

KATILIMEVİM TASARRUF VE FİNANSMAN A.Ş.

BURSA/NİLÜFER/ODUNLUK
255 ADA 7 PARSEL SAYILI CARREFOUR SABANCI TİCARET MERKEZİ
VASIFLI ANA GAYRİMENKULE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORU

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	7
1.3. Değerleme Tarihi	7
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	7
1.5. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.6. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	8
2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi	8
2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi	8
2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar	8
2.4. Raporun Kapsamı	9
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler	9
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi	10
3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	11
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	15
3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	15
3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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.....	17
3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	18
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	18
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler	20
4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):	22
4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):	25
4.2.4. Gayrimenkul Sektörü-3 (AVM):	26
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	28
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	31
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	31
5.1. Pazar Yaklaşımı	32
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	32
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	32
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	33
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	34
5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	34
5.2. Maliyet Yaklaşımı	34
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	34
5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç	35

5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	37
5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	37
5.3. Gelir Yaklaşımı.....	38
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	38
5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	39
5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler	43
5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	43
6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	44
6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	44
6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	44
6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	44
6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar.....	44
6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi.....	44
6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	44
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	44
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması.....	44
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	45
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	47
7.5. 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.....	48
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	48
7.7. 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	48

7.8. 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	48
8. SONUÇ	48
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
8.2. Nihai Değer Takdiri	49
9. UYGUNLUK BEYANI	50
10. EKLER	52

KROKİ DİZİNİ

Kroki 3-1 Değerleme Konusu Taşınmazın Uydu Görüntüsü (Uzak Ölçek)	9
Kroki 3-2 Değerleme Konusu Taşınmazın Uydu Görüntüsü (Yakın Ölçek)	10
Kroki 4-1 Türkiye Siyasi Haritasında Bursa İlinin konumu	18
Kroki 4-2 Nilüfer İlçesinin Bursa İli Siyasi Haritasındaki Konumu	19
Kroki 5-1 Ticari Nitelikli Emsallerin Konum Dağılımı	33
Kroki 5-2 Arsa Nitelikli Emsallerin Konum Dağılımı	36

RESİM DİZİNİ

Resim 3-1 Taşınmaza Ait Güncel İmar Durumu	14
Resim 4-1 Nilüfer İlçesi Genel Görünüm	20

TABLO DİZİNİ

Tablo 5-1 Arsa Nitelikli Emsal Bilgilerinin Analizi	37
Tablo 5-5 Maliyet Yaklaşımı ile Yapılan Hesaplamalar ve Ulaşılan Sonuç	38

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 4-1 2017-2023 (3. Çeyrek Verileri) Yılları Arası GSYH (Harcamalar Yöntemiyle) ...	21
Grafik 4-2 2020-2023 Yılları Arası Enflasyon	22
Grafik 4-3 Satış Durumuna Göre Aylık Bazda Konut Satışları	23
Grafik 4-4 Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)	24
Grafik 4-5 Eylül.2020-2023 Dönemi Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi Karşılaştırması	25
Grafik 4-6 Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi-1 (Türkiye Geneli)	25
Grafik 4-7 Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi-2 (Türkiye Geneli)	26
Grafik 4-8 Ülke Geneli 1000 Kişi Başı AVM (Adet)	27
Grafik 4-9 Yıllara göre AVM Sayısı ve Pazarlanabilir alan büyüklüğü	27

YÖNETİCİ ÖZETİ	
Müşteri Adı	KATILIMEVİM TASARRUF VE FİNANSMAN A.Ş.
Şirket Unvanı	Katılimevim Tasarruf ve Finansman A.Ş.
Raporu Tanzim Eden Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sözleşme Tarihi	01.07.2024
Değerleme Tarihi	01.07.2024
Rapor tanzim Tarihi	11.07.2024
Rapor No	2024-ÖPK-000131
Rapor Konusu	Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 255 Ada 77 Parsel sayılı “Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi” nitelikli ana gayrimenkulün değer tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Adresi	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Odunluk Mahallesi, İzmir Yolu Caddesi, No:55
İl/İlçe	Bursa / Nilüfer
Mahalle/ Köy	Odunluk
Ada / Parsel	255/7
Yüzölçümü (m2)	100.000,00 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi
Malik	BAINBRIDGE HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ – (1/1)
Gayrimenkul Nitelik	AVM

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Kullanılan Değerleme Yöntemi	Gelir Yöntemi
Pazar Değeri	
Toplam: 4.032.000.000,00-TL (KDV HARİÇ)	
Toplam: 4.838.400.000,00-TL (KDV DAHİL)	

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – Erdem A.ÖZDAYIOĞLU SPK Lisans No: 404983
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – Korhan AYHAN SPK Lisans No: 404662
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı – Serhat DEĞERLİ SPK Lisans No: 400777

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

11.07.2024 – 2024-ÖPK-000131

1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erdem A.ÖZDAYIOĞLU tarafından hazırlanmış, şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarından Korhan AYHAN ve Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.3. Değerleme Tarihi

01.07.2024

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

01.07.2024

1.5. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimizce, konu gayrimenkul için önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi

<i>Şirket Unvanı</i>	<i>TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.</i>
<i>Adres</i>	<i>Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul</i>
<i>Telefon</i>	<i>0 212 657 20 33</i>
<i>Eposta</i>	<i>info@talyagd.com</i>
<i>Kuruluş Tarihi</i>	<i>02.03.2011</i>
<i>SPK Kaydına Alınış Tarihi</i>	<i>14.10.2011</i>
<i>BDDK Kaydına Alınış Tarihi</i>	<i>18.10.2012</i>
<i>Ticaret Sicil No</i>	<i>818093</i>
<i>Sermayesi</i>	<i>1.000.000 TL.</i>

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

<i>Şirket Unvanı</i>	<i>KATILIMEVİM TASARRUF VE FİNANSMAN A.Ş.</i>
<i>Adres</i>	<i>KATILIMEVİM TASARRUF VE FİNANSMAN A.Ş. Şerifali Mahallesi, Turcan Caddesi, Kale Sokak, No:21 Ümraniye / İstanbul</i>
<i>Telefon</i>	<i>+ 90 216 232 24 24</i>
<i>Eposta</i>	<i>bilgi@katilimevim.com.tr</i>
<i>Vergi Dairesi / No</i>	<i>Sarıgazi Vergi Dairesi / 528 113 7564</i>

2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

Bu rapor, KATILIMEVİM TASARRUF VE FİNANSMAN A.Ş talebi üzerine Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 255 Ada 7 Parsel numaralı Tapu kayıtlarında “Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi” vasıflı olan ana gayrimenkulün “Güncel Pazar Değerinin” Tespiti için düzenlenmiştir.

Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. Raporun Kapsamı

Bu rapor, KATILIMEVİM TASARRUF VE FİNANSMAN A.Ş talebi üzerine Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 255 Ada 7 Parsel numaralı Tapu kayıtlarında “Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi” vasıflı olan ana gayrimenkulün “Güncel Pazar Değerlerinin” Tespiti için düzenlenmiştir.

Detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespitine ilişkin değerleme raporu, sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde tanzim edilmiştir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler

Raporu konu olan taşınmaz; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde, İzmir Yolu Caddesi, Carrefour AVM, No:55-55/1-55/2-55/3 kapı numaralı adreste konumlanmaktadır. (55 Dış Kapı numarası kapsamında 1 adet UAVT Numarası:2766139659) Taşınmaza ulaşım için, şehir merkezinde bulunan Atatürk Heykeli kuzeyinde uzanan İnönü Caddesi üzerinde 1.5 km ilerlenir ve hafif sağ yapılarak Ankara Yoluna bağlanılır. Batı yönde ~7 km gidilerek Orhaneli Kavşağından u dönüşü yapılır. 200 m sonra hafif sağa dönülerek Carrefour AVM otoparkına giriş yapılarak taşınmaza ulaşım sağlanır. Bölgede yapılaşma ayrık nizam, 5-30 katları arası değişkenlik gösteren binalardan ibarettir. Bölgede çok sayıda AVM, hastane, İş merkezleri, Plazalar, Oteller bulunmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik yoğun olup, talep görmektedir. Yaya ve araç trafiği yoğundur. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir.



Kroki 3-1 Değerleme Konusu Taşınmazın Uydu Görüntüsü (Uzak Ölçek)



Kroki 3-2 Değerleme Konusu Taşınmazın Uydu Görüntüsü (Yakın Ölçek)

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi

İl	Bursa	Ana Taşınmaz Vasfı	Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi
İlçe	Nilüfer	Yüzölçümü	100.000,00 m ²
Mahalle	Odunluk	Bağımsız Bölüm Vasfı	-
Mevkii	-	Blok	-
Pafta	-	Kat	-
Ada	255	Bağımsız Bölüm No	-
Parsel	7	Arsa payı	1/1
Cilt	6	Tapu Tarih / Yevmiye	21/09/2007-25038
Sayfa	560	Taşınmaz No	-
Malik	BAINBRIDGE HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ- (1/1)		

3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

11.07.2024 tarih 10:10 saatinde Nilüfer Tapu Müdürlüğünden temin edilerek tarafımıza iletilmiş tapu kayıt belgesine göre konu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar mevcuttur.

-Beyan: 104 KALEMDEN İBARET 431.500 YTL BEDELLİ TEFERRUAT ŞERHİ
03/04/2006 TARİH 7107 YEVMIYE (Tarih:03/04/2006-Yevmiye:7107)

-İrtifak: M: 1788.29 M2 LİK KISIMDA ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK VARDIR.

(Tarih:18/03/1999-Yevmiye:1497)

İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 1.dereceden 405.000.000,00 USD bedelli ipotek.

(Tarih:22/06/2015-Yevmiye:22211)

Taşınmazlar üzerindeki takyidatlar devredilmesine ilişkin bir kısıtlılık doğuracak nitelikte değildir.

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda ve imar planında bir değişiklik yoktur.

Taşınmazın tapu kayıtlarında edinim sebebi 21.09.2007 tarihli Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemidir.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 01.07.2024 tarihinde şifahen alınan bilgiye göre; 1/1000 ölçekli 22.02.1999 onay tarihli BHRS Merkezi ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu parsel "Kısmen Ticaret+Konut (~73.180 m2) Kısmen Açık ve Kapalı Otopark Alanı(~26820 m2)" olarak gösterilen bölge içerisinde yer almakta olup; Ayrık Nizam, Emsal:1.25 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin yola terkinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Plan notlarında Açık ve Kapalı Otopark Alanı lejantının başka amaçla kullanılamayacağı, kamulaştırma zorunluluğu bulunmadığı sadece yer aldığı imar adasının otopark ihtiyacı için kullanılabileceği bilgisi bulunmaktadır.

Ticaret+Konut lejantı için tabii zemin altında veya üstündeki otopark alanları emsale dahil değildir.

Parseli kısmen etkileyen, Enerji nakil hattı ve Hava Mania sınırı ile ilgili olarak, yeniden yapılaşma durumunda ilgili kurumlardan bina yükseklikleri ile görüş alınmalıdır. Bu görüş aşaması yeni yapı ruhsatı başvurusu sırasında mal sahibi tarafından resmi yazışma ile başlatılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme tarihi itibarıyla konu hakkında tarafımızca edinilebilmiş bir bilgi bulunmamaktadır.

12

BHRS BAKIM VE İŞLETME MERKEZİ VE YAKIN ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ (1020)

1. Konut + Ticaret alanlarında yer alacak yapıların; yükseklik, taban alanı, ticaret ve konut olarak kullanılacak kısımları, alanın peyzaj düzenlemesi ile ilgili kararlar veya parsel bazında hazırlanacak en az 1/500 ölçekli kentsel tasarım veya vaziyet planı ile belirlenir.
2. Ada bütününde E=1.25 ve E=1.75 sabit kalmak kaydıyla aynı ada içinde parseller arasında maliklerin izni olması kaydıyla kullanılmayan emsaller diğer parsellere aktarılabilir. Tabii zemin altında veya üstünde yapılacak ortak kullanıma tahsisli kapalı otopark alanları emsale dâhil değildir.
3. İzmir ve Othaneli yoluna cepheli kısımlarda çekme mesafesi 25.00 m. diğer yollardan ise 5 m.dir.
4. Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 17/01.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2.maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onanmış olan rapor kararlarına uyulacaktır.
SBMKG:19.12.2002-167-3
BSBŞK:15.03.2003-6604024-110-2
5. Yalnızca ticaret kullanımı yapılacak parsellerde Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin taban alanı, bina cephe ve derinliklerine ilişkin şartlar aranmaz. Yönetmelikte belirtilen en az iç yükseklik hakkı saklı kalmak kaydıyla kat yüksekliği serbesttir. Ticaret + konut ya da sadece konut kullanımı yapılacak parsellerde Büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
6. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yakıt depoları bhrs koruma bandına 15 m.den fazla yaklaşamaz. Ayrıca yakıt depolarının bulunduğu bölgede bhrs hattına her türlü sızıntıyı önleyecek teknik tedbirler alınacak, olası yangın anında alev ve ısı geçişini engelleyecek yeterli kalınlık ve yükseklikte betonarme yangın duvarı proje sahibince inşa edilecektir. Bu tedbirler alınmadan bina inşaat ve işletme ruhsatı verilemez.
 - a. Yeni alınacak imar durumlarında BHRS hattının her iki yanında 15 m.lik koruma bandı aranmalıdır.
 - b. Mevcut yapılaşmış bölgelerde BHRS hattının her iki yanında 15 m.lik yaklaşım mesafesinin sağlanmasının mümkün olmadığı yapı ve tesislerde ise gerekli tüm koruma tedbirlerinin (elektromanyetik alanın etkisi gibi) alındığının belgelenmesi ve Bursa Ray işletmesi tarafından alınan görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
SBMKG:31.10.2002-127
BSBŞK:17.12.2002-6604024-99
7. BHRS bakım ve işletme alanı ve bhrs bakım ve işletme gelişme alanı arasındaki sınır belediyenin eline geçecek mülkiyetlere bağlı olarak yapılacak parselasyon planı ve alınacak encümen kararı ile değiştirilebilir.
8. BHRS işletme ve bakım alanında yapılacak binalar, Büyükşehir belediye başkanlığınca onaylı projesine göre inşa edilecektir.
9. Park ve rekreasyon alanında yapılacak tesisler, planda belirtilen emsali aşmamak kaydıyla Büyükşehir belediye başkanlığınca onaylı projesine göre inşa edilecektir.
10. Nilüfer çayı mührü köprü mevkiindeki 21.50m.lik yolun köprü projesi düzenlenirken; mevcut DSİ regülasyonu ile tarihi köprü kalıntısı dikkate alınacaktır.
11. Planda açık ve kapalı otopark alanı olarak belirtilen alanın kamuya terk zorunluluğu yoktur. Ancak bu alan amacı dışında kullanılamaz ve sadece bulunduğu alanın otopark ihtiyacını karşılamada kullanılır.
12. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında taks:0.20, kaks:0.40, bina yüksekliği en fazla 8.50 m.dir.
13. Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.
BBMK:19.01.2012/72
14. 252 ada 1 parselde belediye hizmet araçlarının ve toplu taşıma araçlarının yakıt ihtiyacını karşılayacak Akaryakıt İstasyonu yer alabilir.
BBMK:21.02.2013/185

16. Plan genelindeki Konut+Ticaret Alanları ile Özel Sağlık Alanı'nda maksimum bina yüksekliği 80 m.dir. 255'ada 8 parselde maksimum yükseklik 110 m'dir.

NBMK:05.02.2014/109 NBMK:02.07.2014/555
BBMK:19.03.2014/268 BBMK:18.09.2014/895

17.Belirlenmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Plan üzerinde veya plan hükümlerinde Hmax: Serbest, Y.Ençok: Serbest olarak belirlenen veya 100 m. nin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yükseklik değeri Y. Ençok: 100 m. yi aşamaz, Y. Ençok: 100 m. yi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenir.

Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

Bu hükümler, Doğal Sit Sınırı dahilinde kalan alanlar, Kıyı Kanununa tabi alanlar ve 6306 Sayılı Kanuna tabi rezerv yapı alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirtilen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

BBMK: 18.05.2017/1333 - 27.09.2017/2950

- Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş - çıkış düzenlenebilir.
- Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık - Bitişik - Blok) otopark yapılması durumunda subasman kota +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
- Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'na onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
- Bu hükümler, doğal sit sınırı dahilinde kalan alanlar, kıyı kanununa tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi rezerv yapı alanlarını kapsamamakta olup, plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

BBMK:28.03.2018/863

Resim 3-1 Taşınmaza Ait Güncel İmar Durumu

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

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; taşınmaz için tanzim edilmiş durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. gibi herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazla alakalı herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ait incelenen dosyasında ;

RUHSATLAR;

06.04.1999 Tarih 221/15 sayılı Yeni yapı Ruhsatı ((Hipermarket+Ticaret Merkezi: 121.357 m2)

28.08.2001 Tarih 273/01 sayılı Tadilat Ruhsatı (Hipermarket+Ticaret Merkezi: 111.663 m2)

31.12.2003 Tarih 313/13 sayılı Tadilat+Yenileme Ruhsatı (Hipermarket+Tic.Mkz.: 60.758 m2)

05.05.2006 Tarih 396/14 sayılı (İlave Speedy F Blok)

20.09.2007 Tarih 461/19 sayılı (Tadilat Speedy F Blok)

14.02.2008 Tarih 478/20 sayılı Tadilat Ruhsat (A-B Blok)

14.02.2008 Tarih 478/20 sayılı Tadilat Ruhsat (C Blok)

20.06.2011 Tarih 623/16 sayılı Tadilat Ruhsatı (Süpermarket+Ortak Alan: 124.578,28 m2)

21.01.2014 Tarih 763/01 sayılı Tadilat Ruhsat

31.12.2014 Tarih 812/04 sayılı Tadilat Ruhsatı (Ofis-İşyeri: 71.688 m2+ Ortak Alan: 52.890,28 m2—Toplam: 124.578,28 m2)

30.09.2017 Tarih 1026/04 sayılı Ek Bina Ruhsatı (D Blok – Ofis ve İşyeri: 3854 m2) Mevcut halinde İnşa edilmemiştir.

30.09.2017 Tarih 1026/04 sayılı Ek Bina Ruhsatı (E Blok – Ofis ve İşyeri: 102.249 m2) Mevcut halinde İnşa edilmemiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ;

04.03.2002 Tarih 61/09 sayılı (Hipermarket+Ticaret Merkezi: 50.905 m2) – A ve B Blok tamamını kapsamaktadır.

04.03.2002 Tarih 61/09 sayılı (C Blok)

25.05.2004 Tarih 74/02 sayılı (Hipermarket+Ticaret Merkezi: 4137 m2) – C Blok sinema bölümünü kapsamaktadır.

24.02.2016 Tarih 352/18 sayılı (U-N Aksları Ofis-İşyeri: 71.688 m2+ Ortak Alan: 52.890,28 m2—Toplam: 124.578,28 m2) olmak üzere belgeleri incelenmiştir.

26.02.2008 tarih ve 122/12 sayılı – F Blok

27.07.2012 tarih ve 228/07 sayılı -Tadilat Sonrası

Yukarıdaki bilgilere göre 30.09.2017 tarih 1026/04 sayılı D-E Blokları için alınmış Ek bina ruhsatları mevcut halinde inşa edilmemiş durumdadır. Yapı kullanma izin belgesi de alınmamış durumdadır. Ruhsat geçerlilik sürelerinin dolmuş olduğu görülmüştür. İnşaata başlanabilmesi için yeni bir ruhsat başvurusu yapılması gerekmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29,30,31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı kullanma izni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) (1) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler (...) (2) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...) (2) Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma izni alınmamış yapılar: Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınuncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın farklı tarihlerde inşa edilmiş kısımları bulunmaktadır. Yapılan incelemede;

F Blok Yapı Denetim Kuruluşu- Primit Yapı Denetim Ltd.Şti. dir.

D-E Bloklar Yapı Denetim Kuruluşu- Bursa Yeni Atlas Yapı Denetim Ltd.Şti. kontrolünde ruhsatlandırılmış ancak inşa edilmemişlerdir. Diğer yapı kısımları ilk ruhsat tarihleri itibariyle 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında değildir.

3.10. Eğer Belirli Bir Projeve İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeve İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeve İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli yapı olup, Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen mevcut ruhsat eki onaylı mimari projeleri (31.12.2014 tarih 812/04 ve 30.09.2017 tarih 1026/04 sayılı) incelenmiştir. Bu projelerde incelenen ve tespit edilen bilgilere göre değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Geliştirilmesi planlanan belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır. Ruhsat eki projeler haricinde farklı bir projenin uygulanması durumunda işbu rapor dahilinde yapı tespitlerde ve takdir edilen değerlerde farklılıklar olacağı muhakkaktır.

3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili gerek Nilüfer Belediyesinde incelenen dijital dosyasında gerek Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığı Resmi internet sitesi olan <https://beptr.csb.gov.tr/> üzerinde bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bursa İli, Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Şehrin futbol takımı Bursaspor 2009-10 sezonunda Süper Lig şampiyonudur.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırmaları yapılmıştır. Tofaş-Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güleriyüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.



Kroki 4-1 Türkiye Siyasi Haritasında Bursa İlının konumu

Nilüfer İlçesi Hakkında: Nilüfer, Bursa iline bağlı ilçedir. İlçenin adı, Orhan Gazi'nin eşi "Nilüfer Hatun"dan gelmektedir. Haziran 2016'da Avrupa'da bulunan yaklaşık 27.000 belediye arasından 12 belediyeye Avrupa Konseyi tarafından verilen 'Avrupa Diploması'nı almıştır.

Konum ve Ulaşım: İlçe, doğusunda Osmangazi, güneyinde Orhaneli, batısında Mustafakemalpaşa, Uluabat Gölü ve Karacabey, kuzeyinde Mudanya ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 100-150 metredir. Bursa ilinin 10 km batısında yer alır.

Nüfus: Yeni yapılan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. İlçe nüfusu 1990-2000 arasında yıllık %13, 2000-2007 yılları arasında yıllık %5,6 gibi büyük bir hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2020 nüfus sayımına göre 484.832'dir. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır.

İklim ve Ekonomi: Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde %25 açık ve bulutsuzdur. İlçe-de nem oranı oldukça yüksektir: %58. Nilüfer ilçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne olmuştur. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bisaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun %80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.



Kroki 4-2 Nilüfer İlçesinin Bursa İli Siyasi Haritasındaki Konumu



Resim 4-1 Nilüfer İlçesi Genel Görünüm

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Değerleme konusu taşınmaz AVM niteliğinde olup, genel ekonomik veriler ve gayrimenkul sektör verileri önem arz etmektedir. Taşınmazın değerini etkileyebilecek genel ve sektörel veriler bu ana başlık altında, alt başlıklar halinde detaylandırılacaktır.

4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin’de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde

gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak da olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır. (Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü, 2023-3. çeyrek raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kıst. Başv. Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kıst. Başv. Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3 Çeyrek verisidir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Grafik 4-1 2017-2023 (3. Çeyrek Verileri) Yılları Arası GSYH (Harcamalar Yöntemiyle)

Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %81,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

*Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Grafik 4-2 2020-2023 Yılları Arası Enflasyon

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2023 yıl Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları ise %4,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

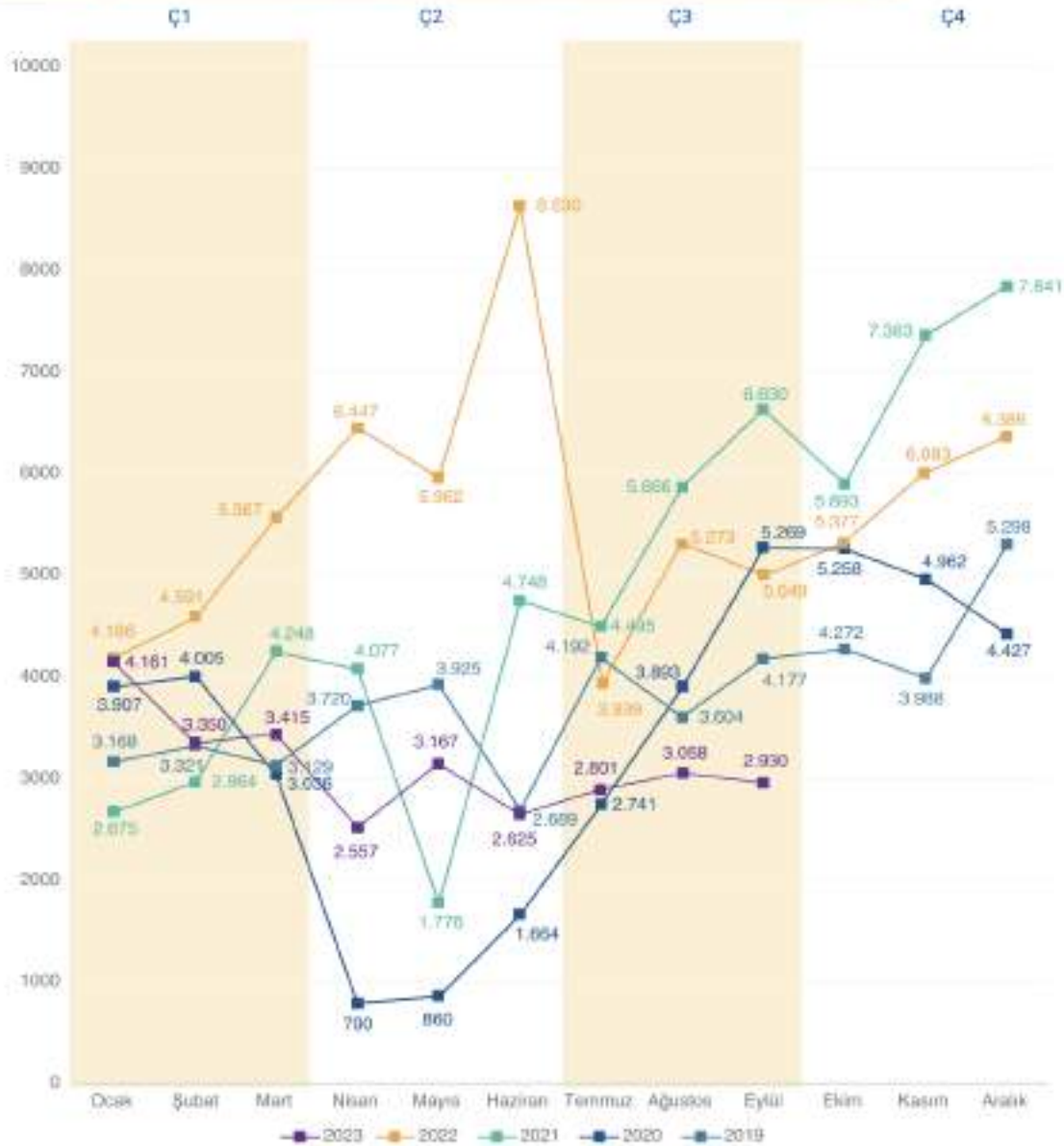
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticiler tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından 84 konutun 16'ncisi satışması. İkinci el satış: İlk satışlar ve diğer kişilerin bu konutları ikinci kez başka bir kişiye satması.

Grafik 4-3 Satış Durumuna Göre Aylık Bazda Konut Satışları

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yıl 3. çeyreği sonu itibarıyla ilk 9 aylık periyotta geçen yıl aynı dönemine göre %43,3 küçülme ile 28 bin 664 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Grafik 4-4 Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022’de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1’e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3’e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022’de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²’ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul’da 41.766 TL/m², İzmir’de 31.853 TL/m², Ankara’da 20.932 TL/m² olmuştur. (Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü, 2023-3. çeyrek raporu)



Grafik 4-5 Eylül.2020-2023 Dönemi Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi Karşılaştırması

4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir. Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. (Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü, 2023-3. çeyrek raporu)

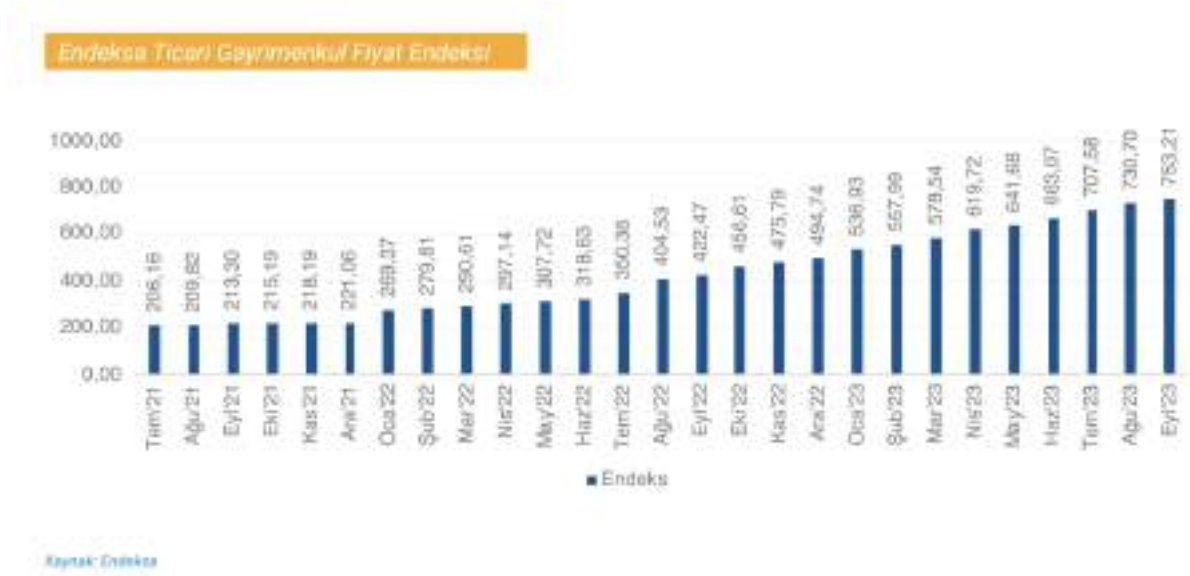
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

İl	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)
İstanbul	628.310	637.604	645.588
İzmir	632.651	632.163	631.773
Ankara	624.693	635.526	625.962
Antalya	625.626	635.633	627.414
Kocaeli	625.015	635.138	624.447
Adana	622.133	633.799	625.997

Veri Kaynağı: GYODER

Grafik 4-6 Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi-1 (Türkiye Geneli)



Grafik 4-7 Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi-2 (Türkiye Geneli)

Sonuç Olarak: Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Son dönemlerde uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.

Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. (Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü, 2023-3. çeyrek raporu)

4.2.4. Gayrimenkul Sektörü-3 (AVM):

2023 yılının 4.çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 446 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m2 seviyesini geçmiştir.

2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 532 bin m² kiralanabilir alana sahip 16 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Grafik 4-8 Ülke Geneli 1000 Kişi Başı AVM (Adet)

2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 171 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2023 4. Çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 446, toplam kiralanabilir alan statüsü ise 14 milyar 10 milyon m²'ye ulaşmıştır. Ayrıca, toplam AVM alanları statüsüne karşılık 3.772,7'ye ulaşmıştır. Türkiye genelinde, her 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,28 m²'dir.

Kaynak: AYD
*4. Çeyrek sonu verisi
**Türkiye Statistik Kurumu ve Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilerdir. Veriler 2023 4. Çeyrek sonu itibarıyla güncellenmiştir.

Grafik 4-9 Yıllara göre AVM Sayısı ve Pazarlanabilir alan büyüklüğü

Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam	Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak	Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen		
İstisnai	Birim	133	4	137	2024*	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
	TKA (m²)	5.213.721	145.410	5.359.131		452	14.175.872	6	165.910
Aktarım	Birim	42	1	43	2025*	457	14.583.372	5	207.500
	TKA (m²)	1.655.941	42.000	1.697.941					
Diğer Satışlar	Birim	271	6	277	Yükünlük TKA (m²) (1.000 kış bahar)				
	TKA (m²)	7.146.300	186.000	7.345.016	İstisnai	328			
Türkiye	Birim	446	11	457	Aktarım	286			
	TKA (m²)	14.009.962	373.410	14.383.372	Diğer	118			
					Türkiye	732			

Kaynak: AŞD

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında 255 ada 7 parsel sayılı, 100.000,00 m2 yüzölçümlü, CARREFOUR SABANCI TİCARET MERKEZİ vasıflı ana taşınmaz olarak kayıtlıdır. Parsel geometrik olarak yamuk formdadır. Topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Batı yönden Lefkoşe Caddesine ~218.5 m, kuzey yönden Liman Caddesine ~388.5 m, doğu yönden Liman Caddesi devamında ~296.6 m cephesi bulunmaktadır. Kuzey yönden İzmir Yolu Caddesi yan yolu üzerinden parsel giriş bulunmaktadır. Lefkoşe Caddesi üzerinden ve Liman Caddesi üzerinden de girişler bulunmakta olup, toplam 3 adet girişi bulunmaktadır. Parsel üzerinde Carrefour AVM Binası bulunmaktadır. Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 31.12.2014 tarih 812/04 sayılı tadilat ruhsatına göre bina projesine Bodrum, zemin, asma ve 1 normal kattan ibarettir.

BODRUM KAT: 17 adet dükkan, teknik oda, yönetim teknik depo, 2 depo, yönetim depo, yönetim arşiv, arıtma tesisi, kapalı otopark, sığınak, wc, Bimeks ve Koçtaş Depo, oto yıkama, temizlik ve dinlenme odaları, soyunma odası mahallerinden ibarettir. Bodrum kat alanı onaylı projesi üzerinden 53727,22m2 brüt kullanım alanı olarak hesaplanmıştır.

ZEMİN KAT: A-B-C Blokları olmak üzere 3 blok olarak düzenlenmiştir. A Blok hipermarket, B Blok ve C Blok AVM olarak düzenlenmiştir. Hipermarket: kuru gıda deposu, laboratuvar, kasap satış, sos/sosis/kıyma, çöp, bulaşık, giriş, soğuk oda, sebze meyve, balık, bakım ve dekorasyon atölyesi, derin dondurucu, kümes hayvanları, emzirme odası, doktor odası, şarküteri, zeytin, etiket, güvenlik şefi, güvenlik deposu, danışma, mantı, pizza, tavuk, baharat, un deposu, yarı hazır ürün, sıcak nokta, baklava, pasta, bitmiş ürünler, wc ler, güvenlik, ekmek bölümü, kasa dairesi, bürolar, toplantı odası, kredi kartı, resepsiyon, soyunma kabinleri mahallerinden ibarettir. Animasyon alanı, 60 adet dükkan, 12 adet kiosk, koridor mahallerinden ibarettir. Zemin kat toplam alanı 41.045,29 m2 brüt kullanım alanı olarak hesaplanmıştır.

ASMA KAT: A Blok Hipermarket asma katı ve B Blok asma katı(sinema) olmak üzere toplam 1334,71 m2 brüt kullanım alanı olarak hesaplanmıştır.

1.NORMAL KAT: 67 adet dükkan(cafè/restoran/hazır yemek/büyük mağaza), 1 adet sinema salonu(fuaye, depolar, bilet gişesi, 6 adet sinema salonu, sinema koridoru, wc), 10 adet kiosk, depolar, soyunma odaları, wc mahallerinden ibarettir. A blok hipermarket Arşiv, toplantı odası, sipariş odası, ödeme, soyunma, wc, yemekhane, mutfak, depo mahallerinden ibarettir. 1.normal kat alanı 28.063,92 m2 brüt kullanım alanı olarak hesaplanmıştır.

F BLOK: Otopark alanı içerisinde inşa edilmiş 2 kat ve 371,33m2 alandan ibaret yapıdır.

Buna göre Carrefour AVM Binası toplam brüt 124.542,47 m2 olarak hesaplanmıştır.

AVM Binası dış cephesi sıvalı ve boyalı vaziyette olup, kısmen cam giydirmedir. Zeminler seramik, duvarlar boyalıdır. Islak hacim zeminler seramik, duvarlar fayans kaplamadır. Taşınmaz içerisinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir.

Ayrıca; 31.12.2014 tarih 812/04 sayılı tadilat ruhsatına ek projesinden sonra 30.09.2017 tarih 1026/04 sayılı D Blok 3854 m2 ve E Blok 102.249 m2 olarak ruhsat alındığı görülmüştür. 30.09.2017 tarih 1026/04 sayılı projesine göre ;

D BLOK: Zemin ve 1 normal kattan ibarettir. Ek sinema binası olarak adlandırılmıştır. 3854 m2 yüzölçümlü olarak ruhsatlandırılmıştır. Ekspertiz tarihinde ruhsatlandırıldığı ancak inşa edilmediği görülmüştür.

E BLOK: 3 Bodrum, zemin ve 2 normal kattan ibaret olacak şekilde projelendirilmiştir. 3.bodrum katında kapalı otopark, sığınak, 2.bodrum katında kapalı otopark, 1.bodrum katında kapalı otopark, zemin katında 33 adet dükkan(restoran/büyük mağaza), çocuk oyun alanı, ibadethane, 1.normal katında 31 adet dükkan(restoran/kafe/büyük mağaza), 1 adet eğlence, 1 adet spor merkezi, 2.normal katında 16 adet dükkan(restoran/kafe/büyük mağaza), 1 adet eğlence, 1 adet spor merkezi mahallerinden ibaret olup 102.249 m2 yüzölçümlü olarak ruhsatlandırılmıştır. Ekspertiz tarihinde ruhsatlandırıldığı ancak inşa edilmediği görülmüştür.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ana gayrimenkulün inşaatı tamamlanmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla aktif olarak kullanılmaktadır.

BODRUM KAT; MAC FİT sağ alt köşesi dükkan ayırıcı duvar konularak 2 dükkan haline getirilmiştir. Oto yıkama yeri değiştirilerek inşa edilmiştir. ~170 m2 alanlı Koçtaş depo yanı depo hacmi olarak bölünmüştür. Bimeks depo olarak gözüken kısmın yarısı LCW depo kullanımındadır. Yangın güvenlik alanının bir kısmı ve yemekhane, dinlenme odası, temizlik odası Koçtaş deposuna dahil edilmiştir.

ZEMİN KAT; Teknosa ve LCW dükkanlarının alt kısmında kalan dükkan 2 kısıma ayrılarak kullanılmaktadır. Bambi Yatak mağazası 2 dükkan ayırıcı duvarları kaldırılarak birleştirilmiştir. Penti Mağazası 2 dükkan ayırıcı duvarları kaldırılarak birleştirilmiştir. Watsons Mağazası 2 dükkan ayırıcı duvarları kaldırılarak birleştirilmiştir. Kahve Dünyası 2 dükkan ayırıcı duvarları kaldırılarak birleştirilmiştir. Tchibo, Mado ve Kahve Dünyası mağazalarına teras inşa edilmiştir.

1.NORMAL KAT; Kervan Çeyiz Mağazası, Kelebek Mobilya Mağazasına doğru büyütülmüştür. Ayrıca 2 adet dükkanla da birleştirilmiştir. Doğtaş Mağazası 3 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Madame Coco Mağazası 4 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Çetin Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Mavi Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Süvari Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Loft ve Cengiz İner Mağazaları tek dükkan içerisine ayırıcı duvar eklenerek 2 ayrı dükkan olarak kullanılmaktadır. Çift Geyik Karaca Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Burger Yiyelim Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Makarnam Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Playland Mağazası 3 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. Kişili Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. English Home Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır. DepoMax Mağazası 2 adet dükkan birleştirilerek kullanılmaktadır.

Değerlemede, proje harici kullanımların projesindeki duruma çevrilebilir nitelikli olması nedeniyle taşınmazların onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanan alanları esas alınmıştır. Projeye aykırı imalatların projesine uygun hale getirilmesi uygun olacaktır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 sayılı İmar Kanunun 21 Maddesi

“Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.” Hükmünü barındırmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza 31.12.2014 tarih 812/04 sayılı tadilat ruhsatına ek projesinden sonra 30.09.2017 tarih 1026/04 sayılı D ve E Bloklarını kapsayan Ek Bina Ruhsatları alındığı görülmüştür. Fakat ekspertiz tarihinde D ve E Blokları inşa edilmemiştir. Ruhsat geçerlilik süresi olan 5 yıl içinde yeni bir ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmamış olmasından dolayı 30.09.2017 tarih 1026/04 sayılı ruhsatlarının geçerliliğini kaybettiği tespit edilmiştir. İlgili kısımlar inşa edilmek istendiği takdirde yeniden ruhsatlandırılmalıdır.

İnşa edilmiş kısımlar için ise 4.5 başlığı altında belirtilmiş proje uyumsuzlukları mevcuttur. Bu kısımlarda farklılıklar projesindeki haline çevrilebilir niteliktedir. Bu nedenle yeniden ruhsat alınması yerine proje aykırılıklarının giderilmesi daha uygun olacaktır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz AVM nitelikli olup aktif olarak kullanılmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemede, 8 ATM, 10 Büyük Mağaza, 32 Depo, 11 Kiosk, 74 Mağaza, 6 Orta Mağaza, 2 Oto Yıkama, 3 Otomat, 1 Hipermarket, 1 Sinema, 1 Yapı Market, 25 Yiyecek ünitesi bulunmaktadır.

Listelenen bu kullanım alanlarının bazıları aynı işletmeler tarafından bağlantılı alanlar olarak kullanılmaktadır(işletme deposu-işletme teras vb.). Bağlantılı alanlar tek işletme olarak kabul edildiği takdirde AVM içerisinde 131 adet farklı ticari kullanım ünitesi tespit edilmiştir.

Ayrıca parsel sınırları içerisinde Taksi durağı ve gelir elde edilen GSM istasyonları mevcuttur.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,(b) Gelir Yaklaşımı, (c) Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, -Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, -Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, -Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden

farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

5.1. Pazar Yaklaşımı

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

EMSAL1: DÜKKAN KİRACISI – (Firma ismi ve iletişim numarası gizli tutulmasını istemiştir)

Carrefour AVM içerisinde zemin kat konumlu ~63 m2 alanlı olarak belirtilmiş eski kiracılı dükkan için ~110.000 TL+KDV olarak kira bedeli verildiği öğrenilmiştir. Ayrıca temmuz ayında kira bedeline zam olacağı öğrenilmiştir. (Birim fiyat: 1746 TL/m2)

EMSAL2: ESKİ DÜKKAN KİRACISI – (Firma ismi ve iletişim numarası gizli tutulmasını istemiştir)

Carrefour AVM içerisinde 2023 senesi ortalarında zemin kat konumlu 99 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkandan 4500 \$ (93.375 TL) kira bedelinden çıkmış oldukları öğrenilmiştir. (Dönem Kuru; 1 \$: 20.75 TL) (Birim fiyat:943 TL/m2)

EMSAL3: KİOSK KİRACISI - (Firma ismi ve iletişim numarası gizli tutulmasını istemiştir)

Korupark AVM içerisinde zemin kat orta kısımda ~10 m2 alanlı stand için 90.000 TL aylık kira bedeli verildiği öğrenilmiştir. (Birim fiyat: 90.000 TL/m2)

EMSAL4: DÜKKAN KİRACISI - (Firma ismi ve iletişim numarası gizli tutulmasını istemiştir)

Korupark AVM içerisinde 1.kat orta kısımda 60 m2 alanlı olduğu belirtilmiş dükkân için ~150.000 – 200.000 TL aralığında kira bedeli verdikleri öğrenilmiştir. Ortalaması 175.000 TL kabul edilmiştir. (Birim fiyat: 2916 TL/m2)

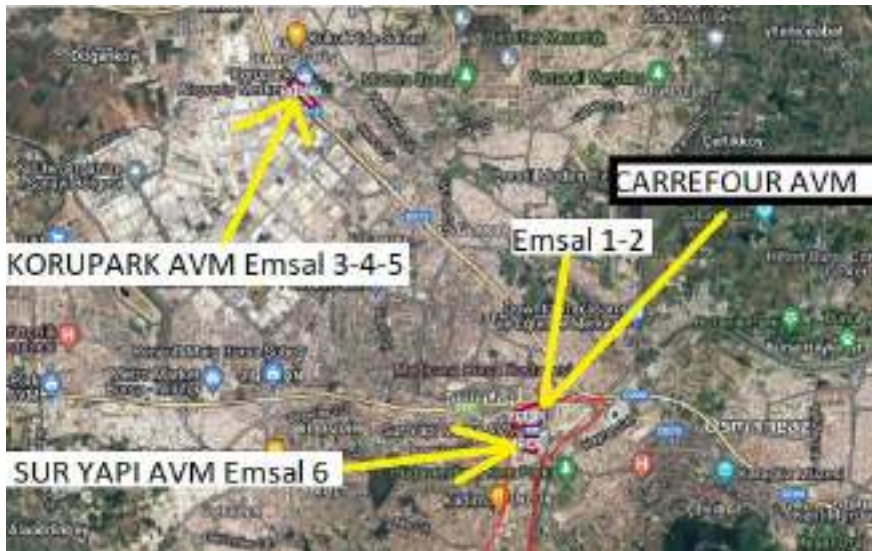
EMSAL5: KORUPARK DÜKKAN KİRACILARI - (Firma ismi ve iletişim numarası gizli tutulmasını istemiştir)

Korupark AVM içerisinde stand olmayan 30m2-100 m2 alanlı dükkân ortalama kira fiyatlarının en düşük 100.000 TL ile 300.000 TL aralığında olduğu öğrenilmiştir. Dükkân alanı ortalama 65 m2, kira fiyat ortalaması 200.000 TL olarak esas alınmıştır. (Birim fiyat: 3076 TL/m2)

EMSAL6: SUR YAPI AVM – (Firma ismi ve iletişim numarası gizli tutulmasını istemiştir)

Sur Yapı AVM içerisinde stand olmayan 30 m2-100 m2 alanlı dükkân ortalama kira fiyatlarının 2500-3000 TL/m2 aralığında olduğu öğrenilmiştir. (4230TL/m2) Bilgiye ek olarak eski kiracı ve kötü konumda olan bazı dükkânların kira fiyatlarının 1000 TL/m2 mertebesine kadar düşebildiği öğrenilmiştir.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Kroki 5-1 Ticari Nitelikli Emsallerin Konum Dağılımı

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmaz içerisinde ve şehrin popülerliği yüksek AVMlerinde yapılan kira değerlerine ilişkin örneklemelere 5.1.2. Başlığı altında yer verilmiştir.

Yapılan araştırmalarda, AVM içinde yer alan ticari birimlerin bir bölümünün, anlaşmaya bağlı olarak sabit kira+ciro yüzdesi olarak ödeme yaptıkları öğrenilmiştir. Cironun değişken olabileceği muhakkaktır.

Ticari birim büyüklük, konum, kat ve kiracının eski olması gibi birçok faktör haricinde yukarıda belirtilen kira kazanımının da ciro bağlantılı olması nedeniyle değişkenliği, uyumlaştırma hesaplamalarının yapılmasına olanak sağlanamamaktadır. Bu nedenle kira örnekleri olarak sunulmuş emsal bilgileri herhangi bir düzeltme hesaplamasına tabi tutulmamıştır.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme Konu taşınmaz AVM niteliğindedir. Kat irtifakı tesis edilmemiş olup ticari birimlerin ana taşınmazdan bağımsız olarak pazarlanmaları söz konusu değildir. Benzer şekilde diğer örneklerde yer alan Avm içerisindeki ticari kullanımlarda yer aldıkları ana gayrimenkulün bir parçasıdır. Taşınmazın bütününe örnek olacak şekilde Avm değerine örnek teşkil edecek emsal bulunmamaktadır. Taşınmazın niteliği ve kullanım amacı nedeniyle ana taşınmazın değerlemesinde Pazar Yaklaşımının kullanılması uygun bulunmamıştır.

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

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

-Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

-Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

-İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

EMSAL1: (DUNE GAYRİMENKUL - 0 533 733 36 26)

Alaattinbey Mahallesi, 2775 ada 8 parsel sayılı, 4351 m2 yüzölçümlü, İzmir Yoluna cephe, Hmax:8.50, Kaks:0.50, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantına sahip boş arsa 189.000.000 TL bedelle satılıktır.

EMSAL2: (DIALOG AKEV GAYRİMENKUL – 0 532 577 76 84)

Alaattinbey Mahallesi, 2765 ada 2 parsel sayılı, 4159 m2 yüzölçümlü, İzmir Yoluna cephe, Hmax:8.50, Kaks:0.50, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantına sahip boş arsanın 2174 m2 hissesi 62.500.000 TL bedelle satılıktır.

EMSAL3: (ÇETİN DEMİR GAYRİMENKUL – 0 535 039 66 60)

Ataevler Mahallesi, 1366 ada 8 parsel sayılı, 1305 m2 yüzölçümlü, Hmax:6.50, Kaks:0.40 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantına sahip İzmir Yolu ve Akpelin Sokak olmak üzere 2 cepheli arsa 85.000.000 TL bedelle satılıktır.

EMSAL4: (BER-TÜRK GAYRİMENKUL – 0 538 630 41 90)

Özlüce Mahallesi, 2466 ada 1 parsel sayılı, 2979 m2 yüzölçümlü, Yençok: 42m, Kaks:1.00, 11 Kat, Turizm Lejantlı İzmir Yoluna cephe boş arsa 98.500.000 TL bedelle satılıktır.

EMSAL5: (COLDWELL BANKER TRİO – 0 532 767 89 59)

Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3287 ada 2 parsel sayılı, 3050 m2 yüzölçümlü, Yençok: 51.50m, Kaks:2.50, Ticaret+Turizm+Konut Lejantlı ana arter olan İstanbul Caddesine(Yalova Yolu) cephe arsa 67.000.000 TL bedelle satılıktır. İmar durumunda taşınmazın yola terki bulunmaktadır. Yola terkten sonra arsa yüzölçümü ~1900 m2 kalacağı düşünülmektedir.

EMSAL6: (AVM SAHİBİ / İNŞAAT FİRMASI-MÜTEAHHİT – Firma ismi ve iletişim numarasının gizli tutulmasını istemiştir)

İzmir Yolu/Lefkoşe Caddesi üzerinde 5000m2-40.000 m2 büyüklük aralığında olan Emsal:1.75 ve 2.15 olan boş arsaların 1500 \$(1 Dolar: 33 TL) 49.500 TL birim fiyatına sahip olduğu görüşü alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa yüzölçümünün büyük olmasından dolayı alıcısının az ve satış süresinin uzun sürmesi göz önünde bulundurulduğunda ~24.000-25.000 TL/m2 civarı edeceği beyan edilmiştir.



Kroki 5-2 Arsa Nitelikli Emsallerin Konum Dağılımı

Değerleme konusu taşınmazın arsası için yapılan araştırmalarda;

Bursa ili genelinde İzmir Yolu-İstanbul Caddesi-Mudanya Yolu-Ankara Yolu olmak üzere 4 adet ana arter bulunmaktadır. İzmir Yolu üzerinde (Parkora AVM, Carrefour AVM, Sur Yapı AVM, Özdilekpark AVM olmak üzere 4 adettir) İstanbul Caddesi üzerinde (Özdilek AVM, As Outlet AVM, Anatolium AVM olmak üzere 3 adettir) Ankara Yolu üzerinde (Kent Meydanı AVM olmak üzere 1 adettir) Üzerinde en çok AVM bulunan ana arter İzmir Yolu olduğu görülmektedir. Buna istinaden taşınmazın imar durumuna benzer ve büyüklüğünde boş arsa emsali bulunmamaktadır.

Ana arterler üzerinde saptanan örneklerle büyüklük, imar koşulları ve konumları dikkate alınarak düzeltme hesaplamaları uygulanmıştır.

Yapılan Düzeltme Hesaplamaları neticesinde konu taşınmaz parselinin Ticaret + Konut lejantlı kısmı için ~30.000TL/m² birim değere ulaşılmıştır.

İmar Bilgilerinde açıklandığı üzere parselin bir bölümü açık ve kapalı otopark alanı lejantlıdır. Plan notlarında bu alanının başka bir amaçla kullanılamayacağı belirtilmiştir. Öte yandan konu taşınmazın ticari kabiliyeti dikkate alındığında otopark ihtiyacı dikkate alınarak bu kısmın değerinin 1/5 oranında indirgenmiş uygun bulunmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - ARSA					
ÖZELLİKLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
BEYAN EDİLEN ALAN	4351.00 m ²	2174.00 m ²	1305.00 m ²	2979.00 m ²	3050.00 m ²
TAHMİNİ ALAN	4351.00 m ²	2174.00 m ²	1305.00 m ²	2979.00 m ²	1900.00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺189,000,000	₺62,500,000	₺85,000,000	₺98,500,000	₺67,000,000
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺150,000,000	₺57,500,000	₺60,000,000	₺90,000,000	₺60,000,000
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ(%)	-93%	-103%	-130%	-100%	-100%
KONUM DÜZETMESİ (%)	10%	10%	0%	15%	80%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ(%)	100%	100%	100%	70%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺39,646	₺27,771	₺32,184	₺25,680	₺25,263
ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺30,109				

Tablo 5-1 Arsa Nitelikli Emsal Bilgilerinin Analizi

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

Yapı maliyetleri için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayınlanan Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ esas alınmıştır.

Yapı sınıfı olarak V-A seçilmiştir. V-A yapı grubu 21.300 TL/m² dir. Taşınmazın yaşı dikkate alınarak %20 oranında yıpranma payı uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın arsası için yapılan araştırmalarda; 5.2.2. başlığı altında sunulmuş örnekler ve yapılan düzeltme hesaplamaları neticesinde taşınmaz parselinin Ticaret + Konut lejantlı kısmı için ~30.000TL/m²; açık ve kapalı otopark alanı lejantlı kısmı için ise ~6000TL/m² (30.000/5) birim değer takdiri uygun bulunmuştur. Taşınmazın geniş açık otopark alanı (~58.955m²) maliyet hesaplamalarında dikkate alınmıştır.

5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

5.2.2 ve 5.2.3 başlığı altındaki veriler ve yukarı belirtilen kabuller ışında bağımsız bölüm bazında maliyet yöntemi ile ilgili yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur:

MALİYET YÖNTEMİ				
ARSA DEĞERİ				
	LEJANT	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER
	KONUT+TİCARET	73180	₺30,000.00	₺2,195,400,000.00
	OTOPARK ALANI	26820	₺6,000.00	₺160,900,000.00
YASAL YAPI DEĞERİ				
	ALAN	BİRİM DEĞER	AMORTİSMAN	DEĞER
AVM	124542.47	21300	20%	₺2,122,205,000.00
AÇIK ALAN YÜZEY BETON				₺31,125,000.00
TOPLAM	124542 m2			₺4,509,630,000.00

Tablo 5-2 Maliyet Yaklaşımı ile Yapılan Hesaplamalar ve Ulaşılan Sonuç

Yapılan düzeltme hesaplamaları neticesinde, konu taşınmazın Maliyet Yöntemine göre Toplam değeri ; 4.509.630.000TL = ~4.510.000.000TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

Tablo 5-5 Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

-Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

-Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

-Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

-Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

-Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

-(varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

-Uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Konu taşınmazın AVM nitelikli olması, değerlendirme tarihi itibarıyla aktif gelir elde edilen ticari birimlerden oluşması dikkate alınarak değerlemede Gelir Yönteminin Kullanılması uygun bulunmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmaz kentin tercih görür konumunda doluluğu yüksek AVM lerinden biridir. Yapılan hesaplamalarda doluluk oranının ~%96 mertebesinde olduğu saptanmıştır. Rapor içeriğinde detayları verildiği üzere, Sinema, market, standart ve büyük alanlı dükkanlar, depolar, kioskler otomatlar, atm ler gibi çok sayıda farklı özelliklerde ticari birimden oluşmaktadır. Taşınmazın kat irtifakı tesis edilmemiş olduğu için bu birimlere ait gelirler bütünsel olarak dikkate alınmıştır. Avm yönetiminin tarafımıza 2023 yılının tamamını 2024 yılının ise yıl sonuna kadarki projeksiyon yapılmış gelirlerini gösterir tablo iletilmiştir. Ayrıca anılan ticari birimlerden elde edilen kiralara ilişkin tablolar iletilmiştir. Avm de yer alan ticari birimlerin büyük kısmından kira +ciro paylaşımı yoluyla gelir elde edildiği görülmüştür.

Sektör genelinde ilgililerle yapılan görüşmelerde, cirodan kaynaklı gelirlerin çok değişiklik arz edebildiği, ancak avm bütünü ele alındığı durumda salt kira gelirlerinin %10 ila %30 u mertebesinde olabileceği verisi elde edilmiştir. Bu kabul ışığında AVM yönteminin tarafımıza iletilen kira gelirleri tabloları ve diğer mali tablolar esa alınarak 10 yılı kapsayan bir projeksiyon yapılmak suretiyle taşınmazın bugünkü değerinin hesaplamasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Veri olarak kullanılan Avm yönetiminin tarafımıza iletilmiş tablolar aşağıda sunulmuştur.

Kiracı Adı	Mağaza Tabela Unvanı	Mahal Türü	Lot No.	Alan (m ²)	Kira Bedeli (ay)	Kiralama Metodu
A.S. WATSONS GÜZELLİK VE BAKIM ÜRÜNLERİ TİC. A.Ş.	WATSONS	MAĞAZA	BURSAC-B37-39(R)	202.00	132,838.00	Asgari + Ciro
AKBANK T.A.Ş.	AKBANK	ATM	BURSAC-ATM02	1.00	13,211.62	Asgari
AKGÜNLER KIYMETLİ MADENLER ALTIN A.Ş.	AKGÜNLER DÖVİZ	MAĞAZA	BURSAC-B13	60.00	102,549.56	Asgari
ALATTIN ASLAN	LOVE ART	MAĞAZA	BURSAC-B05C	60.00	38,049.47	Asgari + Ciro
ALKE KAFETERYA GIDA RESTAURANT SAN. VE TİC.	MADO	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-B45	135.00	254,235.63	Asgari + Ciro
ALKE KAFETERYA GIDA RESTAURANT SAN. VE TİC.	MADO DEPO	DEPO	BURSAC-ED09	18.30	4,243.49	Asgari
ALKE KAFETERYA GIDA RESTAURANT SAN. VE TİC.	MADO TERAS	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-B45T	64.00	-	Kiralama Bedeli Yok
ALNER OTOMOTİV YAN SAN. SERV. HİZ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	ALNER OTOMOTİV	OTOPARK	BURSAC-EXT1	284.00	50,000.00	Asgari + Ciro
ALNER OTOMOTİV YAN SAN. SERV. HİZ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	ALNER OTOMOTİV	OTO YIKAMA SERVİSİ	BURSAC-W1	330.00	-	Ciro Kira
ALPER ÖZTÜRK	CREAPHONE	MAĞAZA	BURSAC-B34	76.00	44,768.55	Asgari + Ciro
ALTINBAŞ PERAKENDE MAĞAZACILIK HİZMETLERİ A.Ş.	ALTINBAŞ	MAĞAZA	BURSAC-B18	94.00	121,523.47	Asgari + Ciro
ALTINKILIÇLAR KAHVE KAKAO ÜRÜNLERİ TİC. VE SAN.	KAHVE DÜNYASI DEPO	DEPO	BURSAC-ED05	18.30	4,158.33	Asgari
ALTINKILIÇLAR KAHVE KAKAO ÜRÜNLERİ TİC. VE SAN.	KAHVE DÜNYASI	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-B30	243.60	177,839.13	Asgari + Ciro
ALTINKILIÇLAR KAHVE KAKAO ÜRÜNLERİ TİC. VE SAN.	KAHVE DÜNYASI TERAS	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-B30T	97.00	-	Asgari + Ciro
ANADOLU RESTORAN İŞLETMELERİ LTD.ŞTİ	MC DONALDS	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C114	251.00	226,082.67	Asgari + Ciro
ANKA TELEFON AKSESUARLARI SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	MOBILWORX	KİOSK	BURSAC-C041	29.00	41,220.26	Asgari + Ciro
ARIKAN MAĞAZACILIK A.Ş.	KONYALI SAAT	MAĞAZA	BURSAC-C005	49.38	65,491.31	Asgari + Ciro
ATABEY GİYİM SAN. VE TİC. A.Ş.	GÜLD	MAĞAZA	BURSAC-B113	121.00	53,690.00	Asgari + Ciro
ATASAY KUYUMCULUK SAN.VE TİC.A.Ş.	ATASAY	MAĞAZA	BURSAC-B33	67.00	109,108.23	Asgari + Ciro
ATASUN OPTİK PERAKENDE TİC.A.Ş.	ATASUN OPTİK	MAĞAZA	BURSAC-C015	97.00	193,930.38	Asgari + Ciro
ATILIM UNLU MAM.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	ASLI BÖREK	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-B25	57.00	100,685.03	Asgari + Ciro
ATILIM UNLU MAM.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	ASLI BÖREK TERAS	MAĞAZA	BURSAC-25A	20.00	9,793.97	Asgari
AYDINLI HAZİR GİYİM SAN.VE TİC.A.Ş.	US POLO	MAĞAZA	BURSAC-B117-B118	218.00	152,197.88	Asgari + Ciro
AYDINLI HAZİR GİYİM SAN.VE TİC.A.Ş.	PIERRE CARDIN	MAĞAZA	BURSAC-B114	180.00	126,831.57	Asgari + Ciro
BALKANLI OPTİK İÇ VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.	ATAKENT OPTİK	MAĞAZA	BURSAC-B051C	64.00	77,546.45	Asgari + Ciro
BAYRAKTAR MOBİLYA TEKSTİL SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	YATAK DÜNYASI	ORTA MAĞAZA	BURSAC-E04	307.10	35,141.13	Asgari + Ciro
BAYRAKTAR MOBİLYA TEKSTİL SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	BAMBI YATAK	MAĞAZA	BURSAC-C007-C011A	164.00	60,000.00	Asgari + Ciro
BRG KOZMETİK TİC. A.Ş.	BARGELLO	KİOSK	BURSAC-C40R	12.00	30,000.00	Asgari + Ciro
BURSA SEVİL BURGER GIDA TURİZM OTOMOTİV	BURGER YİYELİM	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C144-144A(R)	89.40	65,000.00	Asgari + Ciro
CAFER ŞENER	MINİ CITY	MAĞAZA	BURSAC-B101-B102	271.00	66,986.66	Asgari + Ciro
CAN TEMİZLEME HİZMETLERİ SANAYİ VE	DRY CENTER	MAĞAZA	BURSAC-E18	42.34	20,130.03	Asgari + Ciro
CARREFOUR CARREFOUR SABANCI TİCARET MERKEZİ A.Ş.	CARREFOUR	HİPERMARKET	BURSAC-HYPER	11,913.00	1,606,860.41	Asgari
CELLAKS ELEKTRİK ELEKTRONİK BİLGİSAYAR İNŞ. İLAÇ	CELLA	KİOSK	BURSAC-K1	14.00	36,464.08	Asgari + Ciro
CEYO ORTOPEDİK SANAYİ VE TİC. A.Ş.	CEYO	MAĞAZA	BURSAC-B149	46.00	54,490.01	Asgari + Ciro
ÇOŞKUN HAZİR GİYİM A.Ş.	SÜVARİ	MAĞAZA	BURSAC-B151-B151A	231.00	53,212.27	Asgari + Ciro
ÇAK TEKSTİL SAN.VE TİC.A.Ş.	LTB	MAĞAZA	BURSAC-B119	146.00	66,849.89	Asgari + Ciro
ÇETİN FAMILY TEKSTİL GIDA PAZ. SAN. VE TİC. LTD.	ÇETİN FAMILY SHOES	MAĞAZA	BURSAC-B141-B142	131.00	66,586.58	Asgari + Ciro
ÇİFT GEYİK KARACA GİYİM SAN. TİCARET A.Ş.	KARACA	MAĞAZA	BURSAC-B153-B154	199.00	64,428.71	Asgari + Ciro
ÇOK ŞEKER TİCARET ÜMMÜĞÜLSÜM URTEKİN	ÇOK ŞEKER	KİOSK	BURSAC-K6	14.00	26,156.20	Asgari + Ciro
DAĞI GİYİM SAN.TİC.A.Ş.	DAĞI	MAĞAZA	BURSAC-B050	144.00	131,906.98	Asgari + Ciro
DEFACTO PERAKENDE TİCARET A.Ş.	DEFACTO	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-B077A	1,670.00	448,920.32	Asgari + Ciro
DEHA MAĞAZACILIK EV TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.	MADAME COCO	MAĞAZA	BURSAC-B135-B136-139	413.56	120,113.14	Asgari
DEHA MAĞAZACILIK EV TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.	MADAME COCO DEPO	DEPO	BURSAC-ED17	18.30	-	Kiralama Bedeli Yok
DEHA MAĞAZACILIK EV TEKSTİL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.	MADAME COCO DEPO	DEPO	BURSAC-ED18	18.30	-	Kiralama Bedeli Yok
DEICHMANN AYAKKABICILIK SAN VE TİC. LTD. ŞTİ.	DEICHMANN DEPO	DEPO	BURSAC-ED12	18.30	9,231.60	Asgari
DEICHMANN AYAKKABICILIK SAN VE TİC. LTD. ŞTİ.	DEICHMANN	ORTA MAĞAZA	BURSAC-C017	449.03	307,720.00	Asgari + Ciro
DEPOMAX MAĞAZACILIK A.Ş.	DEPOMAXX	MAĞAZA	BURSAC-B105-107	268.00	26,766.50	Asgari + Ciro
DİKEY VİTAMİN KOZMETİK VE GIDATAK. TİC.A.Ş.	SUPPLEMENTLER VE VİTAMİNLER	MAĞAZA	BURSAC-B75	85.00	71,838.00	Asgari + Ciro
DOĞANLAR MOBİLYA GRUBU İMALAT SAN. TİC. A.Ş.	KELEBEK	MAĞAZA	BURSAC-B1/C	795.00	53,212.27	Asgari + Ciro
DOĞANLAR MOBİLYA GRUBU İMALAT SAN. TİC. A.Ş.	LOVA YATAK	MAĞAZA	BURSAC-B131	151.00	37,248.59	Asgari + Ciro
DOĞANLAR MOBİLYA GRUBU İMALAT SAN. TİC. A.Ş.	DOĞTAŞ	ORTA MAĞAZA	BURSAC-B99B-B129-B126	594.00	30,852.00	Asgari + Ciro
DÜRÜMLE GIDA SANAYİ VE TİC. A.Ş.	DÜRÜMLE	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C139	73.39	42,000.00	Asgari + Ciro
EHM MAĞAZACILIK SAN.VE TİC. A.Ş.	ENGLISH HOME	ORTA MAĞAZA	BURSAC-B108/110R	537.00	80,000.00	Asgari + Ciro
ENES TANRIVERDİ VE AHMET HAMDİ ERDOĞAN ADI	WRAPSOLO	KİOSK	BURSAC-S35	9.00	39,634.87	Asgari + Ciro
ENGİN ALKİŞ	NEW CAR OTO YIKAMA	OTO YIKAMA SERVİSİ	BURSAC-SOTO3	210.00	23,080.00	Asgari
ERCAN CANDAN OPTİK SAN VE TİC.LTD.ŞTİ	ELİT OPTİK	MAĞAZA	BURSAC-B07A	151.00	126,831.57	Asgari + Ciro
ERK PAZARLAMA VE GİYİM SAN.TİC.A.Ş.	COLINS	MAĞAZA	BURSAC-B122	375.00	133,729.13	Asgari + Ciro
EVIDEA MAĞAZACILIK A.Ş.	EVIDEA	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-B07	1,769.00	153,970.94	Asgari + Ciro
FAAL MAĞAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ	VICCO	MAĞAZA	BURSAC-B157	69.00	47,892.00	Asgari + Ciro
FİNSPOR DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.	FİNSPOR	MAĞAZA	BURSAC-B05A	56.00	94,949.28	Asgari + Ciro
FLO MAĞAZACILIK VE PAZARLAMA A.Ş.	FLO	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-MS1A-MS1B	1,792.00	440,609.23	Asgari + Ciro
GLORY KOZMETİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	SANSİRO	KİOSK	BURSAC-C043	29.00	42,783.52	Asgari + Ciro
GÖZ GRUP OPTİK ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.A.Ş.	GÖZ GRUP OPTİK	MAĞAZA	BURSAC-B40	109.00	155,467.36	Asgari + Ciro
GRATİS İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş.	GRATİS	MAĞAZA	BURSAC-B121	161.00	86,001.77	Asgari + Ciro
GROUPE SEB İSTANBUL EV ALETLERİ TİC.A.Ş.	TEFAL	MAĞAZA	BURSAC-B35-B36	134.00	388,656.69	Asgari + Ciro
HD REST. İŞL.GIDA TUR.İNS.TİC. VE SAN. A.Ş.	HD İSKENDER	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C112	194.00	123,088.00	Asgari + Ciro
HD REST. İŞL.GIDA TUR.İNS.TİC. VE SAN. A.Ş.	HD İSKENDER DEPO	DEPO	BURSAC-CD01	14.61	-	Kiralama Bedeli Yok
HEREN TASARIM SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	TEEN JEWELLRY	MAĞAZA	BURSAC-B15	32.00	53,212.27	Asgari + Ciro
HÜRREM DURMUŞ	AKDAĞLAR BİLİŞİM GÜVENLİK	MAĞAZA	BURSAC-E18A	42.34	10,000.00	Asgari + Ciro
İŞİL BÜJUTERİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	TAKİŞTİR	MAĞAZA	BURSAC-B150	101.00	48,000.00	Asgari + Ciro
İNLER TEKSTİL PARFÜMERİ İNŞ. SAN.LTD.ŞTİ.	CENGİZ İNLER	MAĞAZA	BURSAC-B152A	156.00	70,000.00	Asgari + Ciro
İŞ GIDA A.Ş.	KFC	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C113	136.00	196,646.87	Asgari + Ciro
JUMBO EV GEREÇLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	JUMBO DEPO	DEPO	BURSAC-ED04	18.30	6,649.46	Asgari
JUMBO EV GEREÇLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	JUMBO	MAĞAZA	BURSAC-B22	75.00	145,510.69	Asgari + Ciro
KACEYKA GIDA TURİZM ENERJİ İNŞ.SOSYAL HİZM.SAN. VE	KİOSK	BURSAC-K7	BURSAC-K7	9.00	41,220.26	Asgari + Ciro
KAMER CABBAR	BABİES&MOTHERS	MAĞAZA	BURSAC-B159	168.00	50,000.00	Asgari + Ciro
KARACA ZÜCCACİYE TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	KARACA DEPO	DEPO	BURSAC-ED03	18.30	6,642.23	Asgari
KARACA ZÜCCACİYE TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	KRC	MAĞAZA	BURSAC-B23-B27	208.00	277,662.48	Asgari + Ciro
KEBAPÇI İSKENDER TURİZM VE GIDA SAN. TİC. İHR. A.Ş.	İSKENDER DEPO	DEPO	BURSAC-D101	9.75	4,320.47	Asgari
KEBAPÇI İSKENDER TURİZM VE GIDA SAN. TİC. İHR. A.Ş.	İSKENDER	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C006A--T	87.50	19,855.29	Asgari
KEBAPÇI İSKENDER TURİZM VE GIDA SAN. TİC. İHR. A.Ş.	KEBAPÇI İSKENDER DEPO	DEPO	BURSAC-B169B	23.22	-	Kiralama Bedeli Yok
KEBAPÇI İSKENDER TURİZM VE GIDA SAN. TİC. İHR. A.Ş.	İSKENDER	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C006	175.00	217,869.36	Asgari + Ciro
KERVAN TEKSTİL SAN.VE DIŞ TİC.A.Ş.	KERVAN	MAĞAZA	BURSAC-MS1-B1A(R)	877.00	134,032.50	Asgari + Ciro
KİĞİLİ GİYİM TİC.A.Ş.	KİĞİLİ DEPO	DEPO	BURSAC-D111	9.50	2,478.36	Asgari
KİĞİLİ GİYİM TİC.A.Ş.	KİĞİLİ	MAĞAZA	BURSAC-B120-122A	275.00	154,268.31	Asgari + Ciro
KOÇTAŞ YAPI MARKETLERİ TİC. A.Ş.	KOÇTAŞ	YAPI MARKET	BURSAC-C012-D	4,049.00	921,608.95	Asgari + Ciro
KOÇTAŞ YAPI MARKETLERİ TİC. A.Ş.	KOÇTAŞ DEPO	DEPO	BURSAC-C012	623.00	-	Kiralama Bedeli Yok
KOÇTAŞ YAPI MARKETLERİ TİC. A.Ş.	KOÇTAŞ DEPO	DEPO	BURSAC-C012D	1,448.00	72,617.35	Asgari

KOTON MAĞAZACILIK TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.	KOTON	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-C018	2,087.05	367,916.39	Asgari + Ciro
LC WAIKIKI MAĞAZACILIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.	LCW DREAM	MAĞAZA	BURSAC-B48	205.00	65,634.08	Asgari + Ciro
LC WAIKIKI MAĞAZACILIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.	LCW DEPO	DEPO	BURSAC-CB05B	124.00	7,492.65	Asgari
LC WAIKIKI MAĞAZACILIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.	LCW DEPO	DEPO	BURSAC-CB05C	34.00	-	Kiralama Bedeli Yok
LC WAIKIKI MAĞAZACILIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.	LCW	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-B77(R)	1,674.00	382,761.21	Asgari + Ciro
LESCON SPOR GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	LESCON	MAĞAZA	BURSAC-B52R	233.00	90,000.00	Asgari + Ciro
LOFT MAĞAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ	LOFT	MAĞAZA	BURSAC-B152	188.00	65,071.31	Asgari + Ciro
MAKARNAM RESTAURANT İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	MAKARNAM	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C148-149(R)	101.58	62,120.00	Asgari + Ciro
MARS SINEMA TUR.VE SPORT.TES.İŞL.A.Ş.	CINEMAXIMUM	SINEMA	BURSAC-MS2	2,633.00	-	Ciro Kira
MARS SINEMA TUR.VE SPORT.TES.İŞL.A.Ş.	CINEMAXIMUM REKLAM	REKLAM	BURSAC-REKLAM	-	-	Kiralama Bedeli Yok
MARS SPORTİF TESİSLER İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.	MACFIT	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-E17	1,970.00	92,316.00	Asgari + Ciro
MAVİ GİYİM SAN. VE TİC.A.Ş.	MAVİ	ORTA MAĞAZA	BURSAC-B143-B144	346.00	121,261.47	Asgari + Ciro
MAVİ GİYİM SAN. VE TİC.A.Ş.	MAVİ DEPO	DEPO	BURSAC-D119	9.50	2,769.53	Asgari
MEDIA MARKT TÜRKİYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	MEDIAMARKT	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-C109	2,541.00	359,887.50	Asgari + Ciro
MİB MAĞAZACILIK TİC.A.Ş.	HATEMOĞLU	MAĞAZA	BURSAC-B158	130.00	50,000.00	Asgari + Ciro
NAKSA TURİZM TAŞIMACILIK TEKSTİL SAN. VE TİC.	CORAL TRAVEL	MAĞAZA	BURSAC-E09	33.10	18,884.30	Asgari + Ciro
NATUREL KOZMETİK TİC.AŞ.	YVES ROCHER	MAĞAZA	BURSAC-B76	28.00	53,023.23	Asgari + Ciro
OR-PA PAZARLAMA VE TEKSTİL SAN. A.Ş.	D'S DAMAT	MAĞAZA	BURSAC-B145	169.00	38,869.43	Asgari + Ciro
PENTİ GİYİM SAN. TİC. A.Ş.	PENTİ DEPO	DEPO	BURSAC-ED10	18.30	7,450.41	Asgari
PENTİ GİYİM TİC.A.Ş.	PENTİ	MAĞAZA	BURSAC-B46-B47	187.55	181,263.30	Asgari + Ciro
PİDEM RESTAURANT İŞLETMELERİ GIDA TURİZM İNŞ. TİC.	PİDEM DEPO	DEPO	BURSAC-B168A	20.32	7,292.57	Asgari
PİDEM RESTAURANT İŞLETMELERİ GIDA TURİZM İNŞ. TİC.	PİDEM	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C145	38.00	80,000.00	Asgari + Ciro
PLAYLAND OYUNCAK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	PLAYLAND	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-MS3-A-B162	2,200.00	77,130.00	Asgari + Ciro
QNB FİNANSBANK A.Ş.	QNB FİNANSBANK ATM	ATM	BURSAC-ATM01	1.00	15,386.00	Asgari
RAMİZ RESTORAN İŞLETMELERİ GIDA SAN. VE TİC.AŞ.	RAMİZ KÖFTE	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C138	73.00	96,258.93	Asgari + Ciro
REEDER ELEKTRONİK AKADEMİ VE MAĞAZACILIK TİC. A.Ş.	REEDER	MAĞAZA	BURSAC-B132	46.00	40,000.00	Asgari + Ciro
REST İTHALAT İHRACAT VE TİCARET A.Ş.	MASAJ KOLUKLARI	KİOSK	BURSAC-S42	7.00	-	Ciro Kira
RİDVAN TEKİN	TAKSİ DURAĞI	TAKSİ	BURSAC-SOT05	33.00	5,238.65	Asgari
SAAT VE SAAT MAĞAZACILIK A.Ş.	SAAT&SAAT	MAĞAZA	BURSAC-B19	49.00	67,352.49	Asgari + Ciro
SAKURA KOZMETİK VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	MAD PARFUME	KİOSK	BURSAC-S14	6.00	11,000.00	Asgari + Ciro
SARAR BÜYÜK MAĞAZACILIK TİC.A.Ş.	SAREV	MAĞAZA	BURSAC-B14	65.00	119,082.78	Asgari + Ciro
SARAR BÜYÜK MAĞAZACILIK TİC.A.Ş.	SAREV DEPO	DEPO	BURSAC-C157	7.87	3,692.32	Asgari
SHAYA KAHVE SAN. VE TİC.A.Ş.	STARBUCKS COFFEE	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-05B	201.00	113,760.55	Asgari + Ciro
SHAYA KAHVE SAN. VE TİC.A.Ş.	STARBUCKS TERAS	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-TERAS1	48.00	-	Kiralama Bedeli Yok
SİNEM AYDIN	MASAJ KOLTUĞU	KİOSK	BURSAC-S60	5.00	-	Ciro Kira
STAR 2000 DİSK KASET SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	KİKA	MAĞAZA	BURSAC-158T	248.00	-	Kiralama Bedeli Yok
STAR 2000 DİSK KASET SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	KİKA	MAĞAZA	BURSAC-B158A	240.00	78,465.57	Asgari + Ciro
SULTAN BANU YILDIZ	POLEN ECZANESİ	MAĞAZA	BURSAC-B41	99.00	78,000.00	Asgari + Ciro
SUWEN TEKSTİL SANAYİ PAZARLAMA A.Ş.	SUWEN	MAĞAZA	BURSAC-B32	131.70	66,729.52	Asgari + Ciro
ŞUHANİ KAFE RESTORAN HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.	GREEN SALADS	MAĞAZA	BURSAC-C137	137.00	60,000.00	Asgari + Ciro
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	USTA DÖNERCİ	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C147	89.02	226,349.85	Asgari + Ciro
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	USTA DÖNERCİ DEPO	DEPO	BURSAC-D115	9.50	3,498.27	Asgari
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	BURGER KING DEPO	DEPO	BURSAC-C104-105-123	69.00	23,924.46	Asgari
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	SBARRO DEPO	DEPO	BURSAC-C115	7.00	2,577.69	Asgari
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	BURGER KING	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C111	253.00	409,534.96	Asgari + Ciro
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	POPEYES	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C146	85.26	216,789.43	Asgari + Ciro
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	SBARRO	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C143A	74.00	130,783.49	Asgari + Ciro
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	SUBWAY	KİOSK	BURSAC-C150	48.00	50,000.00	Asgari + Ciro
TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	SUBWAY DEPO	DEPO	BURSAC-C110	10.00	5,000.00	Asgari
TALİP MÜCEVHERAT KUYUMCULUK SAATÇILIK TİC. LTD.	ARTE MÜCEVHERAT	MAĞAZA	BURSAC-B20	63.00	110,382.90	Asgari + Ciro
TCHİBO KAHVE MAMULLERİ DAĞITIM VE PAZARLAMA LTD.ŞT	TCHİBO	MAĞAZA	BURSAC-B42	136.00	453222	Asgari + Ciro
TCHİBO KAHVE MAMULLERİ DAĞITIM VE PAZARLAMA LTD.ŞT	TCHİBO DEPO	DEPO	BURSAC-ED14-15-16	55.00	23,595.00	Asgari
TCHİBO KAHVE MAMULLERİ DAĞITIM VE PAZARLAMA LTD.ŞT	TCHİBO TERAS	MAĞAZA	BURSAC-42	28.00	33,693.00	Asgari
TEDİ DISCOUNT TEKSTİL MAĞAZACILIK A.Ş.	TEDİ	MAĞAZA	BURSAC-C016	267.00	53,834.71	Asgari + Ciro
TEDİ DISCOUNT TEKSTİL MAĞAZACILIK A.Ş.	TEDİ DEPO	DEPO	BURSAC-ED01	18.80	-	Kiralama Bedeli Yok
TEKNOSA İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş.	TEKNOSA ASMA KAT	MAĞAZA	BURSAC-B026	200.00	14,495.15	Asgari
TEKNOSA İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş.	TEKNOSA	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-B026(R)	1,339.00	622,743.12	Asgari + Ciro
TEKNOSA İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş.	TEKNOSA DEPO	DEPO	BURSAC-CB05A	170.00	12,000.00	Asgari
TEKNOSPORT MAĞAZACILIK LTD.ŞTİ.	SAMSUNG	MAĞAZA	BURSAC-B12	120.00	141,387.62	Asgari + Ciro
TEPE MAĞAZACILIK LTD. ŞTİ.	ALTINYILDIZ CLASSICS	MAĞAZA	BURSAC-B050A-B051R	178.00	75,000.00	Asgari + Ciro
TEPE MAĞAZACILIK LTD. ŞTİ.	ALTINYILDIZ CLASSICS DEPO	DEPO	BURSAC-D102	9.50	4,250.00	Asgari
TEPE MAĞAZACILIK LTD. ŞTİ.	ALTINYILDIZ CLASSICS DEPO	DEPO	BURSAC-D107	9.50	4,250.00	Asgari
TERGAN DERİ ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.A.Ş.	TERGAN	MAĞAZA	BURSAC-B21	122.00	186,398.70	Asgari + Ciro
TERGAN DERİ ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.A.Ş.	TERGAN DEPO	DEPO	BURSAC-ED11	18.30	7,053.87	Asgari
TERRA PIZZA GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	TERRA PIZZA	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C140	100.00	55,125.00	Asgari + Ciro
TESLA MOTORLARI SATIŞ VE HİZ. LTD. ŞTİ.	TESLA	OTOMAT	BURSAC-OTOMAT-2	1.00	20,400.00	Asgari + Ciro
TOYPA MAĞAZACILIK TİC.A.Ş.	TOYZZSHOP	ORTA MAĞAZA	BURSAC-E05	570.38	95,671.46	Asgari + Ciro
TROPİK İLETİŞİM VE BİLİŞİM SAN. VE TİC. A.Ş.	TURKCELL	MAĞAZA	BURSAC-B43	131.00	225,569.76	Asgari + Ciro
TRUGO AKILLI ŞARJ ÇÖZÜMLERİ SAN.VE TİC. A.Ş.	TRUGO	OTOMAT	BURSAC-OTOMAT	1.00	-	Ciro Kira
TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş.	TT MOBILE	MAĞAZA	BURSAC-B09-B09A	76.00	182,419.43	Asgari + Ciro
TURKCELL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş.	TURKCELL BAZ İSTASYONU	VERİCİ	BURSAC-BAZ1	1.00	150,081.34	Asgari
TÜRKİYE EKONOMİ BANKASI A.Ş.	TEB	ATM	BURSAC-ATM06	1.00	11,890.46	Asgari
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ	GARANTİ BANKASI	ATM	BURSAC-ATM03	1.00	14,303.01	Asgari
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ	GARANTİ BANKASI	ATM	BURSAC-ATM08	1.00	18,232.04	Asgari
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	HALK BANKASI	ATM	BURSAC-ATM04	1.00	12,683.17	Asgari
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	İŞ BANKASI	ATM	BURSAC-ATM09	1.00	13,211.62	Asgari
VESTEL TİCARET A.Ş.	VESTEL	MAĞAZA	BURSAC-C004	58.92	48,349.91	Asgari + Ciro
VESTEL TİCARET A.Ş.	VESTEL DEPO	DEPO	BURSAC-ED08	18.30	2,945.31	Asgari
VODAFONE TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.	VODAFONE BAZ İSTASYONU	VERİCİ	BURSAC-BAZ2	1.00	-	Asgari
VODAFONE TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.	VODAFONE	MAĞAZA	BURSAC-B16-B24	115.00	211,711.36	Asgari + Ciro
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	YAPI KREDİ	ATM	BURSAC-ATM12	1.00	13,211.62	Asgari
YATAŞ YATAK VE YORGAN SAN.TİC.A.Ş.	YATAŞ	BÜYÜK MAĞAZA	BURSAC-B078	1,502.00	231,195.67	Asgari + Ciro
YET KAFETERYA RESTAURANT İŞLETMECİLİĞİ TURZ	ÖZSÜT	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C103	124.00	217,385.64	Asgari + Ciro
YET KAFETERYA RESTAURANT İŞLETMECİLİĞİ TURZ	ÖZSÜT DEPO	DEPO	BURSAC-C151	15.00	-	Kiralama Bedeli Yok
YET KAFETERYA RESTAURANT İŞLETMECİLİĞİ TURZ	ÖZSÜT TERAS	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C103T	25.75	23,567.37	Asgari
YET KAFETERYA RESTAURANT İŞLETMECİLİĞİ TURZ	ÖZSÜT	YIYECEK UNİTELERİ	BURSAC-C0372	50.00	-	Kiralama Bedeli Yok
YOL TEKS. SAN.İÇ VE DIŞ TİC.LTD.ŞTİ.	JOURNEY	MAĞAZA	BURSAC-B122B	105.00	86,289.24	Asgari + Ciro
ZEN PIRLANTA A.Ş.	ZEN	MAĞAZA	BURSAC-B08	54.00	99,428.38	Asgari
ZORLUTEKS TEKSTİL TİC. VE SAN. A.Ş.	LINENS	MAĞAZA	BURSAC-E06	402.98	118,705.27	Asgari + Ciro
ZORLUTEKS TEKSTİL TİC. VE SAN. A.Ş.	LINENS DEPO	DEPO	BURSAC-ED20	67.02	12,803.22	Asgari

TL, excl VAT	2023 Realised	2024 Budget	2024 (4+8)
Mall and Hypermarket Rents	150.509.198	256.204.156	255.082.248
Exceptional Rent	321.717	0	222.097
Expenses billed	43.922.221	76.663.749	69.329.684
GROSS INCOMES	194.753.137	332.867.905	324.634.028
EXPENSES (paid to suppliers)	80.231.319	110.302.270	106.100.434
OPERATIONAL PROFIT	114.521.818	222.565.635	218.533.594
Property Tax	5.150.193	7.725.288	7.725.288
Capex and Total Fee	6.910.009	28.440.924	20.763.027
PROFIT AFTER FEES (before tax)	102.461.616	186.399.423	190.045.279

Ticari birimlerin aylık kira gelirlerine ilişkin tablo incelendiğinde, toplam aylık güncel kira geliri 17.563.454.27 TL olarak hesaplanmıştır. Yıllık bazda ise

17.563.454.27 TL/ay x 12ay= 210.761.451,29TL sonucuna ulaşılmıştır.

Tablolarda görüldüğü üzere kiralama yöntemlerinin çoğunun kira+ciro şeklinde olduğu tespit edilmiştir. Edinilen piyasa bilgileri dikkate alınarak bu yıllık gelir %20 oranında cirodan kaynaklı gelir için pozitif yönde düzeltilmiştir.

Ulaşılan toplam gelir: 210.761.451,29TL x 1.20 = 252.913.741,55TL olarak hesaplanmıştır.

Tarafımıza iletilen mali tabloda 2024 ilk çeyreği esas alınarak yapılmış yıllık kira gelir hesabının 255.082.248TL olarak gösterildiği görülmüştür. Ulaşılan sonuçların birbirine yakın ve kabul edilebilir farklılıklar içermesi dikkate alınarak değerlemede tarafımıza iletilen tablodaki mali verilerin esas alınmasının uygun olacağına kanaat edilmiştir.

Tablodaki diğer gelir ve gider kalemleri de dikkate alınmak suretiyle hesaplamalarda kullanılmıştır. Vergi öncesi ve vergi sonrası oranlar arasında yapılacak düzeltmeler karmaşık ve hataya açık olabileceğinden ve değerlemeye konu gelirler taşınmaz mülkiyeti (kira) ile ilişkili olduğundan vergi dikkate alınmamıştır.

Tüik tarafından yayınlanan 03.06.2024 tarih 53615 mali tabloda Mayıs 2024 Tüfe verilerine göre 12 aylık ortalama dikkate alındığında değişim oranının %62.51 olarak hesaplandığı görülmektedir.

Yapılan 10 yıllık projeksiyonda, ilk yıl için esas alınan bu %62.51 oranının her yıl %10 düşüş eğiliminde olacağı, 4. Yıldan sonra ise sabit bir seyir izleyeceği kabul edilmiştir. Bu oranlar gelir ve gider kalemlerinin hesaplamasında kullanılmıştır.

Avm yenileme giderlerinin 3 yılda tekrarlayan periyotla bulunulan yılki gelirin %10 u mertebesinde olacağı öngörülmüştür. 10 yıl sonunda yapılan artık değer, önceki 9 yılın ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. Sektör verileri ve piyasa şartları doğrultusunda Kapitalizasyon oranı %10 olarak esas alınmıştır. Doluluk oranının değerleme günündeki hali ile sabit kalacağı kabul edilmiştir.

5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereklçeler

İskonto oranı Risksiz getiri oranına risk primi ilave edilmek suretiyle hesaplanmaktadır. Türkiye 10 yıllık tahvil verimi incelendiğinde % 28 mertebesinde olduğu görülmektedir. Bu oran risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiştir. Risk primi belirlenirken; Ülke Kredi Risk Primi (CDS) dikkate alınmıştır. 2022 lerde 885 mertebesine yükselen CDS düşme eğilimindedir. Mayıs 2024 itibariyle 282ye kadar çekildiği izlenmiştir. Öte yandan ekonomik dalgalanmalar, sektörel ve yönetsel riskler dikkate alınarak Risk priminin %7 mertebesinde seçilme uygun bulunmuş İskonto oranı= %28+%7 = %35 olarak hesaplamalarda dikkate alınmıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

5.3.2.ce 5.3.3 başlıkları altında sunulan kabul ve veriler ışığında Gelir yaklaşımı için düzenlenmiş tablo aşağıda sunulmuştur.

	62.51%	56.26%	50.63%	45.57%
NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	1	2	3	4
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
KİRA GELİRİ	255,082,248 ₺	398,588,970 ₺	600,406,922 ₺	874,011,095 ₺
Artık Değer				
DİĞER GELİRLER	69,551,781 ₺	108,680,917 ₺	163,709,435 ₺	238,311,481 ₺
GİDERLER	106,100,434 ₺	165,791,477 ₺	249,736,842 ₺	363,541,396 ₺
YENİLEME GİDERLERİ			60,040,692 ₺	
Net Nakit Akışı	218,533,595 ₺	341,478,410 ₺	454,338,823 ₺	748,781,180 ₺

41.01%	41.01%	41.01%	41.01%	41.01%	41.01%
5	6	7	8	9	10
31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
1,232,467,613 ₺	1,737,937,226 ₺	2,450,714,136 ₺	3,455,820,893 ₺	4,873,150,185 ₺	6,871,766,060 ₺
					14,313,305,737 ₺
336,049,718 ₺	473,873,154 ₺	668,221,855 ₺	942,278,421 ₺	1,328,733,289 ₺	1,873,684,162 ₺
512,639,941 ₺	722,887,992 ₺	1,019,364,678 ₺	1,437,434,786 ₺	2,026,967,198 ₺	2,858,283,424 ₺
	173,793,723 ₺			487,315,018 ₺	
1,055,877,390 ₺	1,315,128,666 ₺	2,099,571,314 ₺	2,960,664,528 ₺	3,687,601,257 ₺	20,200,472,535 ₺

Bugünkü Değeri TL	4,032,114,581 ₺
Risksiz getiri aracı	28%
Risk primi	7%
Toplam İndirgeme oranı	35%

Yapılan hesaplamalar neticesinde Gelir Yaklaşımı ile toplam
4.032.114.581 TL = ~4.032.000.000 (KDV Hariç) değerine ulaşılmıştır.

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Değerleme konusu taşınmaz için 5.3.2. başlığında sunulan mali tablolar ışıında yıllık kira geliri olarak 255.082.248TL esas alınmıştır.

6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Değerleme çalışmasının yapıldığı taşınmaz ile ilgili hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır.

6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Değerleme konusu taşınmaz AVM niteliğinde olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz AVM niteliğinde olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Değerlemeye konu taşınmazın AVM olarak kullanılması en verimli ve en iyi kullanım olacaktır.

6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli AVM niteliğinde yapıdır. Projesinde ticari birimler bulunmakta olup mahallinde bazı birimlerin birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir. Kat irtifakının tesisli olmaması, ana taşınmazın tamamının değerlendiriliyor olması nedeniyle bölünmüş ve müşterek kısımlar için ayrıca bir analiz yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazların değer hesaplamalarında “Maliyet Yöntemi” ve “Gelir Yöntemi” kullanılmıştır.

Değerleme Konu taşınmaz AVM niteliğindedir. Kat irtifakı tesis edilmemiş olup ticari birimlerin ana taşınmazdan bağımsız olarak pazarlanmaları söz konusu değildir. Benzer şekilde diğer örneklerde yer alan Avm içerisindeki ticari kullanımlarda yer aldıkları ana gayrimenkulün bir parçasıdır. Taşınmazın bütününe örnek olacak şekilde Avm değerine örnek teşkil edecek

emsal bulunmamaktadır. Taşınmazın niteliği ve kullanım amacı nedeniyle ana taşınmazın değerlemesinde Pazar Yaklaşımının kullanılması uygun bulunmamıştır.

Yapılan hesaplamalar neticesinde;

Maliyet Yaklaşımı ile 4.510.000.000 TL (KDV Hariç)

Gelir Yaklaşımı ile 4.032.000.000 TL (KDV Hariç) değerlerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın kullanım niteliği dikkate alındığında, kullanılan değer esasının temel olarak ikame maliyetine dayanmadığı, temel unsurun sağlanan gelir olduğuna, varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olduğuna kanaat edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları Madde 10.4 bu durumu;

“Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Şeklinde tariflemektedir.

Yukarıda açıklanan nedenler ile değerlemede Gelir Yöntemi ile değer takdirinin daha gerçekçi sonuç doğuracağına kanaat edilmiştir.

7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda özellikle yer verilmeyen herhangi bir asgari bilgi mevcut olmayıp değerlendirme türü nedeniyle raporda bilgisi yer almayan hususlar ile ilgili gerekçeler ilgili başlıklar altında açıklanmıştır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza 31.12.2014 tarih 812/04 sayılı tadilat ruhsatına ek projesinden sonra 30.09.2017 tarih 1026/04 sayılı D ve E Bloklarını kapsayan Ek Bina Ruhsatları alındığı

görülmüştür. Fakat ekspertiz tarihinde D ve E Blokları inşa edilmemiştir. Ruhsat geçerlilik süresi olan 5 yıl içinde yeni bir ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmamış olmasından dolayı 30.09.2017 tarih 1026/04 sayılı ruhsatlarının geçerliliğini kaybettiği tespit edilmiştir. Ancak zaten inşa edilmemiş bu kısımların ruhsat sürelerinin dolması bir eksiklik olarak görülmemiştir. Yapının geri kalanın yapı kullanım izni almış olması nedeniyle gereken izinlerin tam ve eksiksiz olduğuna kanaat edilmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29,30,31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı kullanma izni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) (1) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler (...) (2) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...) (2) Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma izni alınmamış yapılar:

Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

-Beyan: 104 KALEMDEN İBARET 431.500 YTL BEDELLİ TEFERRUAT ŞERHİ 03/04/2006 TARİH 7107 YEVMIYE (Tarih:03/04/2006-Yevmiye:7107)

-İrtifak: M: 1788.29 M2 LİK KISIMDA ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK VARDIR. (Tarih:18/03/1999-Yevmiye:1497)

İpotek: AKBANK T.A.Ş. lehine 1.dereceden 405.000.000,00 USD bedelli ipotek. (Tarih:22/06/2015-Yevmiye:22211)

Takyidatları mevcuttur.

-Taşınmaz tapu kayıtlarında 1 adet ipotek mevcut olup taşınmaz devri için bir engel teşkil etmemektedir.

-Değerlemenin konusu gayrimenkul olup teferruat beyanı değerlemede dikkate alınmamıştır.

-İrtifak hakkına dair yapılan araştırmada, ilgili alanın parsel batısındaki enerji nakil hattı konulu olduğu anlaşılmıştır.



7.5. 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

Taşınmazın tapu kayıtlarında 1 adet ipotek, 1 adet teferruat beyanı, 1 adet irtifak hakkı mevcuttur. Takyidatlar da taşınmazın devir ve temlikine engel teşkil edici nitelikte değildir. Takyidatlar haricinde devredilebilmesi konusunda bir sınırlama teşkil edecek başka bir husus tespit edilmemiştir.

7.6. 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 aktif kullanılan AVM niteliğinde, tapu kayıtlarında “Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi” vasıflı gayrimenkuldür. Taşınmazın satın alındığı tarihten itibaren üzerinde herhangi bir yeni proje geliştirilmesine yönelik bir tasarrufta bulunulmadığı istihbarat edilmiştir. Geçen süreçte bazı ilave kısımlar için ruhsat alındığı ancak inşa edilmediği saptanmıştır.

7.7. 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

Taşınmaz tapu kayıtlarında, üst hakkı, devre mülk hakkı veya bu haklarla ilgili herhangi bir sınırlamaya ilişkin herhangi bir takyidat yoktur.

7.8. 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

Değerleme çalışması taşınmazın portföye alınması amacı taşımamakta olduğundan görüş bildirilmemiştir.

8. SONUC

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, **KATILIMEVİM TASARRUF VE FİNANSMAN A.Ş** talebi üzerine Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 255 Ada 7 Parsel sayılı Tapu kayıtlarında “CARREFOUR SABANCI TİCARET MERKEZİ” nitelikli ana gayrimenkulün “Güncel Pazar Değerinin” Türk Lirası Cinsinden Tespiti için SPK Mevzuatı kapsamında tarafımızca tanzim edilmiştir.

Taşınmazın kullanım türü dikkate alınarak, Pazar Yönteminin gerçekçi sonuç vermeyeceğine kanaat edilmiştir. 7.1. başlığında gerekçeleri ile açıklandığı üzere, hesaplamaları yapılan Gelir

ve Maliyet yöntemlerinden, Gelir Yönteminin nihai değer takdiri için seçilmesi uygun bulunmuştur.

Tüm bu değerlendirmeler ve uyumlaştırma hesapları sonucunda, kıymet düşürücü/arttırıcı unsurlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaza değer takdir edilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

Taşınmazın genel büyüklüğü ve kullanım amacı bakımından kısıtlı /sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmekte olduğu düşünülmektedir.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında detayları açıklanan, değer arttırıcı/düşürücü unsurlar, örnekleme yapılan veriler ve tüm diğer dikkate alınmıştır. Taşınmazın değer tespitinde, tapu vasfı, kullanım fonksiyonu ve rapor içeriğinde belirtilen diğer hususlar nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla, Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre takdir edilen toplam güncel pazar değeri;

***4.032.000.000TL (DörtMilyarOtuzikiMilyonTürkLirası) (KDV Hariç)’dır.**

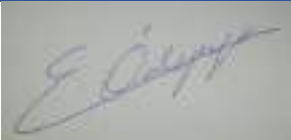
***4.838.400.000TL (DörtMilyarSekizYüzOtuzSekizMilyonDörtYüzBinTürkLirası) (KDV Dahil)’dır.**

****10.07.2024 15:30 itibarıyla TCMB verilerine göre USD Efektif Satış Kuru : 32.9936 TL dir.**

KDV Hariç Değer USD Karşılığı :~ 122.205.518,65 olarak hesaplanmıştır.

KDV Dahil Değer USD Karşılığı :~ 146.646.622,38 olarak hesaplanmıştır.

****Takdir edilen tüm değerler KDV hariç değerlerdir. Belirtilen KDV Dahil değerler, %20 oranı esas alınarak hesaplanmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erdem A.ÖZDAYIOĞLU Lisans No: 404983	Korhan AYHAN Lisans No: 404662	Serhat DEĞERLİ Lisans No: 400777
		

9. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

ÖNEMLİ NOTLAR:

*Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının, değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans olarak verilmesi yasaktır.

- İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir;
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir;
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak tanzim edilmiştir.

RAPOR EKLERİ

- Değerleme Kuruluşu ve Personeline ait Resmi Belgeler
- Taşınmaza ilişkin resmi belge, proje ve saha fotoğrafları
- Taşınmaza ait takyidat belgesi

10. EKLER



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-682
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

9743

22/10/2011

TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mahallesi Adnan Menderes Bul. Sami Kaya İş Merkezi No:47/33
Muratpaşa / ANTALYA

İlgi: 29.07.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazımızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.10.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı



Tarih : 21.12.2015

No : 404983

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Erdem Ahmet ÖZDAYIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


ERDEM
AHMET
ÖZDAYIOĞLU
Sicil No: 404983
Tarih: 21/12/2015



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2010

No : 401403

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Serhat DEĞERLİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

[Signature]

H.Nevzat ÖZTANCI
BAŞKAN



Tarih : 22.07.2015

No : 404662

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Korhan AYHAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLAR













İÇ FOTOĞRAFLAR













30.09.2017 TARİH 1026/04 SAYILI D VE E BLOK PROJE

26/03/1999 tarih ve bis.2.ted.4-16.0609/4612/17 sayılı tedarik görüşü yazısı
06/04/1999 tarih ve 221/15 sayılı ruhsat
26/06/2001 tarih ve 273/01 sayılı tadilat+ilave+ipg
31/12/2003 tarih ve 313/13 sayılı tadilat+ruhsat yenileme
05/05/2006 tarih ve 396/14 sayılı ilave speedy
20/09/2007 tarih ve 461/15 sayılı tadilat
14/02/2008 tarih ve 418/20 sayılı tadilat+ilave kat+ruh.yen
20/06/2011 tarih ve 623/16 sayılı tadilattan sonra
21/01/2014 tarih ve 763/01 sayılı tadilattan sonra
04/03/2002 tarih ve 61/09 sayılı kullanma izni
25/05/2004 tarih ve 14/02 sayılı kullanma izni
05/12/2007 tarihli harita bürosu rev.krokisi
31/12/2014 tarih ve 812/04 sayılı ruhsatından
Sonraki tadilat+ilave inşaat projesidir.

Nispetiye İlçesi - Nispetiye Belediyesi	
Yapının Sahibi: DAW BRIDGE A.Ş.	
Adresi: ODUNLUK MAH.	
HÜCECİB. PAFTA 255	Adı: 7 Parşel:
RUHSAT	Yapı Denetim Kurumunun
Çizim: 1026/04	Adı: BURSA YEM. AİHAŞ
Sayı: 30-EHL-2017	Çizim No: YAPİ DENETİM
Tarih: 30-EHL-2017	T. Sic. No:
Çizim Tarih: 21.01.2016	

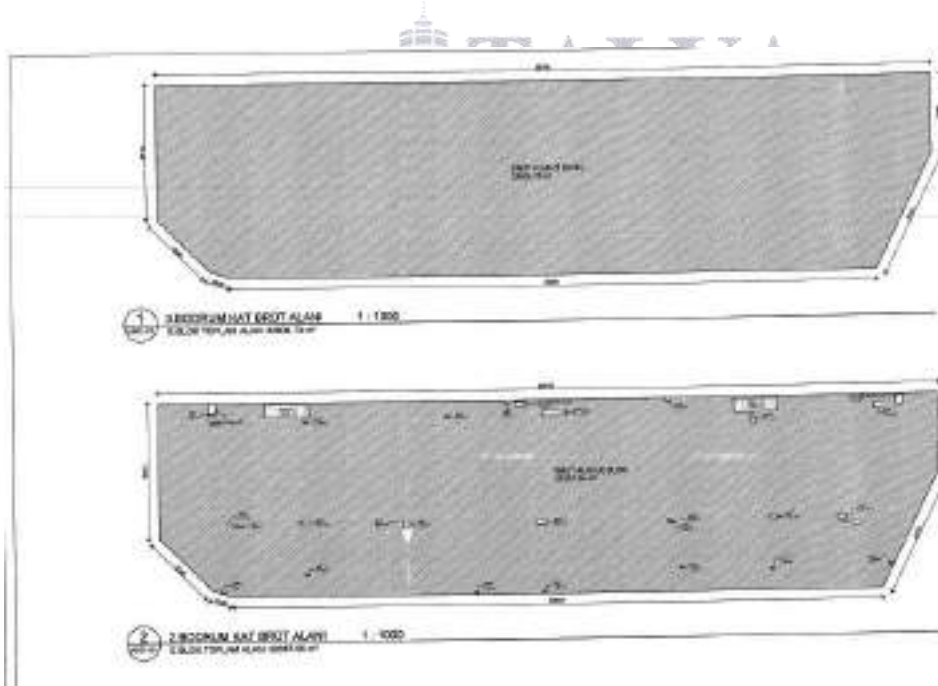
21.01.2016 118

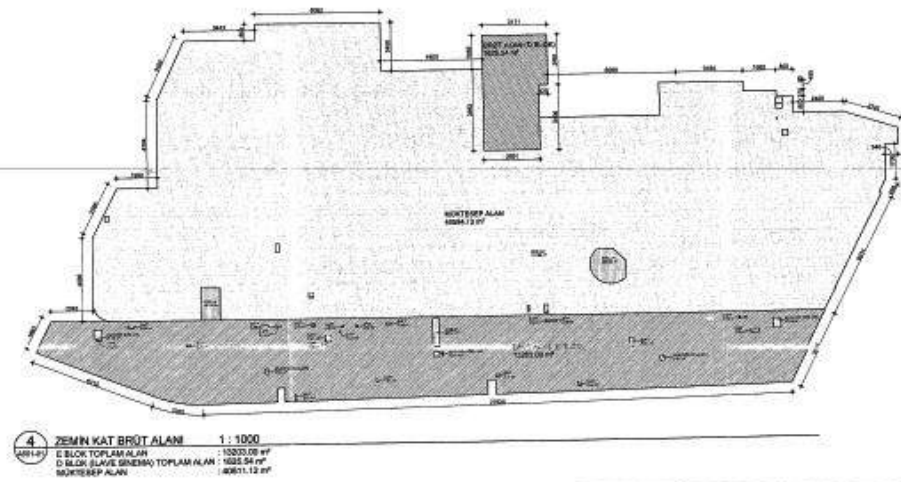
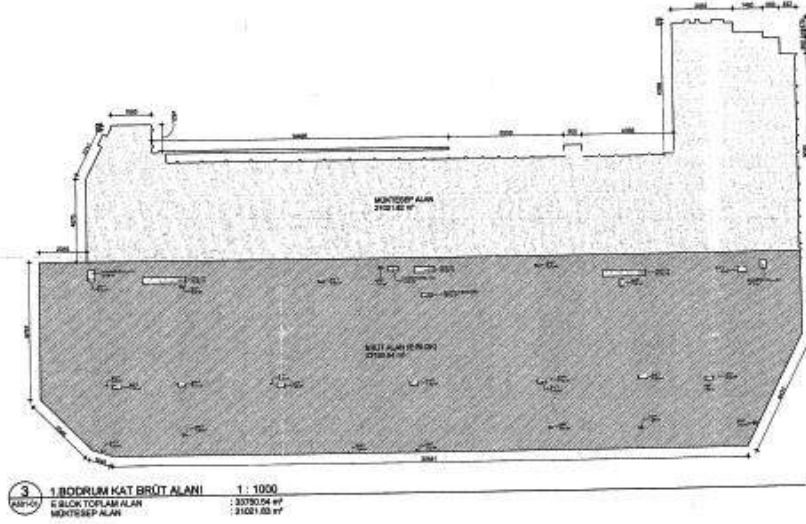
P. Çelikkaya

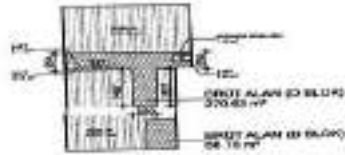
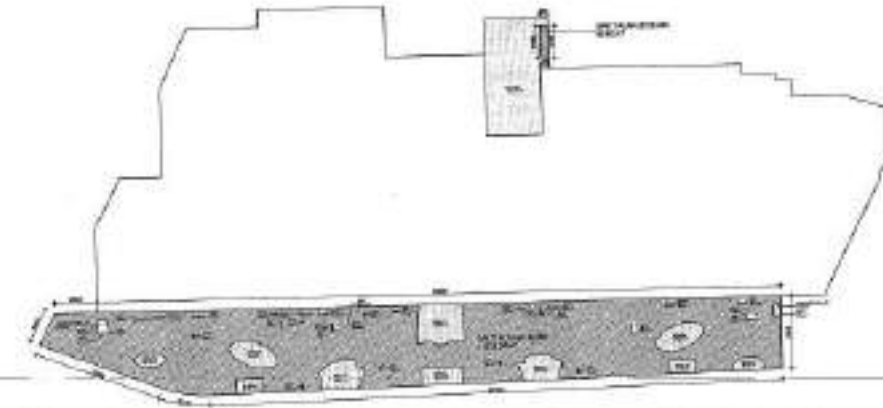
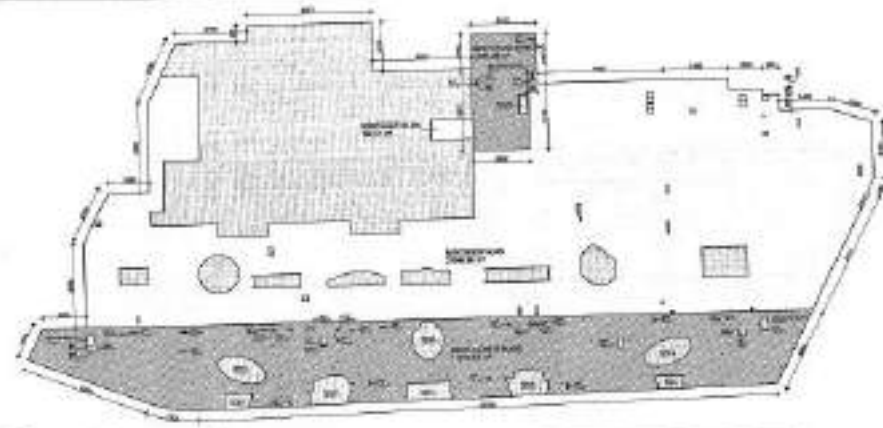
BLOK ADI	BÖLÜMLERİN İSİMLERİ	KAT ALANI (m ²)	BÖLÜMLER		BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)
			Satış	Araştırma, yönetim, toplantı ve diğer	
B BLOK (BİNA)	1. KAT (1-100 KAT)	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	2. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	3. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	4. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	5. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	6. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Toplam		6.000,00	0,00	0,00	6.000,00
C BLOK	1. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	2. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	3. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	4. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	5. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	6. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Toplam		6.000,00	0,00	0,00	6.000,00
D BLOK	1. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	2. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	3. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	4. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	5. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
	6. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Toplam		6.000,00	0,00	0,00	6.000,00

KAT ADI	KAT ALANI (m ²)	BÖLÜMLER		BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)
		Satış	Araştırma, yönetim, toplantı ve diğer	
1. KAT (1-100 KAT)	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
2. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
3. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
4. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
5. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
6. KAT	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Toplam		6.000,00	0,00	6.000,00

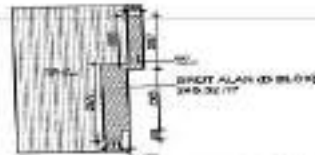
BİNA ADI		1. KAT (1-100 KAT)
BİNA ADI		2. KAT
BİNA ADI		3. KAT
BİNA ADI		4. KAT
BİNA ADI		5. KAT
BİNA ADI		6. KAT
BİNA ADI		7. KAT
BİNA ADI		8. KAT
BİNA ADI		9. KAT
BİNA ADI		10. KAT
BİNA ADI		11. KAT
BİNA ADI		12. KAT
BİNA ADI		13. KAT
BİNA ADI		14. KAT
BİNA ADI		15. KAT
BİNA ADI		16. KAT
BİNA ADI		17. KAT
BİNA ADI		18. KAT
BİNA ADI		19. KAT
BİNA ADI		20. KAT
BİNA ADI		21. KAT
BİNA ADI		22. KAT
BİNA ADI		23. KAT
BİNA ADI		24. KAT
BİNA ADI		25. KAT
BİNA ADI		26. KAT
BİNA ADI		27. KAT
BİNA ADI		28. KAT
BİNA ADI		29. KAT
BİNA ADI		30. KAT
BİNA ADI		31. KAT
BİNA ADI		32. KAT
BİNA ADI		33. KAT
BİNA ADI		34. KAT
BİNA ADI		35. KAT
BİNA ADI		36. KAT
BİNA ADI		37. KAT
BİNA ADI		38. KAT
BİNA ADI		39. KAT
BİNA ADI		40. KAT
BİNA ADI		41. KAT
BİNA ADI		42. KAT
BİNA ADI		43. KAT
BİNA ADI		44. KAT
BİNA ADI		45. KAT
BİNA ADI		46. KAT
BİNA ADI		47. KAT
BİNA ADI		48. KAT
BİNA ADI		49. KAT
BİNA ADI		50. KAT
BİNA ADI		51. KAT
BİNA ADI		52. KAT
BİNA ADI		53. KAT
BİNA ADI		54. KAT
BİNA ADI		55. KAT
BİNA ADI		56. KAT
BİNA ADI		57. KAT
BİNA ADI		58. KAT
BİNA ADI		59. KAT
BİNA ADI		60. KAT
BİNA ADI		61. KAT
BİNA ADI		62. KAT
BİNA ADI		63. KAT
BİNA ADI		64. KAT
BİNA ADI		65. KAT
BİNA ADI		66. KAT
BİNA ADI		67. KAT
BİNA ADI		68. KAT
BİNA ADI		69. KAT
BİNA ADI		70. KAT
BİNA ADI		71. KAT
BİNA ADI		72. KAT
BİNA ADI		73. KAT
BİNA ADI		74. KAT
BİNA ADI		75. KAT
BİNA ADI		76. KAT
BİNA ADI		77. KAT
BİNA ADI		78. KAT
BİNA ADI		79. KAT
BİNA ADI		80. KAT
BİNA ADI		81. KAT
BİNA ADI		82. KAT
BİNA ADI		83. KAT
BİNA ADI		84. KAT
BİNA ADI		85. KAT
BİNA ADI		86. KAT
BİNA ADI		87. KAT
BİNA ADI		88. KAT
BİNA ADI		89. KAT
BİNA ADI		90. KAT
BİNA ADI		91. KAT
BİNA ADI		92. KAT
BİNA ADI		93. KAT
BİNA ADI		94. KAT
BİNA ADI		95. KAT
BİNA ADI		96. KAT
BİNA ADI		97. KAT
BİNA ADI		98. KAT
BİNA ADI		99. KAT
BİNA ADI		100. KAT



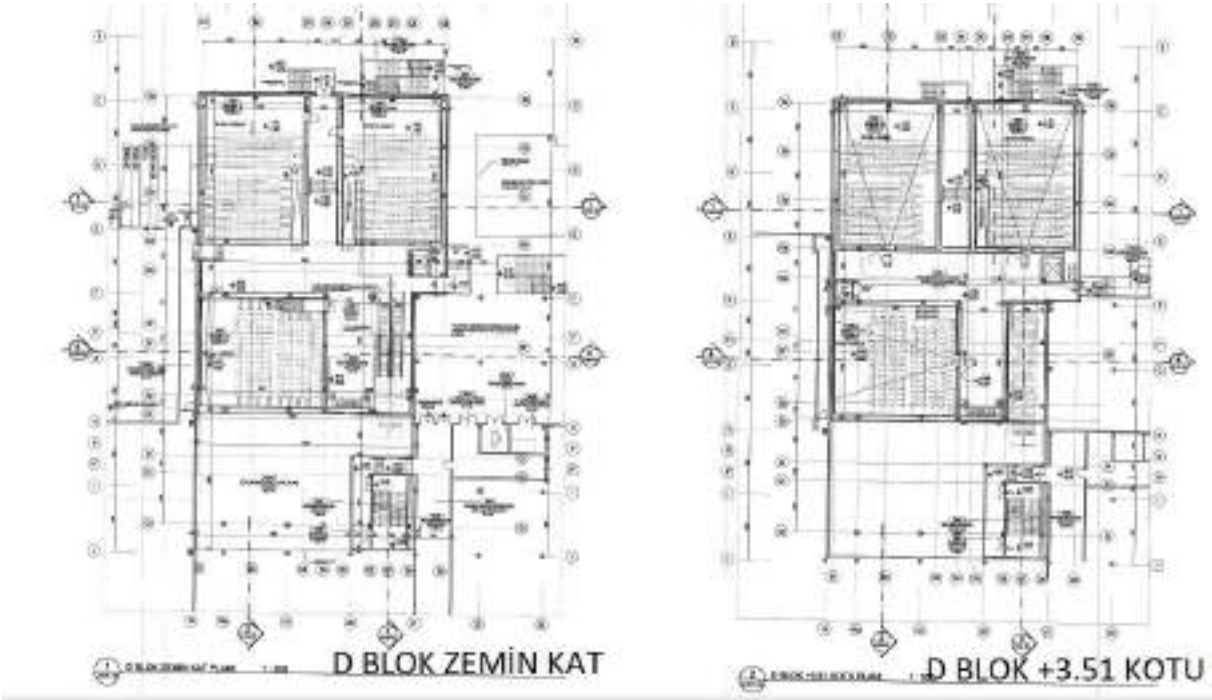
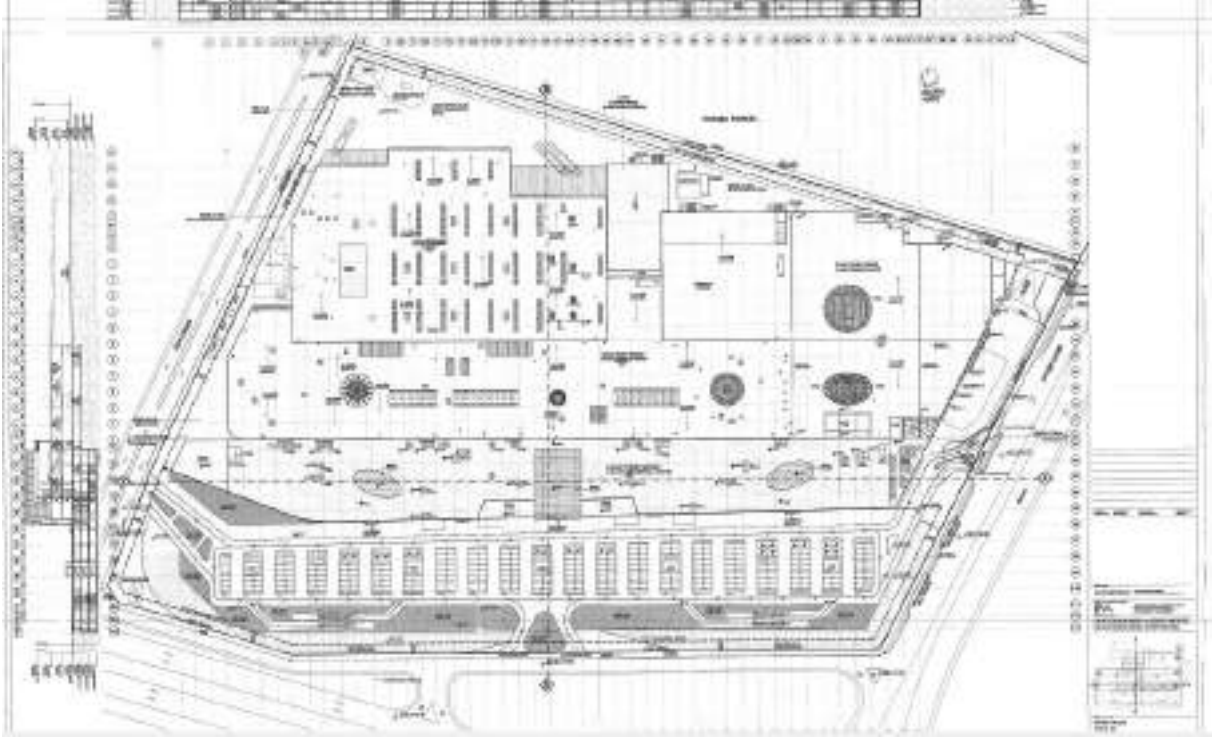


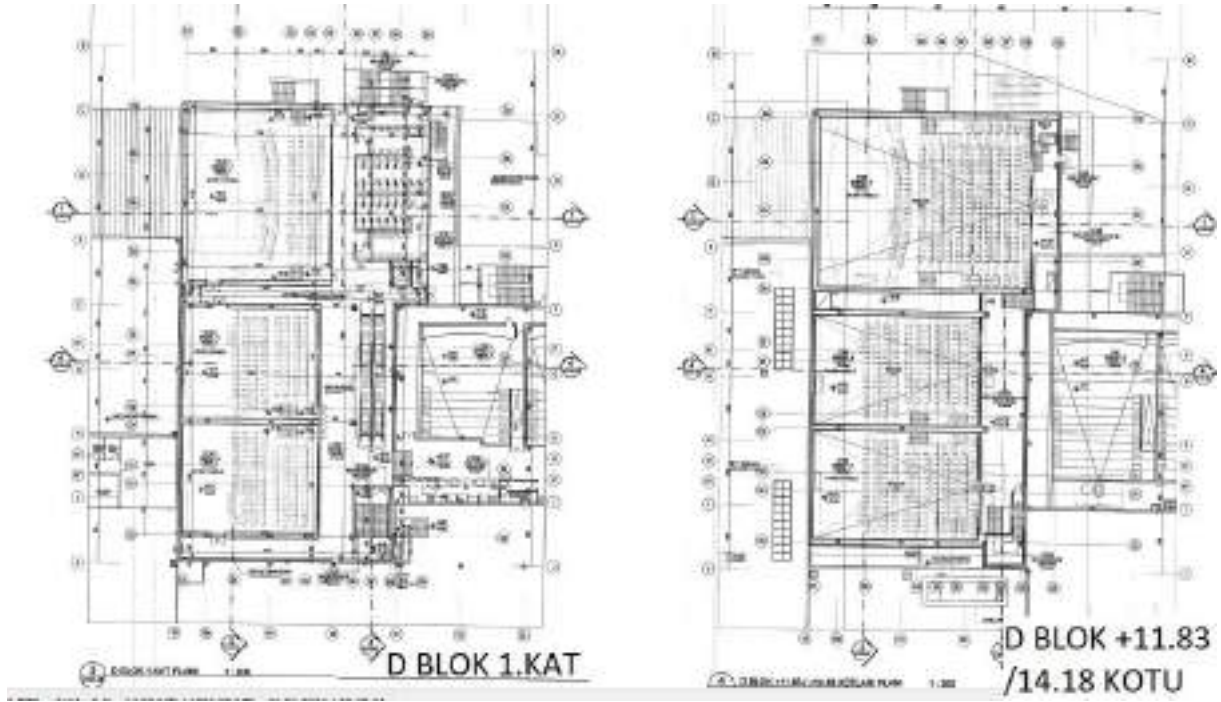


5. +3.51 KATU BRÜT ALANI 1 : 1000
D BLOK (LAVAB GİREME) TOPLAM ALANI 359.43 m²



8. +11.75/+14.10 KATU BRÜT ALANI 1 : 1000
D BLOK (LAVAB GİREME) TOPLAM ALANI 545.52 m²







E BLOK 1.BODRUM KAT



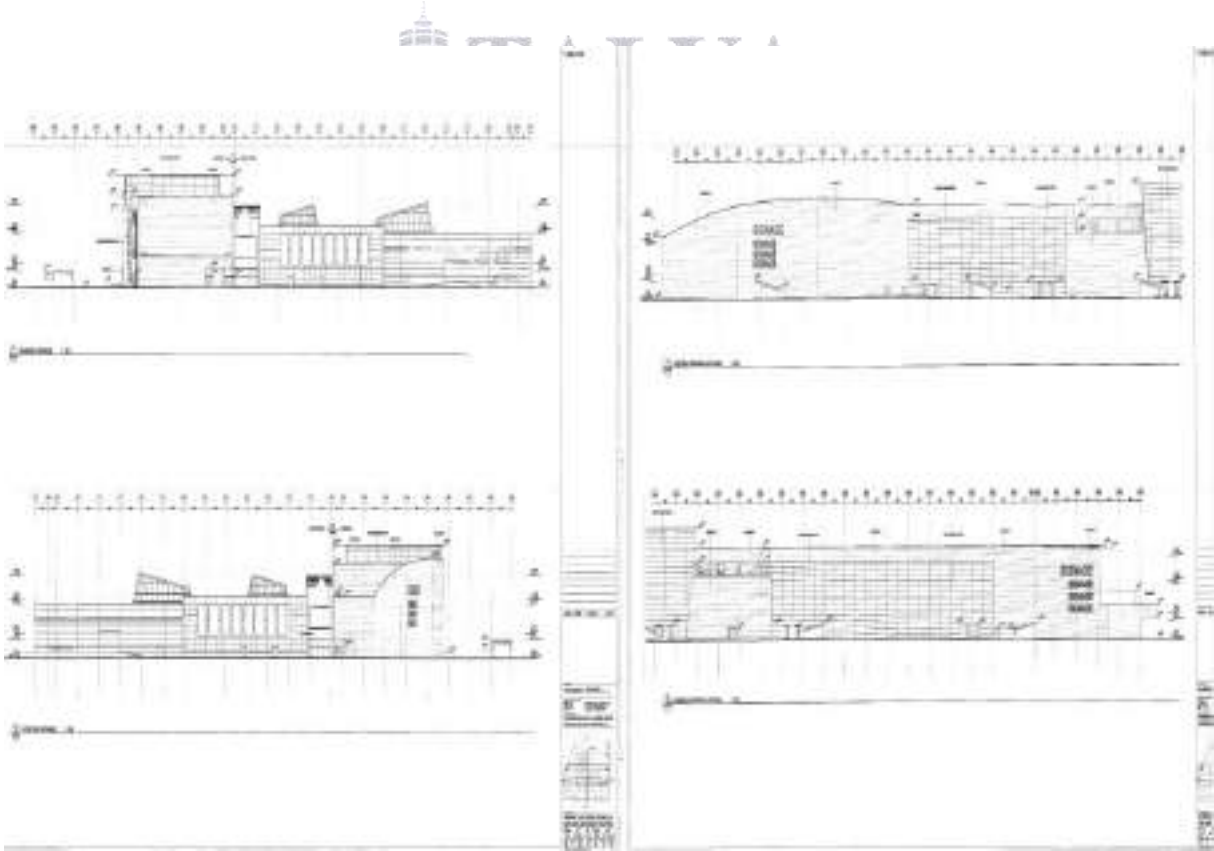
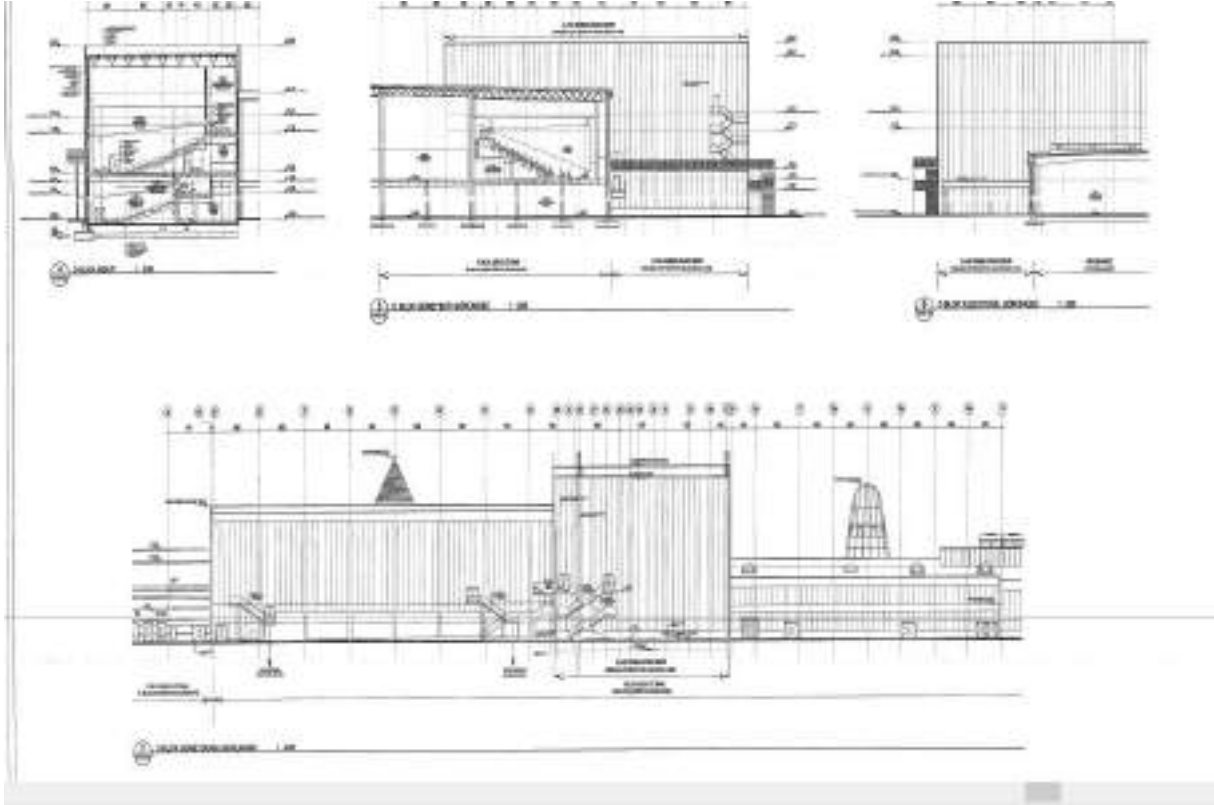
E BLOK ZEMİN KAT



E BLOK 1.KAT



E BLOK 2.KAT



27 Kasım 2014

BURSA NİĞFER ÖLÇÜMEŞİ

İNŞA MÜDÜRLÜĞÜNE,

Bursa İl, Niğfer İlçesi, 255 ada, 1/25 CSCB/2C Pafta, 7 Parselde yer alan Akmeriç Merkezi binasında, 21.01.2013 tarih ve 763/03 nolu Yapı Kurulması ekinde mimari projeden sonra yapılan tadilatlar sadece mimari tadilat olup statik sistemde etkileyecek bir tadilat yapılmamıştır. Yapılan tadilatlar nedeniyle statik sistemde meydana gelebilecek etkiler kontrolümüz ve sorumluluğumuz dahilindedir.

21.01.2014 tarih 26.8/04 nolu Yapı Kurulması ekinde mimari projeden sonra yapılan mimari tadilatlar aşağıda listelenmiştir:

- 1- Bodrum katta 2-68 / 5-H aksları arasında yer alan 815 nolu 80'lik folyo alanı 1-68/1-H akslarında yeniden düzenlenmiş olup alanı büyümüştür.
- 2- 68-86/5-H aksları arasında kalan ottopark alanı dükkan ve depo alanı olarak tadil edilmiştir.
- 3- 25-28 / 11-D akslarında yer alan dükkan ve Akmeriç Merkezi girişine 22-28 / 11-V akslarındaki alan ilave edilerek büyütülmüş ve bu alandaki dükkanlar yeniden düzenlenmiştir.

Saygılarımla,

Ertan Hıncıoğlu

Mimari Proje Mühürü

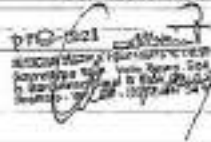
Oda Sicil no: 796



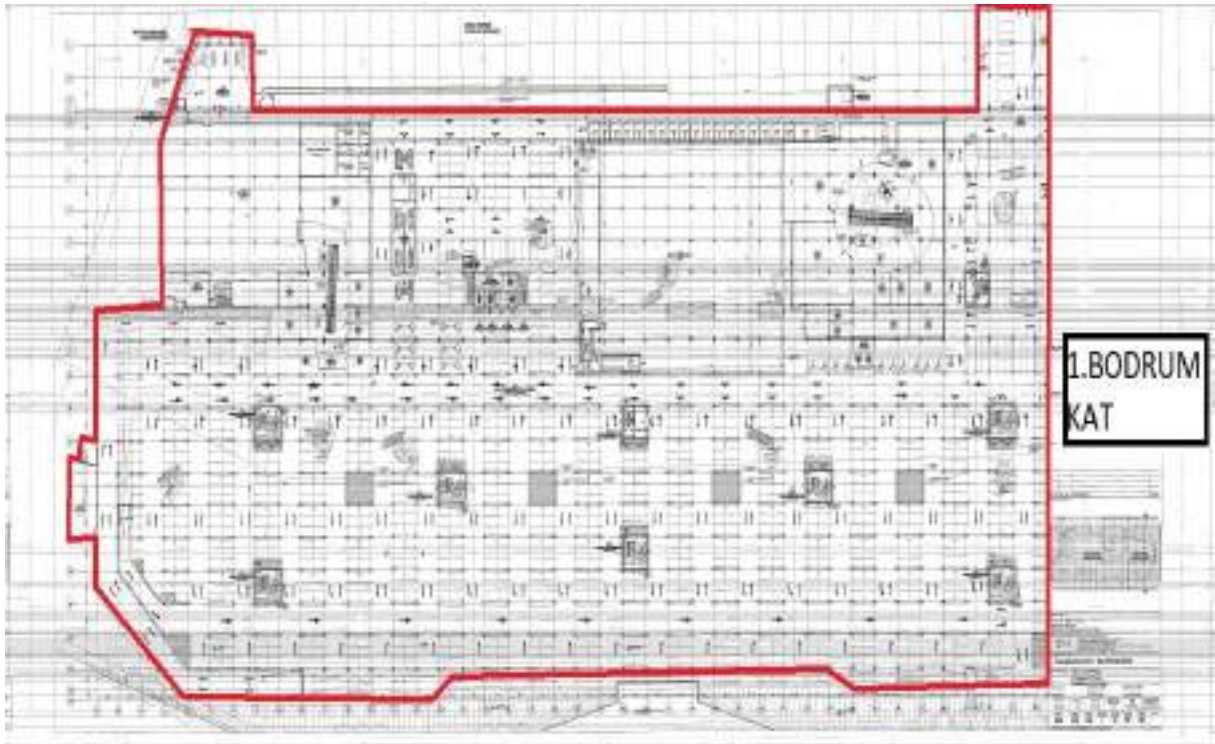
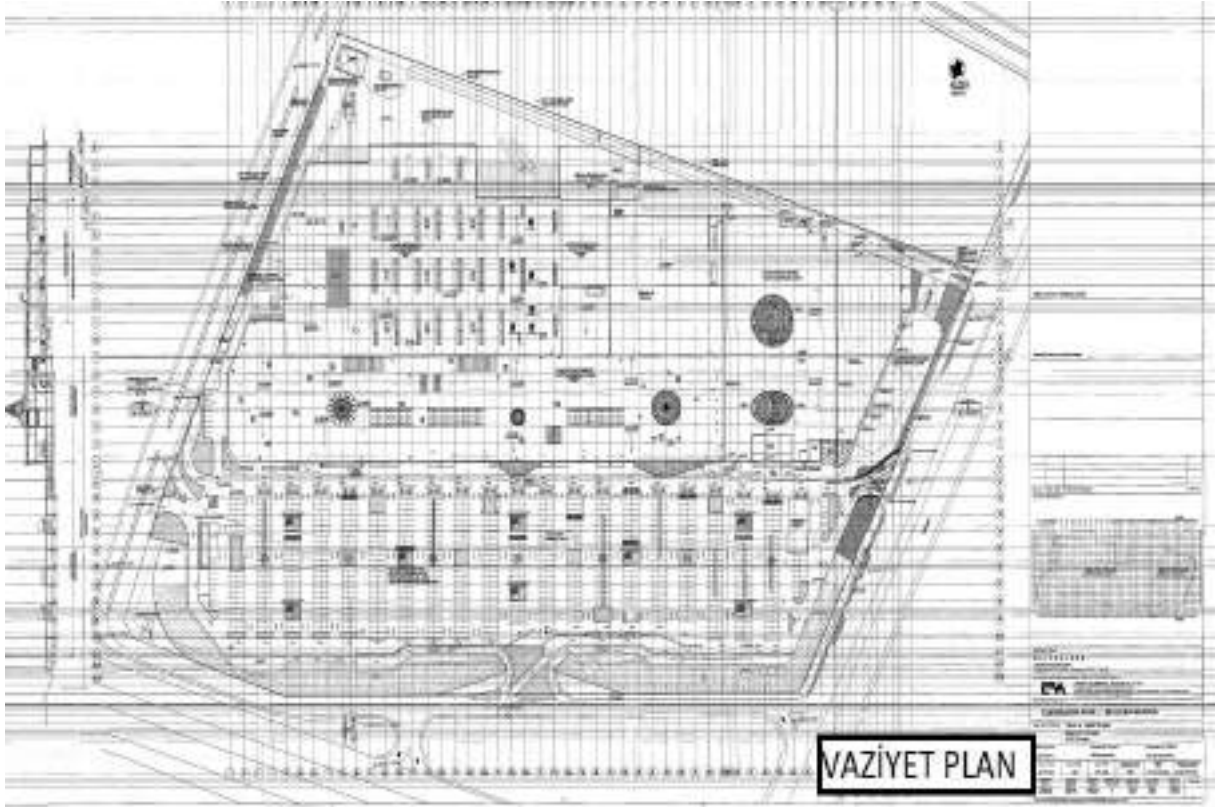
Amir Pelmetoğlu

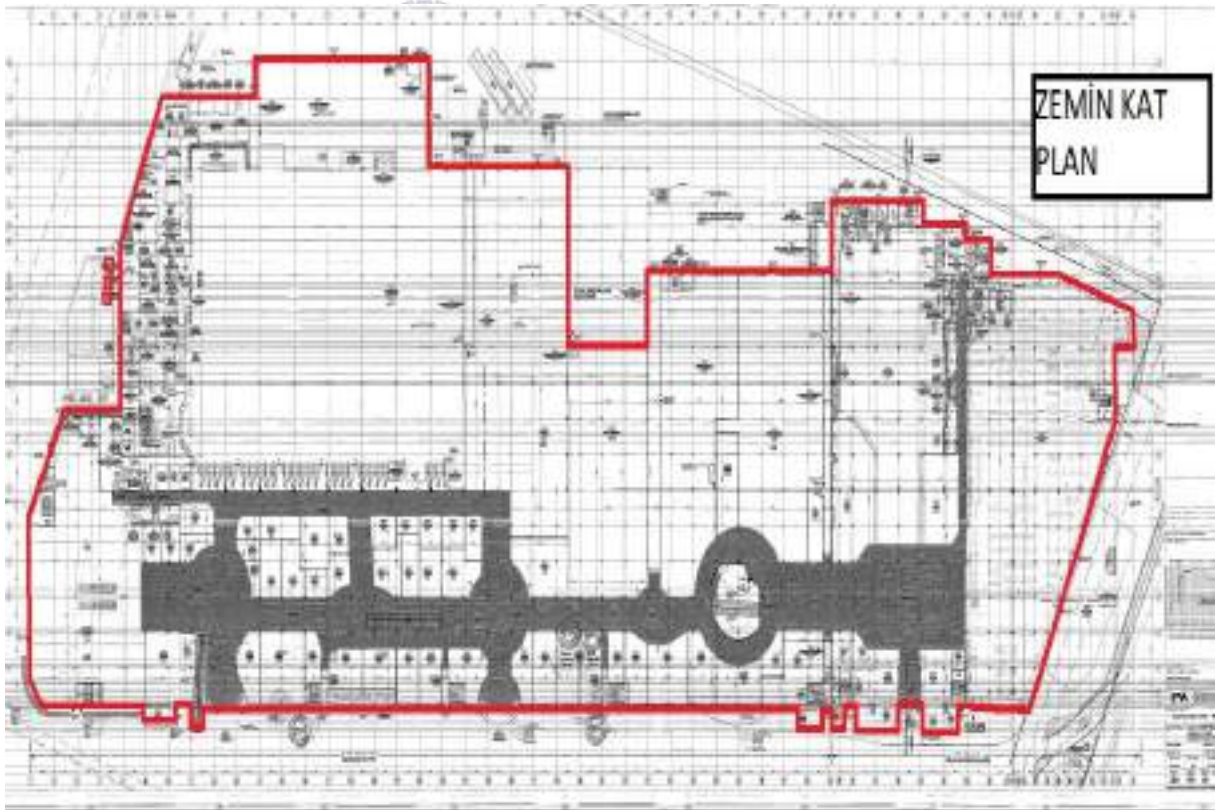
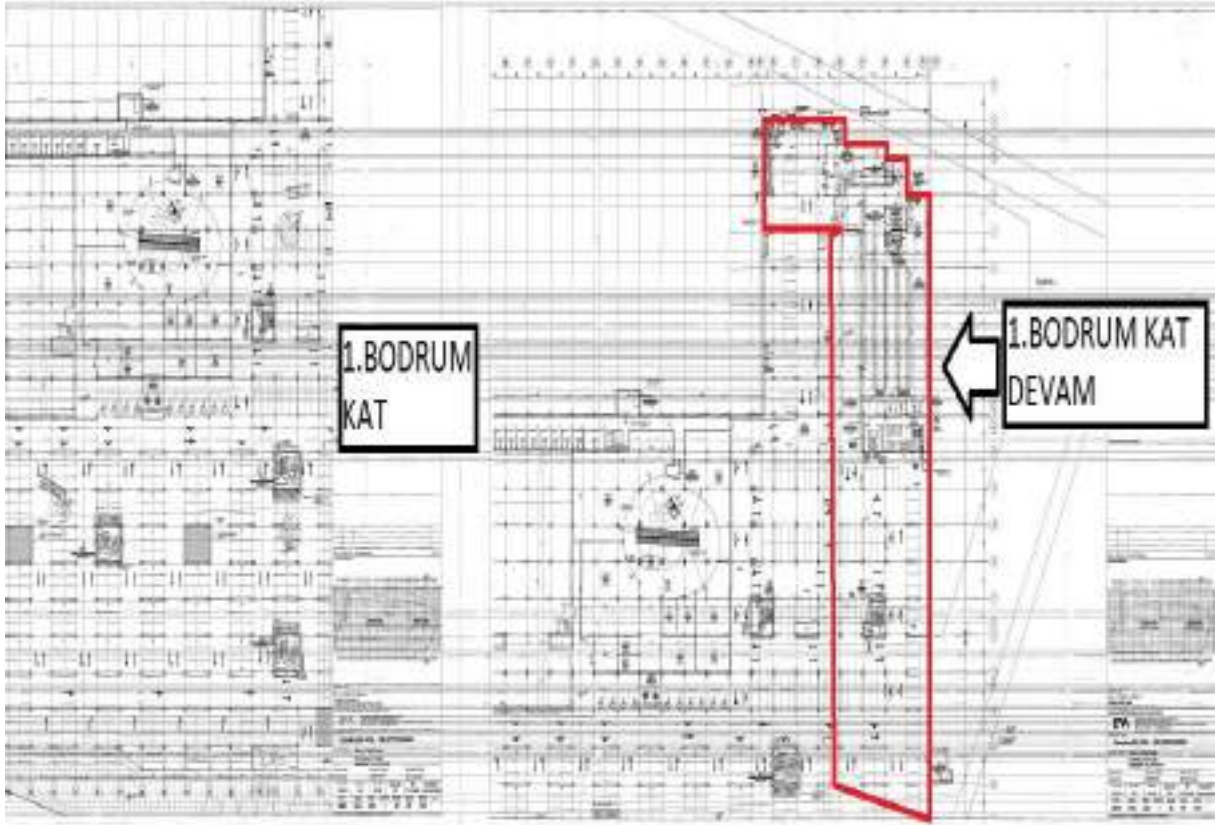
Statik Proje Mühürü

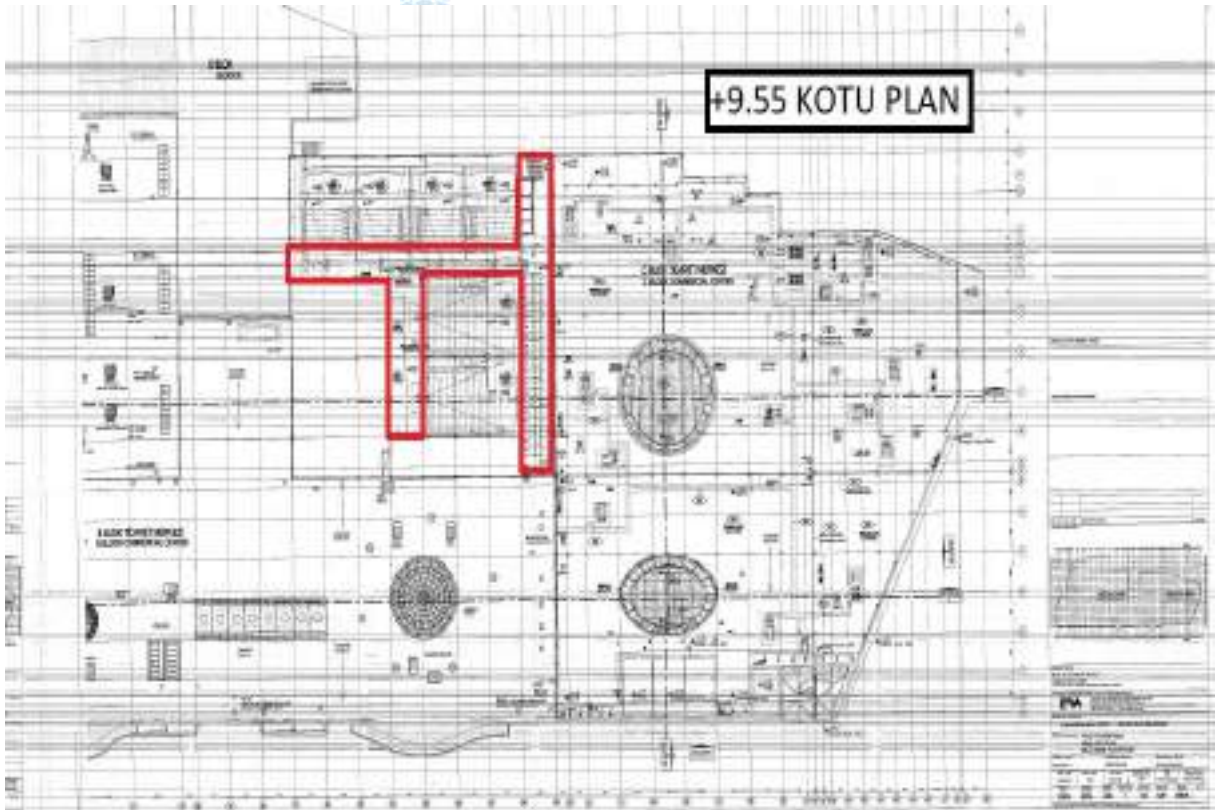
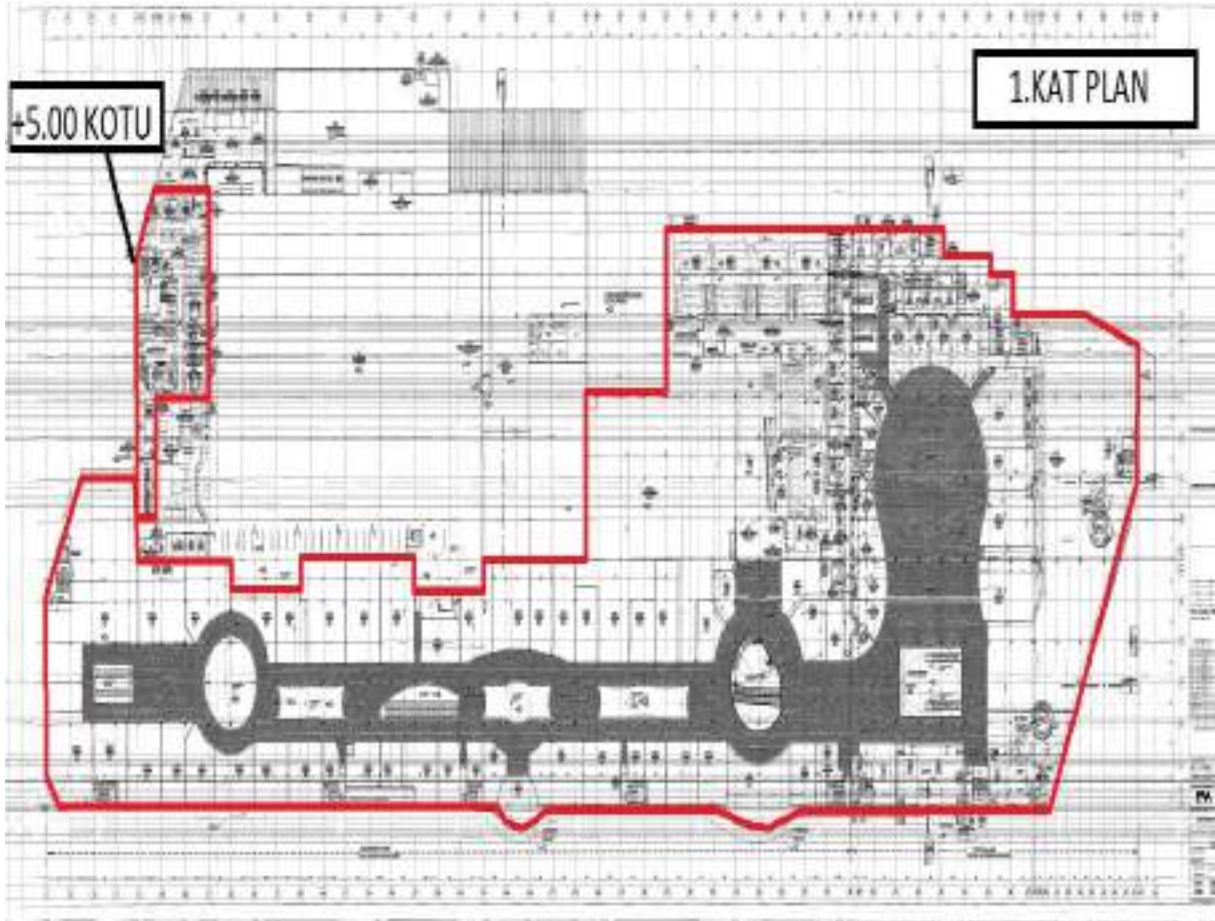
Oda Sicil no: 28122

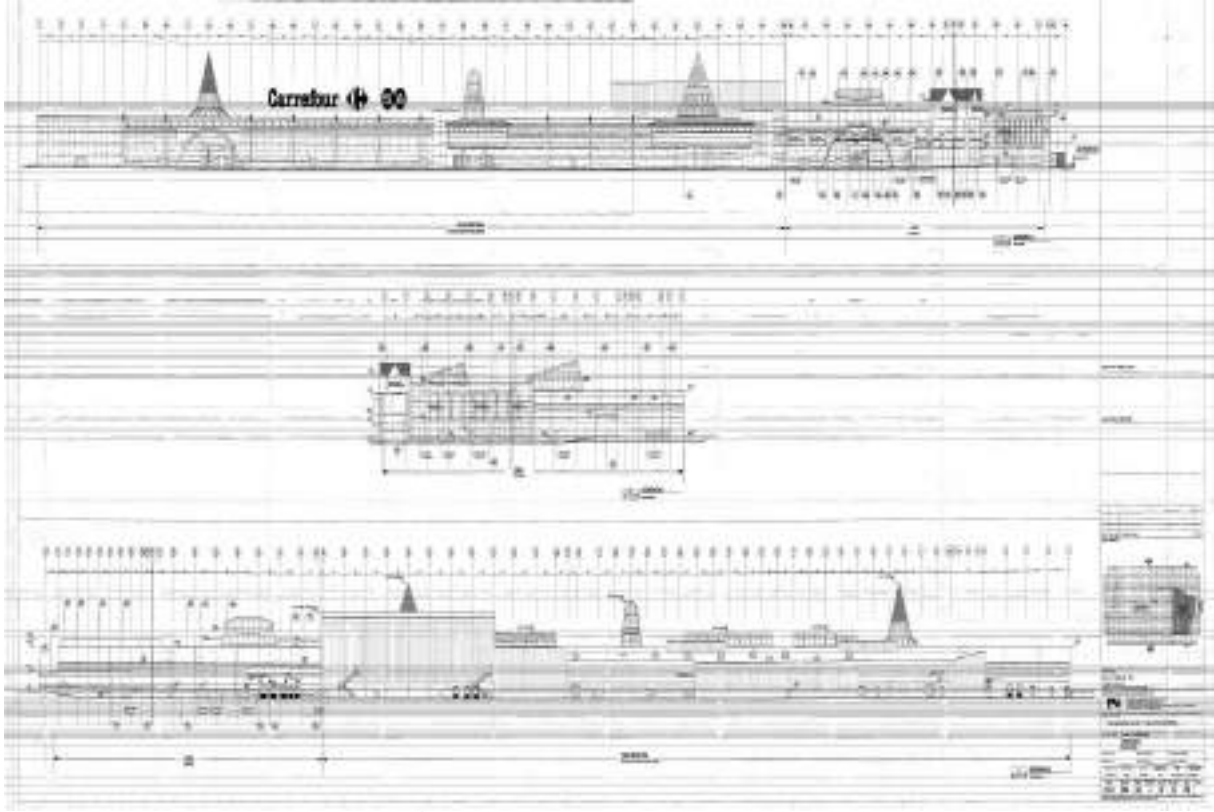


TOPLAM ARSA ALANI :		100.000 m2				
ADA :		BAHAR M2 ÇEVRELİ				
PARSEL :		2				
MEVCUT BİNA İNŞAAT ALANI						
BULUNDUĞU KATI	SİNA NO	NİTELİĞİ	İSKAN EDİLEBİLİR ALAN	İSKAN EDİLEBİLİR TOPLAM	EMİSAL ORAN ALAN	BRÜT ALAN
-4.65 KOTU	1	BODRUM KAT	7.152,13	3.576,07	44.742,90	48.837,99
		SİNEMA			4.000,23	4.000,23
		A BLOK AİPERSHOPMARKET	13.040,87		408,06	13.448,93
		B BLOK TİCARET MERKEZİ	18.712,70		1.057,32	17.799,42
		C BLOK BÜYÜK MAĞAZA	8.803,07		886,37	9.689,44
		DÜKKAN (AÇIK OTOPARK-OTOPARKA)	371,80		0,00	371,80
		A BLOK AİPERSHOPMARKET	972,48		148,00	1.120,48
		B BLOK TİCARET MERKEZİ	17.034,57		820,54	17.844,01
		C BLOK BÜYÜK MAĞAZA	7.691,74		1.405,82	9.098,56
		A BLOK	184,00		0,00	184,00
+0.00 KOTU		B BLOK SINEMA PRU ODASI VE DEPOLAR	1.000,00	1.000,00	40,00	1.040,00
+6.65 KOTU				80.845,75		124.171,14
MEVCUT BİNA TADILAT YAPILAN ALANLAR						
BULUNDUĞU KATI	SİNA NO	NİTELİĞİ		BRÜT ALAN	TOPLAM	
-4.65 KOTU	1	OTOPARK (AUM GİBİLERİ DÜKKAN)		48.837,99	83.727,22	
		SİNEMA		4.000,23		
		A BLOK AİPERSHOPMARKET		13.448,93	17.799,42	
		B BLOK TİCARET MERKEZİ		17.799,42		
		B BLOK TİCARET MERKEZİ		17.844,01	1.140,00	
		C BLOK SINEMA PRU ODASI VE DEPOLAR		1.140,00		
					80.128,11	

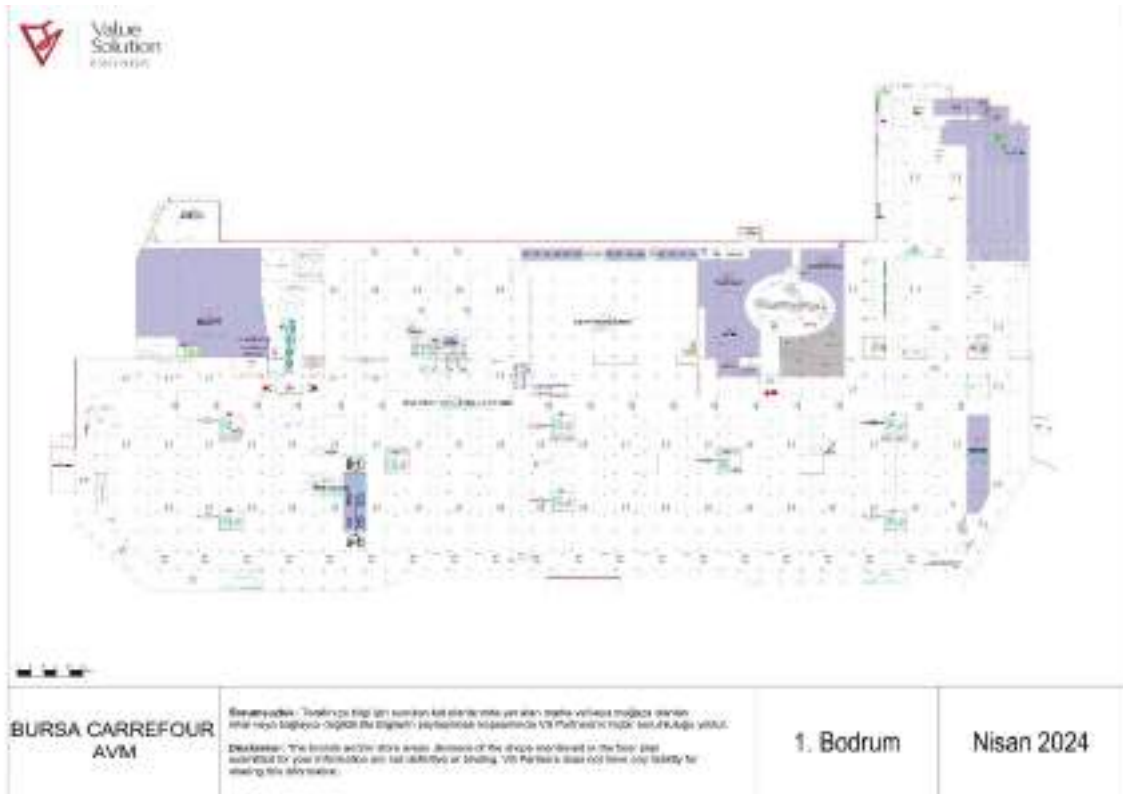




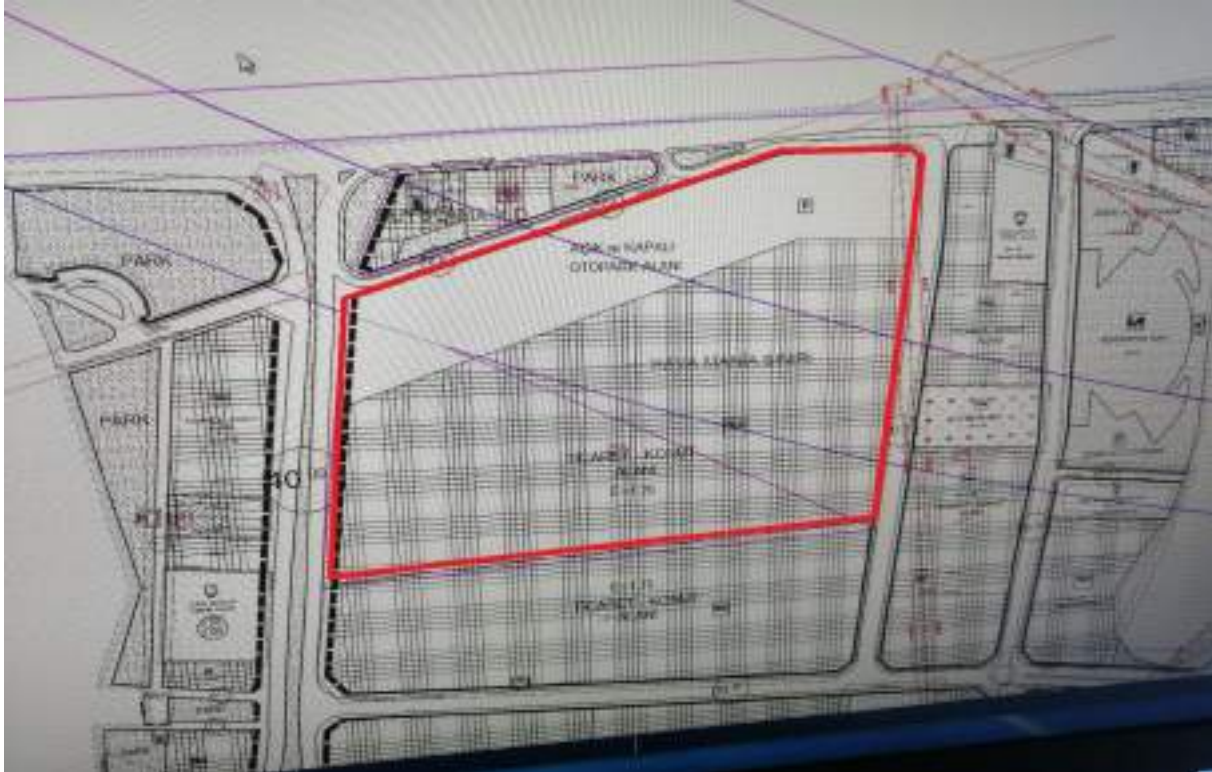




MEVCUT CARREFOUR KAT PLANLARI



İMAR DURUMU



[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru sahibi (Mülkiyet Sahibi)					2. Başvuru tarihi				
3. Başvuru adresi					4. Başvuru no				
5. Başvuru tarihi					6. Başvuru tarihi				
7. Başvuru tarihi					8. Başvuru tarihi				
9. Başvuru tarihi					10. Başvuru tarihi				
11. Başvuru tarihi					12. Başvuru tarihi				
13. Başvuru tarihi					14. Başvuru tarihi				
15. Başvuru tarihi					16. Başvuru tarihi				
17. Başvuru tarihi					18. Başvuru tarihi				
19. Başvuru tarihi					20. Başvuru tarihi				
21. Başvuru tarihi					22. Başvuru tarihi				
23. Başvuru tarihi					24. Başvuru tarihi				
25. Başvuru tarihi					26. Başvuru tarihi				
27. Başvuru tarihi					28. Başvuru tarihi				
29. Başvuru tarihi					30. Başvuru tarihi				
31. Başvuru tarihi					32. Başvuru tarihi				
33. Başvuru tarihi					34. Başvuru tarihi				
35. Başvuru tarihi					36. Başvuru tarihi				
37. Başvuru tarihi					38. Başvuru tarihi				
39. Başvuru tarihi					40. Başvuru tarihi				
41. Başvuru tarihi					42. Başvuru tarihi				
43. Başvuru tarihi					44. Başvuru tarihi				
45. Başvuru tarihi					46. Başvuru tarihi				
47. Başvuru tarihi					48. Başvuru tarihi				
49. Başvuru tarihi					50. Başvuru tarihi				
51. Başvuru tarihi					52. Başvuru tarihi				
53. Başvuru tarihi					54. Başvuru tarihi				
55. Başvuru tarihi					56. Başvuru tarihi				
57. Başvuru tarihi					58. Başvuru tarihi				
59. Başvuru tarihi					60. Başvuru tarihi				
61. Başvuru tarihi					62. Başvuru tarihi				
63. Başvuru tarihi					64. Başvuru tarihi				
65. Başvuru tarihi					66. Başvuru tarihi				
67. Başvuru tarihi					68. Başvuru tarihi				
69. Başvuru tarihi					70. Başvuru tarihi				
71. Başvuru tarihi					72. Başvuru tarihi				
73. Başvuru tarihi					74. Başvuru tarihi				
75. Başvuru tarihi					76. Başvuru tarihi				
77. Başvuru tarihi					78. Başvuru tarihi				
79. Başvuru tarihi					80. Başvuru tarihi				
81. Başvuru tarihi					82. Başvuru tarihi				
83. Başvuru tarihi					84. Başvuru tarihi				
85. Başvuru tarihi					86. Başvuru tarihi				
87. Başvuru tarihi					88. Başvuru tarihi				
89. Başvuru tarihi					90. Başvuru tarihi				
91. Başvuru tarihi					92. Başvuru tarihi				
93. Başvuru tarihi					94. Başvuru tarihi				
95. Başvuru tarihi					96. Başvuru tarihi				
97. Başvuru tarihi					98. Başvuru tarihi				
99. Başvuru tarihi					100. Başvuru tarihi				

