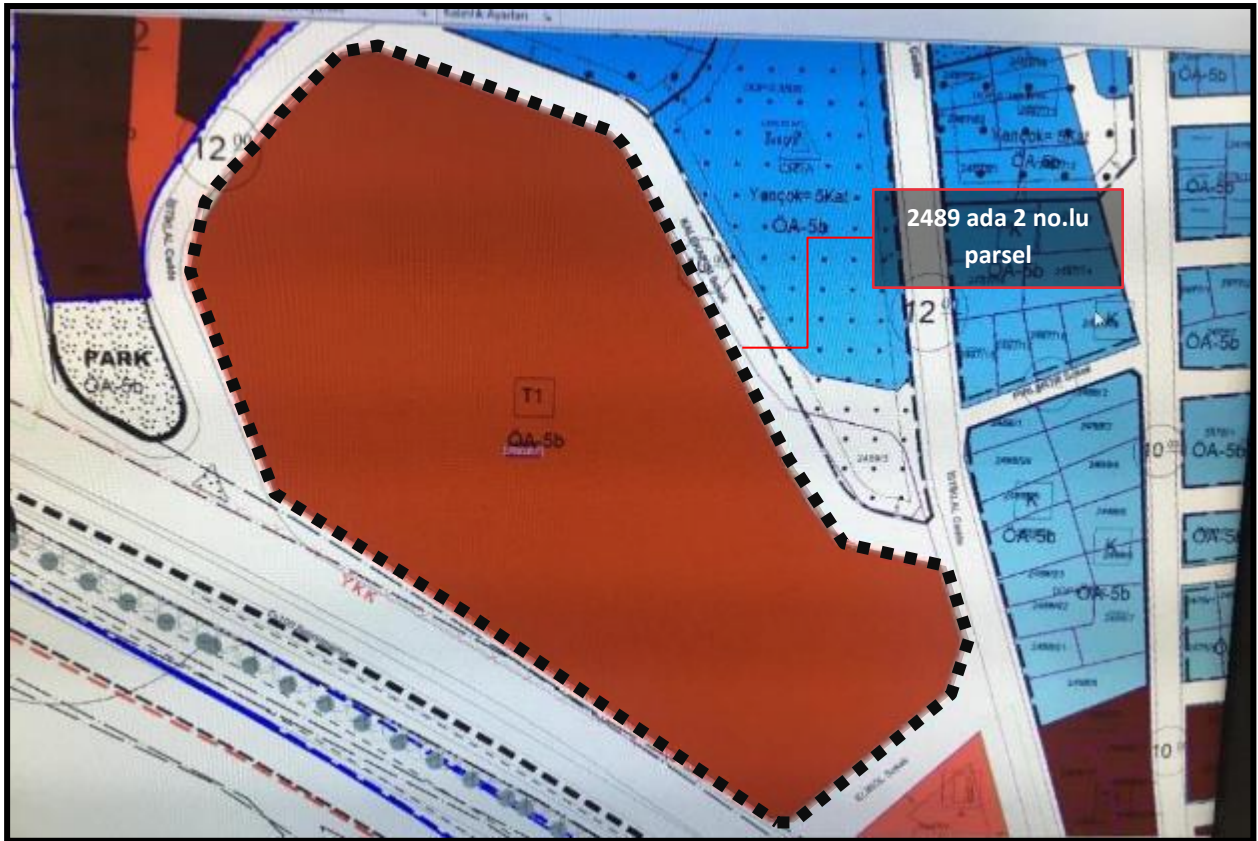
*Mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.*

Bu maddenin tatbikinde 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur.

Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

İmar planları ilke kararları ile yoğunluk ve yapı düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleşik alanlardaki uygulamada mevcut şehirselleme teknik ve sosyal altyapısının tevsi ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehirselleme hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma payları bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınır.

\* Değerleme konusu parsel üzerinde cins tashihli yapı bulunmakta olup taşınmaza ilişkin düzenlenen "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcut olduğundan plan notunda yer alan taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. Maddesi'ne tabii olması durumunun herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 14.02.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 2,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.



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

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 04.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.06.2007	2007/853240	137.969	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	05.11.2007	904409	129.418	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	22.11.2007	687	129.418	Tadilat	1.850 m <sup>2</sup> alana sahip sinema, 150 m <sup>2</sup> alana sahip projeksiyon odası, 7.867 m <sup>2</sup> alana sahip hipermarket, 70 m <sup>2</sup> alana sahip kafe, 434 m <sup>2</sup> alana sahip buz pateni sahası, 28.045 m <sup>2</sup> alana sahip dükkan ve 91.002 m <sup>2</sup> ortak alan
Yapı Ruhsatı	02.07.2008	47	129.418	Tadilat	33.339 m <sup>2</sup> alana sahip 163 adet dükkan ve 96.079 m <sup>2</sup> ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	21.10.2008	836594	134.985	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	26.11.2008	388	129.418	Tadilat	33.339 m <sup>2</sup> alana sahip 163 adet dükkan ve 96.079 m <sup>2</sup> ortak mahal
Yapı Kullanma İzni	09.01.2009	2008/1108360	129.418	Tadilat	33.339 m <sup>2</sup> alana sahip 163 adet dükkan ve 96.079 m <sup>2</sup> ortak mahal
Yapı Ruhsatı	18.01.2009	388	129.418	Tadilat	33.339 m <sup>2</sup> alana sahip 163 adet dükkan ve 96.079 m <sup>2</sup> ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	04.06.2010	2010/3013	129.418	Tadilat	AVM'nin sinema tadilatı için
Yapı Ruhsatı	07.06.2010	6-14	129.418	Tadilat	AVM'nin sinema tadilatı için
Yapı Ruhsatı	30.06.2010	6-41	129.418	Tadilat	AVM'nin sinema tadilatı için
Yapı Ruhsatı	16.08.2012	C:8 S:57	129.418	Tadilat	32.303 m <sup>2</sup> alana sahip dükkan, 1.290 m <sup>2</sup> sinema binası ile 95.825 m <sup>2</sup> ortak mahal olmak üzere 154 bağımsız bölüm için
Onaylı Mimari Proje	23.08.2012	2012/8277	135.284	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	27.08.2012	C:8 S:57	129.418	Tadilat	32.303 m <sup>2</sup> alana sahip dükkan, 1.290 m <sup>2</sup> sinema binası ile 95.825 m <sup>2</sup> ortak mahal
Yapı Ruhsatı	22.11.2012	C:11 S:49	129.418	Tadilat	32.303 m <sup>2</sup> alana sahip dükkan, 1.290 m <sup>2</sup> sinema binası ile 95.825 m <sup>2</sup> ortak mahal
Yapı Kullanma İzni	28.12.2012	12-289	129.418	Tadilat	32.303 m <sup>2</sup> alana sahip dükkan, 1.290 m <sup>2</sup> sinema binası ile 95.825 m <sup>2</sup> ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	25.07.2014	2014/9659	137.983	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	25.07.2014	C:7 S:55	135.162	Tadilat	37.487 m <sup>2</sup> alana sahip dükkan, 1.750 m <sup>2</sup> sinema binası ile 95.925 m <sup>2</sup> ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	18.01.2016	2015/11921	137.983	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	19.01.2016	C:01 S:23	137.983	Tadilat	38.533 m <sup>2</sup> alana sahip 158 dükkan, 1.238 m <sup>2</sup> sinema binası ile 98.212 m <sup>2</sup> ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	12.09.2017	2017/81028	137.985	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	13.09.2017	C:9 S:09	137.985	Tadilat	39.044 m <sup>2</sup> alana sahip dükkan, 1.223 m <sup>2</sup> sinema ile 97.708 m <sup>2</sup> ortak mahal
Onaylı Mimari Proje	13.10.2018	2018/93433	137.996	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	19.10.2018	C:10 S:16	137.996	Tadilat	43.484 m <sup>2</sup> alana sahip "Ofis ve İşyeri", 2.684 m <sup>2</sup> alandan oluşan "Sinema" ile 91.828 m <sup>2</sup> "Ortak Alan"
Yapı Kullanma İzni	06.08.2019	19-139	137.996	Tadilat	43.484 m <sup>2</sup> alana sahip "Ofis ve İşyeri", 2.684 m <sup>2</sup> alandan oluşan "Sinema" ile 91.828 m <sup>2</sup> "Ortak Alan"

### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi; Bulgurlu Mahallesi, Hanımseti Alt Sokak, No: 46, Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Işık Yapı Denetim Limited Şirketi ve Alemdağ Caddesi Güneş İş Merkezi No:24 K:5 D:8 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Taş Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 13.10.2018 tarihli "Mimari Proje" ve 06.08.2019 tarih, 19-139 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tashihi yapılmış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında bir projenin değerlendirilmesi yapılmamış olup çalışmanın konusu cins tashihi bir taşınmazdır.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi İstiklal Sokak No:10/4 Yenisahra-Ataşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz Ataşehir ilçesi Yenisahra mahallesinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz Yenisahra mahallesinin güneybatı sınırından geçen D-100 Karayolu yan yoluna cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge Anadolu Yakası'nın en yoğun ticari hareketliliğinin yaşandığı bölge niteliğinde olup taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda iş merkezi, otel, ofis gibi yapılar yoğunluklu olarak bulunmaktadır.

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



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

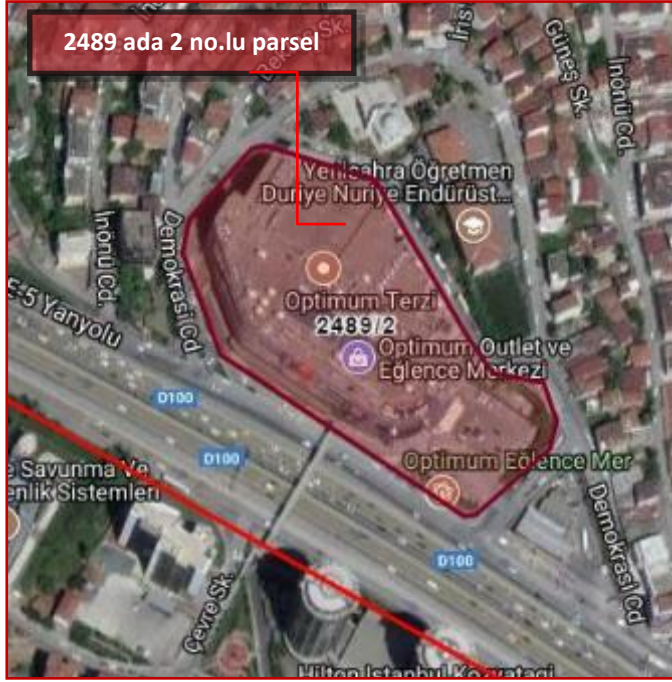
Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 6,5 km'lik mesafede yer alan "Finans Merkezi" açılışını tamamlayarak faaliyete geçmiş ve Ziraat Bankası, Halk Bankası ve Vakıflar Bankası genel merkez binalarının taşınma süreçleri

tamamlanmıştır. BDDK, SPK ve Merkez Bankası'nın genel müdürlükleri ve alt birimlerinin taşınma operasyonları devam etmekte olup bu doğrultuda bölgede ilerleyen dönemlerde ofis talebinin oluşacağı, dolayısıyla yoğunluğun artacağı düşünülmektedir.

Konu taşınmazın yer aldığı Yenisahra bölgesine bakıldığında, özellikle Ataşehir ve Ümraniye bölgesindeki yeni konut ve ticari gayrimenkul projelerinin, bölgenin silüetini etkilediği dikkat çekmektedir. Erişilebilirliğin ve reklam kabiliyetinin oldukça yüksek olduğu değerlendirilerek, mevcut D-100 Karayolu Yanyolu'na ve İstiklal Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Kadıköy-Kartal Metro Hattı güzergahı üzerinde yer almakta olup metro hattının Yenisahra durağına yaklaşık 450 m mesafede konumlanmaktadır.

Değerleme konusu parselin, mevcut D-100 Karayolu Yanyolu'na yaklaşık 190 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın D-100 Karayolu üzerinden görünürlüğü, erişilebilirliği ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

# **BÖLÜM 5**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan, "Arsası Olan Betonarme İş ve Alışveriş Merkezi" vasıflı Optimum Outlet AVM'dir.

Değerleme konusu 2489 ada 2 no.lu parselin geometrik şekli çokgene benzer olup parsel eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan alışveriş merkezi 27.11.2008 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Değerlemeye konu 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde Optimum Outlet AVM yer almaktadır. Söz konusu yapı, onaylı mimari tadilat projesine göre 5 adet bodrum kat + zemin kat + 3 adet normal kat + 2 ara kat + çatı katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın mevcut durumu ile onaylı mimari projesindeki alanlar uyumlu olduğundan ve yapı kullanma izin belgesi bulunduğundan, çalışma onaylı mimari projesinde belirtilen toplam brüt inşaat alanı olan 137.996 m<sup>2</sup> üzerinden gerçekleştirilmiştir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI	
Kat Adı	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
5. Bodrum Kat	16.066
4. Bodrum Kat	16.066
3. Bodrum Kat	16.066
2. Bodrum Kat	16.066
1. Bodrum Kat	15.748
1. Bodrum Ara Kat	2.838
Zemin Kat Alanı	12.906
1. Kat Alanı	12.845
2. Kat Alanı	12.849
3. Kat Alanı	12.867
3. Kat Ara Alanı	3.240
Çatı Katı	439
<b>Toplam</b>	<b>137.996</b>

Onaylı mimari projeye göre dükkan alanları ve katlara göre dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Alan Dağılımları		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Alan (m <sup>2</sup> )
3. Normal Kat	28	8.696,00
2. Normal Kat	31	7.865,00
1. Normal Kat	38	7.278,00
Zemin Kat	39	8.021,00
1. Bodrum Kat	21	9.085,00
2. Bodrum Kat	13	383,00
<b>Toplam</b>	<b>170</b>	<b>41.328,00</b>



Kat Adı	Dükkan No	Alan m <sup>2</sup>	Kat Adı	Dükkan No	Alan m <sup>2</sup>	Kat Adı	Dükkan No	Alan m <sup>2</sup>	Kat Adı	Dükkan No	Alan m <sup>2</sup>	Kat Adı	Dükkan No	Alan m <sup>2</sup>	Kat Adı	Dükkan No	Alan m <sup>2</sup>
2. Bodrum Kat	1	32	1. Bodrum Kat	19	55	Zemin Kat	44	115	1. Normal Kat	91	76	2. Normal Kat	132	99	3. Normal Kat	166	63
	2	14		20	86		45	152		92	136		133	136		167	54
	3	18		21	83		46	152		93	136		134	136		168	56
	4	28		22	83		47	223		94	108		135	132		169	52
	5	16		23	87		48	139		95	83		136	153		170	61
	6	16		24	267		49	248		96	52		137	439		171	37
	7	30		25	2.638		50	366		97	406		138	229		172	36
	8	28		26	960		51	519		98	228		139	238		173	39
	9	59		27	67		52	52		99	220		140	243		174	142
	10	23		28	659		53	76		100	240		141	252		175	130
	11	32		29	135		54	1.921		101	508		142	538		176	2.913
	12	65		30	70		55	244		102	1.060		143	1.178		177	65
	13	22		31	2.335		56	163		103	70		144	359		178	934
		32	81	57	194	104	237	145	146	179	64						
		33	327	58	120	105	190	146	72	180	52						
		34	449	59	245	106	72	147	95	181	52						
		35	16	60	298	107	95	148	104	182	50						
		36	409	61	71	108	104	149	102	183	33						
		37	106	62	467	109	102	150	87	184	40						
		38	47	63	289	110	89	151	82	185	150						
		39	125	64	219	111	120	152	631	186	2.684						
				65	130	112	98	153	317	187	158						
				66	41	113	90	154	291	188	67						
				67	92	114	539	155	892	189	128						
				68	61	115	256	156	80	190	358						
				69	95	116	157	157	199	191	168						
				70	108	117	284	158	208	192	110						
				71	165	118	70	159	110	193	108						
				72	114	119	75	160	317								
				73	16	120	75	161	104								
				74	175	121	216	162	33								
				75	75	122	117										
				76	132	123	121										
				77	136	124	201										
				78	92	125	58										
				79	87	126	52										
				80	46	127	32										
				81	135	128	505										
				82	48												

Toplam 53.812,5 m<sup>2</sup> emsale dahil kat alanına sahip taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 169 adet dükkan, 24 adet kiosk ve sinemadan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (alışveriş merkezi dükkan, sinema ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır.

Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Dükkanlara, mimari proje üzerinde numara verilmiş olup kira sözleşmeleri bu numaralar ya da krokiler üzerinden yapılmaktadır.

Kiosk alanlarının katlara göre dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Kiosk gelirleri diğer gelir kalemleri içerisinde hesaplamaya dahil edilmiştir.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Kiosk Alanı Dağılımları		
Kat Adı	Kiosk Adedi	Büyükölük (m <sup>2</sup> )
3. Normal Kat	1	25,00
2. Normal Kat	3	38,00
1. Normal Kat	3	41,00
Zemin Kat	8	99,00
1. Bodrum Kat	4	84,00
2. Bodrum Kat	5	113,00
<b>Toplam</b>	<b>24</b>	<b>400,00</b>

Konu taşınmaz betonarme karkas olarak inşa edilmiştir. AVM'nin 5., 4. ve 3. bodrum katlarında sığınak, teknik hacimler ve otopark alanı, 2. bodrum katında otopark alanı, 2. ve 1. bodrum katlarında teknik hacim, dükkan ve otopark alanı, 1. bodrum ara katında otopark alanı ve teknik hacim, zemin, 1., 2. ve 3. katlarında dükkan ve teknik hacimler, 3. normal ara katında teknik hacimler, kat bahçesi, çatı katında teknik hacimler bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın mimari tadilat projesinde, kiosk alanlarının bazılarının dükkana dönüştürüldüğü, bazı dükkanların ise birleştirildiği ve ortak alanlardan dükkan alanlarına eklenen hacimlerin bulunduğu görülmektedir. Ayrıca AVM'nin 3. bodrum katında yönetim kısmı ve 1. normal katında buz pisti bulunmaktadır. Onaylı mimari projesinden farklı kullanıma sahip olan katlarda alansal büyüme söz konusu değildir. Mevcut durumda mahalinde tespit edilen farklılıklar onaylı mimari projede yer alan bazı dükkanların birleştirilerek kullanılmasını içeriyor olup söz konusu ayrıntılıklar basit tadilat ile giderilebilir olarak değerlendirilmiştir.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	12 kat (5 bodrum kat + 1 bodrum ara kat + zemin kat + 3 normal kat + 1 ara kat + çatı katı) (Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	137.996 m <sup>2</sup>
Yaşı	~17 (ilk yapı ruhsatına göre)
Dış Cephe	Granit kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Isı pompalı merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 adet misafir asansörü 4 adet yük asansörü
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Bodrum katlarda kapalı otopark)

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

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

Kullanım Amacı	Avm
Alanı	137.996 m <sup>2</sup> (Toplam inşaat alanı)
Zemin	Beton, mermer, karo mozaik
Duvar	Sıva üzeri boya, dekoratif paneller
Tavan	Sıva üzeri boya, metal asma tavan
Aydınlatma	Floresan armatür, kısmen klasik aydınlatma armatürü

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

Mevcut durumda mahalinde tespit edilen farklılıklar onaylı mimari projede yer alan bazı dükkanların birleştirilerek kullanılmasını içeriyor olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebilir olarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda tespit edilen aykırılıkları onaylı mimari projede yer alan bazı dükkan alanlarının birleştirilerek kullanılıyor olması olup söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile giderilebileceğinden 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu AVM, bölge halkına olduğu kadar D-100 Karayolu'ndan seyahat veya ulaşım amaçlı geçmekte olan ziyaretçilere de hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaza, çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Konu taşınmaz Anadolu Yakası'nın cazip bölgelerinden biri olan Ataşehir-Yenisahra'da yer almaktadır.
- Değerleme konusu Optimum AVM oldukça tercih edilen ve yüksek doluluk oranına sahip bir AVM'dir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak alışveriş merkezi içerisinde yer alan dükkanların bazıları birleştirilmek veya ayrılmak suretiyle kullanılmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Yakın bölgede premium outlet konseptine sahip başka bir AVM yer almamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz bünyesinde, ünlü markaların outlet satış mağazaları yer almaktadır.
- Yenisahra ve Barbaros bölgelerinde gündemde olan kentsel dönüşüm çalışmaları ile bölgenin gelişmesi beklenmektedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki AVM projeleri rekabet ortamı oluşturmaktadır.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın "AVM" nitelikli olmasından dolayı gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

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



## Arsa Emsalleri / Satış

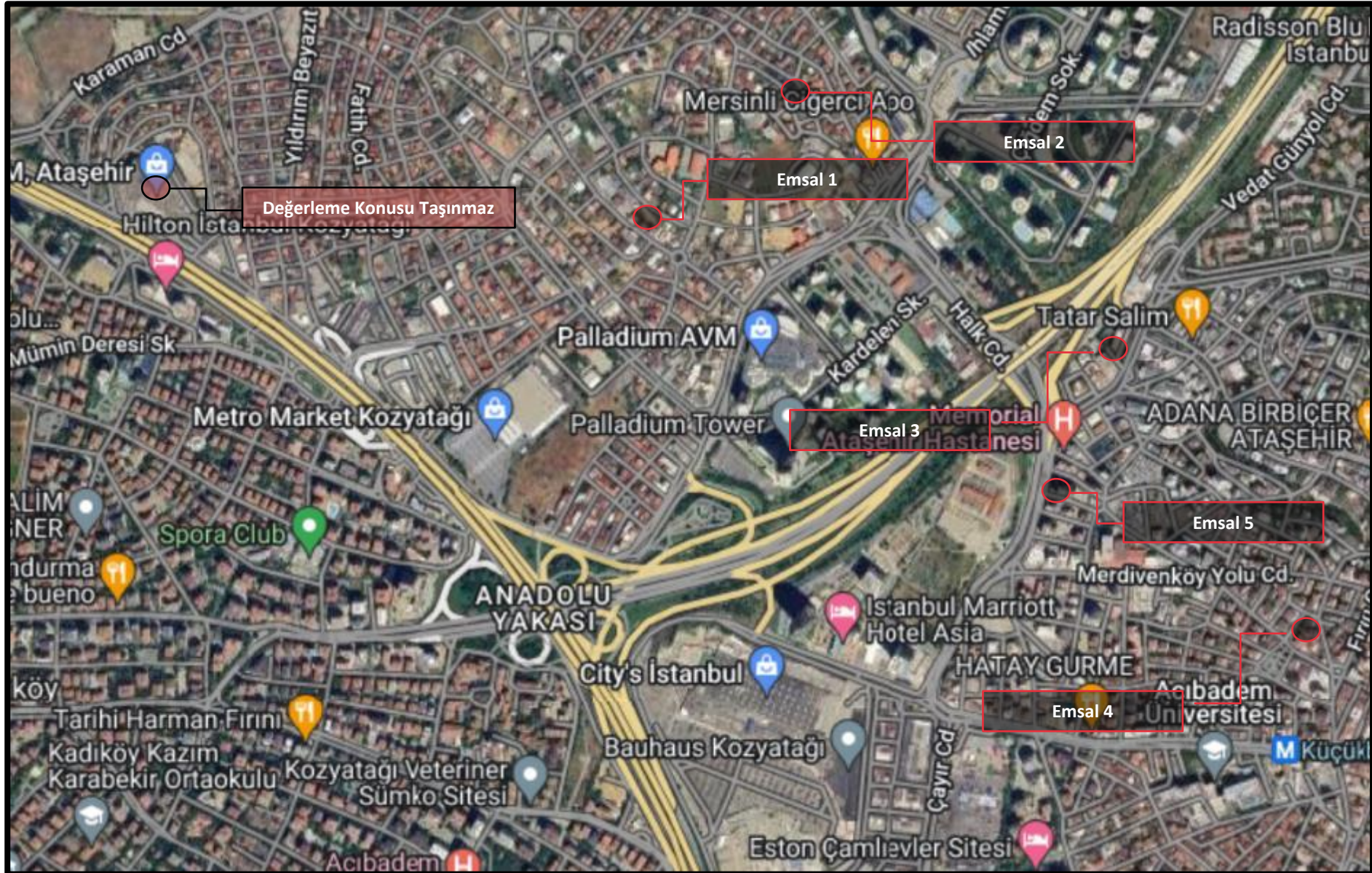
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	REMAX LOTUS	CADDE GAYRİMENKUL	Doğuş Grup Emlak	NG GAYRİMENKUL	D&K GAYRİMENKUL
	GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (531) 331 04 04	YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 (530) 290 00 09	0 (532) 613 80 80	0 (535) 396 91 91	0 (535) 681 70 90
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)	350.000.000	102.500.000	475.000.000	175.000.000	140.000.000
Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	2.980	852	3.500	1.200	932
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	117.450	120.305	135.714	145.833	150.215
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	3500	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	1,50	1,50	1,65	1,80	1,80
	25%	20%	18%	15%	15%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
	10%	10%	5%	5%	5%
Yüz Ölçümü	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük
	-20%	-25%	-20%	-20%	-25%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	125.524	116.576	129.315	128.297	124.378

---

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın konumlu olduğu arsaya benzer nitelikte bir arsanın birim satış değerinin, söz konusu arsanın emsal arsalarla kıyasla daha avantajlı konumu da göz önünde bulundurularak 123.000-128.000-TL/m<sup>2</sup> 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
2489 ada 2 parsel	21.525,00	125.000	2.690.625.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			2.690.625.000

### Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2023	36.000 m <sup>2</sup>	26.000 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m <sup>2</sup>	30.000 TL/m <sup>2</sup>
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					21.300 TL/m <sup>2</sup>

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
2489 ada 2 parsel	21.525,00	125.000	2.690.625.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			2.690.625.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	69.536	35.000	16%	2.044.358.400
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak)	68.460	13.500	16%	776.336.400
TOPLAM DEĞERİ				2.820.695.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.690.625.000 TL
Bina Değeri	2.820.695.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>5.511.320.000 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>5.511.320.000 TL</b>

### Gelir Yaklaşımı

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

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

### İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

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

Risksiz faiz oranı: %19,51

Risk primi: %2,99

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

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

- Değerleme çalışması kapsamında yapılan hesaplamalarda onaylı mimari projesinde belirtilen toplam 41.328 m<sup>2</sup> kiralanabilir dükkan alanı bilgisi esas alınmıştır.
- AVM'de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında ilk yıl ortalama paçal kira değeri 1.550 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörülmüştür.

- Birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri ve kira sözleşmeleri bitecek olan alanlar için piyasa araştırmalarımız dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Mevcut durumda müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının ilk yıl için %98 olacağı, ilerleyen yıllarda ise bu oranın %99 olacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kioks&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranının %15 olacağı ve ilerleyen yıllarda bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Her yıl alışveriş merkezinin toplam gelirlerinin %1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmış olup bu fon 2034 yılında toplam 10 yıllık yenileme fonu olarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- 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 %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Emlak vergisinin, gerçekleşen verilere göre ilk yıl için 6.775.569.-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 ilk yıl için 8.448.533.-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş bu bedelin aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5-10. Yıllar	10.Yıl sonrası
<b>Enflasyon</b>	22,75%	17,00%	14,50%	12,50%	11,25%	%9,00

- Optimum Alışveriş Merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler ve piyasa araştırmalarımız doğrultusunda, ilk yıl için 450.-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.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

<b>Fonksiyonlar</b>	
AVM Fonksiyonu	69.536,00
Otopark ve Teknik Alan	68.460,00
<b>Toplam</b>	<b>137.996,00</b>

<b>AVM Fonksiyonu</b>	
Kiralanabilir Alan	41.328,00
Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	1.550,00
İşletme Gideri (TL)	450
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)	9,00%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	80,00%
Yenileme Maliyeti	1%

Proje 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
<b>AVM Fonksiyonu</b>												
Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328
Yıllık Doluluk Oranı		98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)		1.550,00	1.902,63	2.226,07	2.548,85	2.867,46	3.190,05	3.548,93	3.948,18	4.392,35	4.886,49	5.436,22
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		753.326.784	934.144.430	1.092.948.983	1.251.426.585	1.407.854.908	1.566.238.586	1.742.440.426	1.938.464.974	2.156.542.284	2.399.153.291	2.669.058.036
Diğer Gelir Oranı (%)		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		112.999.018	140.121.664	163.942.347	187.713.988	211.178.236	234.935.788	261.366.064	290.769.746	323.481.343	359.872.994	400.358.705
<b>Toplam AVM Gelirleri</b>		<b>866.325.802</b>	<b>1.074.266.094</b>	<b>1.256.891.330</b>	<b>1.439.140.573</b>	<b>1.619.033.145</b>	<b>1.801.174.373</b>	<b>2.003.806.490</b>	<b>2.229.234.721</b>	<b>2.480.023.627</b>	<b>2.759.026.285</b>	<b>3.069.416.742</b>
Beklenen İşletme Gideri (TL/m <sup>2</sup> /ay)		450,00	552,38	646,28	739,99	832,49	926,14	1.030,33	1.146,25	1.275,20	1.418,66	1.546,34
<b>Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri</b>	-	<b>223.171.200</b>	<b>273.942.648</b>	<b>320.512.898</b>	<b>366.987.268</b>	<b>412.860.677</b>	<b>459.307.503</b>	<b>510.979.597</b>	<b>568.464.802</b>	<b>632.417.092</b>	<b>703.564.015</b>	<b>766.884.776</b>
Kiracıardan Toplanan Giderler	-	178.536.960	219.154.118	256.410.319	293.589.815	330.288.542	367.446.002	408.783.678	454.771.842	505.933.674	562.851.212	613.507.821,04
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	44.634.240	54.788.530	64.102.580	73.397.454	82.572.135	91.861.501	102.195.919	113.692.960	126.483.418	140.712.803	153.376.955
<b>Toplam AVM Giderleri</b>	-	<b>44.634.240</b>	<b>54.788.530</b>	<b>64.102.580</b>	<b>73.397.454</b>	<b>82.572.135</b>	<b>91.861.501</b>	<b>102.195.919</b>	<b>113.692.960</b>	<b>126.483.418</b>	<b>140.712.803</b>	<b>153.376.955</b>
<b>AVM Net Gelirleri</b>	-	<b>821.691.562</b>	<b>1.019.477.565</b>	<b>1.192.788.751</b>	<b>1.365.743.119</b>	<b>1.536.461.009</b>	<b>1.709.312.873</b>	<b>1.901.610.571</b>	<b>2.115.541.760</b>	<b>2.353.540.208</b>	<b>2.618.313.482</b>	<b>2.916.039.786,40</b>
<b>Proje Net Gelirleri</b>	-	<b>821.691.562</b>	<b>1.019.477.565</b>	<b>1.192.788.751</b>	<b>1.365.743.119</b>	<b>1.536.461.009</b>	<b>1.709.312.873</b>	<b>1.901.610.571</b>	<b>2.115.541.760</b>	<b>2.353.540.208</b>	<b>2.618.313.482</b>	<b>2.916.039.786</b>
<b>Yenileme Maliyeti (AVM)</b>											<b>275.902.628</b>	<b>30.694.167</b>
Emlak Vergisi Bedeli		6.775.569	7.546.290	8.187.725	8.781.335	9.330.168	9.854.990	10.409.333	10.994.858	11.613.319	12.266.568	12.956.563
Bina Sigorta Bedeli		8.448.533	10.102.871	11.684.180	13.253.646	14.822.644	16.490.192	18.345.338	20.409.189	22.705.222	25.259.560	27.801.957
<b>Proje Toplam Maliyeti</b>		<b>15.224.102</b>	<b>17.649.161</b>	<b>19.871.905</b>	<b>22.034.981</b>	<b>24.152.812</b>	<b>26.345.182</b>	<b>28.754.671</b>	<b>31.404.047</b>	<b>34.318.541</b>	<b>313.428.756</b>	<b>71.452.687</b>
<b>Proje Net Gelirleri</b>		<b>806.467.460</b>	<b>1.001.828.403</b>	<b>1.172.916.846</b>	<b>1.343.708.138</b>	<b>1.512.308.197</b>	<b>1.682.967.691</b>	<b>1.872.855.900</b>	<b>2.084.137.713</b>	<b>2.319.221.667</b>	<b>2.304.884.725</b>	<b>2.844.587.099</b>
<b>Dönem Sonu Değer</b>	<b>6,75%</b>										<b>42.142.031.103</b>	
<b>Proje Net Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>806.467.460</b>	<b>1.001.828.403</b>	<b>1.172.916.846</b>	<b>1.343.708.138</b>	<b>1.512.308.197</b>	<b>1.682.967.691</b>	<b>1.872.855.900</b>	<b>2.084.137.713</b>	<b>2.319.221.667</b>	<b>44.446.915.828</b>	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	19,51%	19,51%	19,51%
Risk Primi	2,74%	2,99%	3,74%
İndirgeme Oranı	22,25%	22,50%	23,25%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>10.841.496.004</b>	<b>10.676.134.019</b>	<b>10.199.572.366</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>10.841.495.000</b>	<b>10.676.135.000</b>	<b>10.199.570.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>294.533.037</b>	<b>290.040.615</b>	<b>277.093.772</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>294.535.000</b>	<b>290.040.000</b>	<b>277.095.000</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 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 “**T1 Ticaret**” 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında izin yazısı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu izin beyanının taşınmazın devrine engel olup olmadığının teyit edilebilmesi için izin yazısına ilişkin detayların incelenmesi gerekmektedir. Takyidat kayıtlarında ayrıca TEDAŞ lehine kira sözleşmesi şerhi yer almakta olup söz konusu şerh kurumun rutin uygulamalarından olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında ipotek kaydı yer almakta olup söz konusu takyidat kaydı da taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının tamamının taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın raporun 8.4 başlığı altında da belirtilen takyidat kayıtları haricinde devredilebilmesine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Arsası Olan Betonarme İş ve Alışveriş Merkezi" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	5.511.320.000	149.840.000
Gelir Yaklaşımı	10.676.135.000	290.040.000

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

Gelir yaklaşımında ise taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

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

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

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Kur Bilgisi (30.12.2024)	1 EUR Alış = 36,7429 TL	1 EUR Satış = 36,8091 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.676.135.000.-TL	Onmilyaraltıyüzyetmişaltımilyonyüzotuzbeşbin.-TL
	290.040.000.-EUR	İkiyüzdoksanmilyonkırkbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	12.811.362.000.-TL	Onikimilyarsekizyüzonbirmilyonüçyüzaltmışikibin.-TL
	348.048.000.-EUR	Üçyüzkırksekmilyonkırksekmilyon.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden  
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

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