



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

**Optimum Outlet Alışveriş Merkezi ve
Arsa**

Yüreğir / Adana

2023REVB454 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Karşıyaka Mahallesi'nde konumlu olan "**Optimum Outlet Alışveriş Merkezi ve Arsa**"nın pazar değerine yönelik **2023REVB454** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan, 11526 ada 22 no.lu parsel 32.673 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 140.711,58 m² brüt kapalı alandan oluşmakta olup 11528 ada, 10 no.lu parsel 1.468 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN "GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş." HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.207.825.000- TL	Yedimilyarikiyüzyedimilyonsekiyüzyirmibeşbin.-TL
	220.875.000- EURO	İkiyüzyirmimilyonsekiyüzyetmişbeşbin.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.628.762.000- TL	Sekizmilyaraltıyüzyirmisekizmilyonyediyüzaltmışikibin.-TL
	264.420.000- EURO	İkiyüzaltmışdörtmilyondörtüzyüzyirmibin.-EURO

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 06.09.2023 tarih 2131 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli Mülkiyet (11528 ada 10 parsel) Tam mülkiyet (11526 ada 22 parsel)		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Sinanpaşa Mahallesi Hacı Ömer Sabancı Bulvarı No: 28 Girne Bulvarı 11528 ada 10 parsel Yüreğir / Adana		
TAPU KAYDI	Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada 22 parsel ve 11528 ada 10 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	11526 ada 22 parsel: 32.673 m ² 11528 ada 10 parsel: 1.468 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: MİA	TAKS: 0,60	KAKS: 2,40 Y _{ençok} : 69,50
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş Merkezi (11526 ada 22 parsel) MİA Alanı (11528 ada 10 parsel)		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 162 (Yasal)	Yapım yılı: 2011	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 3	
	Otopark Kapasitesi: 1235 araç	Asansör Kapasitesi: 7 şahıs asansörü 1 yük asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM (11526 ada 22 parsel) Arsa (11528 ada 10 parsel)		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	140.711,58 m ²	
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	66.738,41 m ²	

	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	73.973,17 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	Kiralanabilir Alan	59.222,01 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,25	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,5	
GERİ DÖNÜŞÜM SÜRESİ	11,8 Yıl	
AVM ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ	690 TL/m ² /ay	
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERLERİ	24.000 TL/m ²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (11528 ada 10 parsel) Gelir Yaklaşımı (11526 ada 22 parsel)	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış: 32,5739	1 EUR Satış: 32,6326
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.207.825.000.- TL	220.875.000.- EURO
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.628.762.000.- TL	264.420.000.- EURO

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVB454 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada, 22 parsel no.lu, 11528 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkullerin Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2131 no.lu ve 06.09.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada, 22 parsel no.lu, 11528 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkullerin Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmış olup ayrıca değerlendirme çalışmasında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

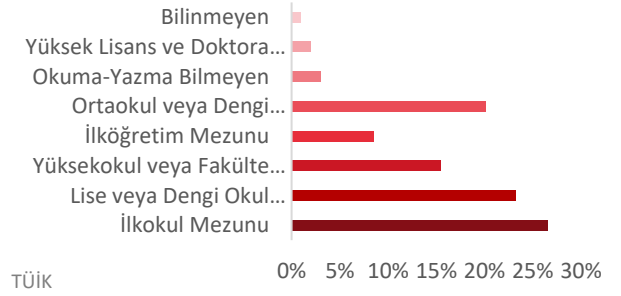
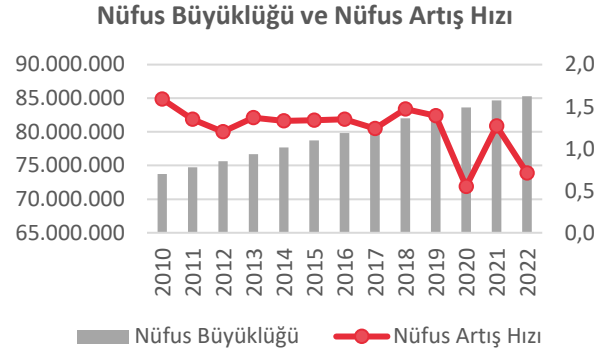
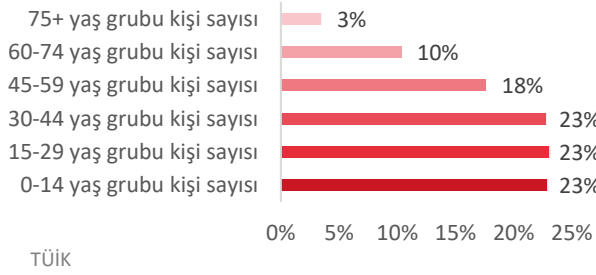
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

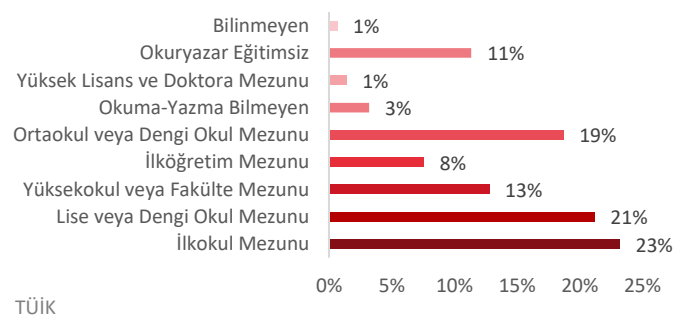
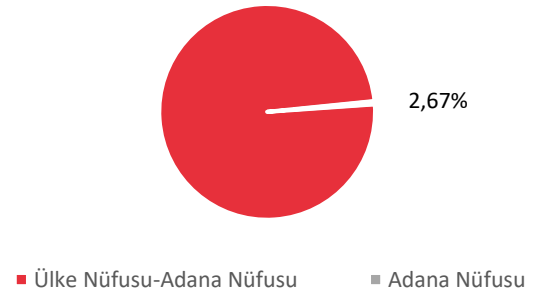
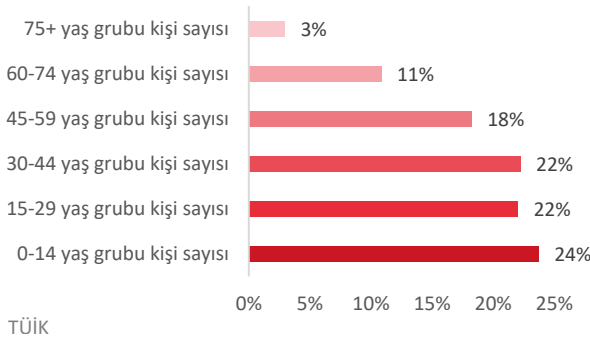
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Adana

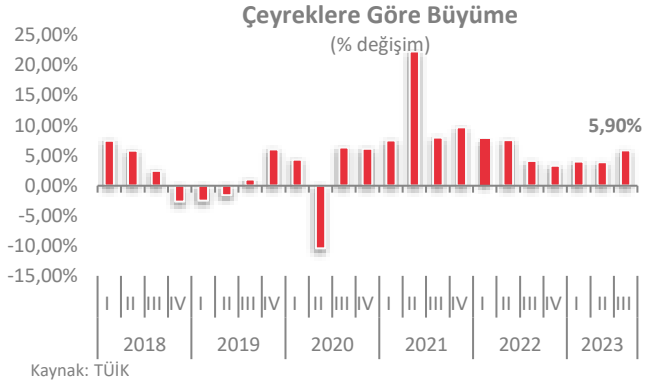
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %2,67'sinin ikamet ettiği Adana, 2.274.106 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 7. ili olmuştur. Adana nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,7 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,6 olduğu görülmüştür.

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

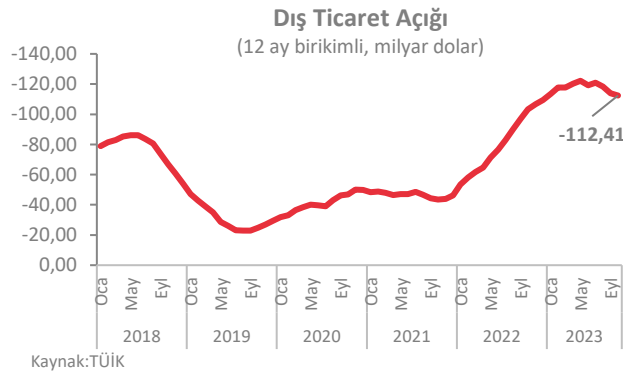
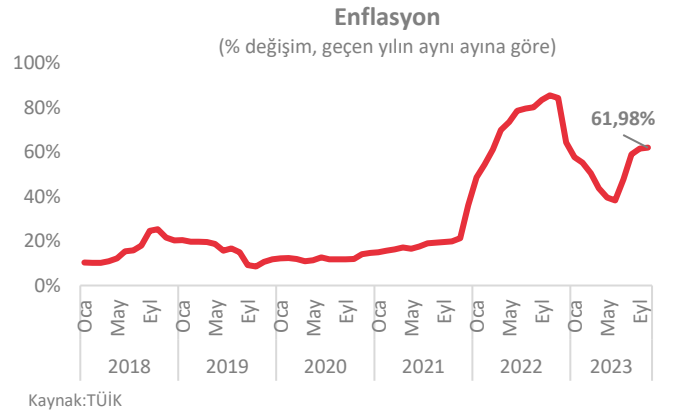


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Adana	
İlçesi	Yüreğir	
Mahallesi	Karşıyaka	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	11526	11528
Parsel No	22	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Bodrum Bir Zemin Üç Normal Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası	Kargir İki Dükkan ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz	32.673 m ²	1.468 m ²
Malik / Hisse	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam	Ali Münevver KOCASI (300/146800) Ayşe YAŞAR (1000/146800) Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (73700/146800) Halit ATEŞ (41200/146800) Hanife ÇAM (1000/146800) Harun ŞENSOY (1000/146800) Hatice YÜCE (1100/146800) Maliye Hazinesi (7700/146800) Mustafa KAYA (1800/146800) Sadık DURAKTEKİN (18000/146800)

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.25 itibariyle alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

11526 ada, 22 parsel, 11528 ada 10 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (13.03.2018 tarih, 5127 yevmiye no)*

Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 918.750.000 TL bedelle, 1. dereceden, F.B.K. süreli ipotek bulunmaktadır. (08.12.2020 tarih, 36909 yevmiye no)

11528 ada, 10 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (20.05.2019 tarih, 10602 yevmiye no)*

11526 ada, 22 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi sınırları içinde kalmaktadır. (18.01.2016 tarih, 871 yevmiye no)
- Ticari işletme rehni vardır. Vade: FBK Faiz: Yüzde Bedel: 800.000.000 Türk Lirası (Başlama Tarih: 26.05.2016 Süre) (Malik/Lehdar: Yapı Kredi Bankası A.Ş.) (26.05.2016 tarih, 9906 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Parsel içerisinde tesis edilen 38,86 m²'lik trafo yerinin kira şerhi Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye aittir. (26.03.2018 tarih, 5989 yevmiye no)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Parsel içerisinde tesis edilen 98,63 m²'lik trafo yerinin kira şerhi Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye aittir. (26.09.2019 tarih, 21701 yevmiye no)

NOT: 11528 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan diğer hissedarlara ait bilgiler ve üzerindeki takyidatlar ekteki belgede detaylı olarak yer almaktadır.

*** Adana 2. İdare Mahkemesi 09.10.2017 tarih ve 2016/1517 E. N. Sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararına istinaden bölgede yeni imar uygulaması yapıldığı bilgisi alınmış olup "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bu sebeple konulmuştur.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek kaydı, kira sözleşmesi ve beyanlar bulunmakta olup taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.25 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, bulvar üzerinde E: 2,40 yapılaşma hakkı olan ticaret alanı imarlı arsalar bulunmaktadır.

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

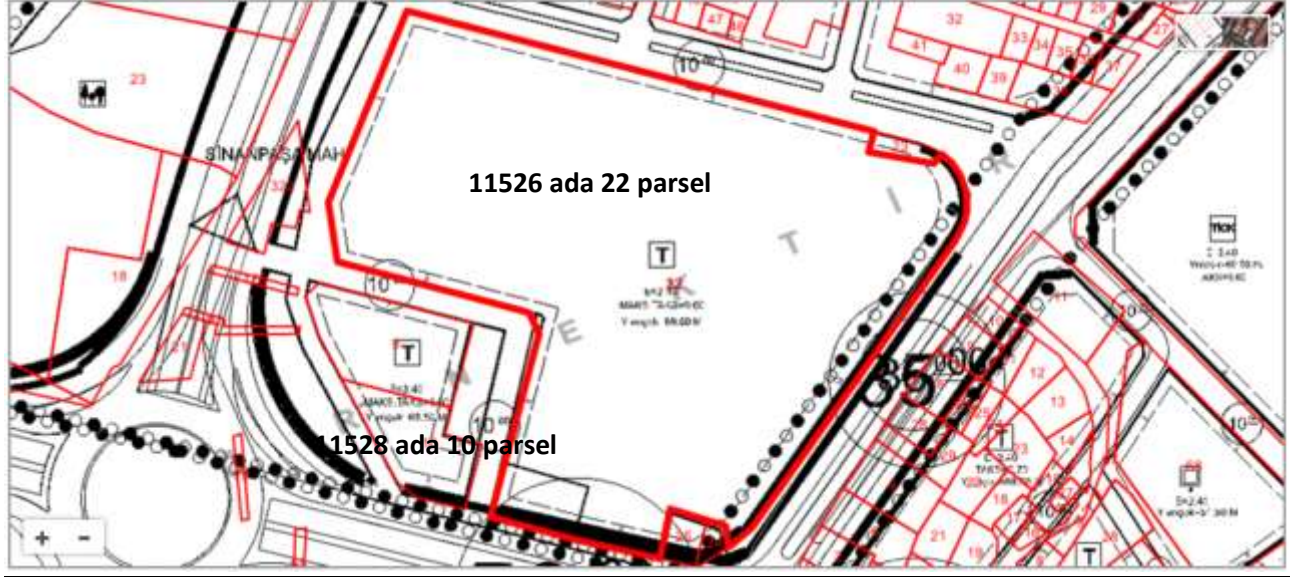
Plan Adı: D-400 Karayolu Kuzeyi 2. Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha. alan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Plan Onayı 15.09.2022 tarih 206 sayılı onay tarihli

Lejandi: MİA

Yapılaşma Koşulları;

- TAKS: 0,60,
- Emsal: 2,40,
- Yeşil: 69,50'tur.
- Çekme mesafeleri; Güney cephesinden 10 m, diğer cephelerden 5 m'dir.



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

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde alınan bilgiye göre konu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar durumu "MİA Alanı" lejantlı TAKS: 0,60, E: 2,40, Hmaks: Serbest iken 15.09.2022 tarihinde "MİA Alanı" lejantlı TAKS: 0,60, E: 2,40, Yeşil: 69,50 m olarak değişmiştir.

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

Yüreğir Belediyesi'nde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

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

* Konu ruhsat “**Temel Ruhsatı**”dır.

** 20.10.2016 tarihli yapı kullanma izin belgesi 07.10.2016 onay tarihli onaylı mimari projeye aittir. Onaylı mimari projesinde “mimari tadilat projesinde yapılan değişiklikler ruhsata tabi değildir” ibaresi yer almakta olup ilgili belediyede edinilen bilgi doğrultusunda bu ibareden dolayı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesinde farklılıklar bulunmaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumu onaylı mimari projesindeki kapalı alanla uyumlu olduğundan onaylı mimari projedeki kapalı alanlar dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu 22 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının sitesinde yer alan adrese dayalı hasar tespit sayfasından yapılan araştırma neticesinde yapılara ilişkin hasarsız olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel üzerinde yer alan Avm 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup yapı denetimi Kurtuluş Mahallesi Ramazanoğlu Caddesi No: 1/12 Seyhan / Adana adresinde faaliyet gösteren Odak Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Ziyapaşa Mah. 67009 Sokak Halide Hanım Apartmanı Sitesi No:3/1 İç kapı no: 1 Seyhan / Adana adresinde faaliyet gösteren Atikan Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 11528 ada, 10 parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde yeni bir yapı yapılması halinde tabi olacaklardır.

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Sinanpaşa Mahallesi Hacı Ömer Sabancı Bulvarı No: 28; Girne Bulvarı 11528 ada 10 parsel Yüreğir / Adana

Yüreğir ilçesi, Adana ilinin güney doğusunda konumlu olup Seyhan Nehri ile sınırlıdır. Seyhan Nehri, Adana ilinin merkezi sayılan Seyhan ilçesi ile Yüreğir ilçesini ayırmaktadır. Seyhan Nehri kıyıları yeşil alan olarak kullanılmakta olup peyzajlı bahçe ve park düzenlemeleri bulunmaktadır. Yüreğir ilçesi üzerinden şehirler arası otoyol olan TEM (Transit European Motorway) ve Mersin-Adana Otoyolu gibi önemli ulaşım aksları geçmektedir. Ayrıca konu taşınmaz Seyhan ilçe merkezine yürüme mesafesinde olup Sabancı Camii, Hilton Otel, Taş Köprü gibi Adana ilinin simgesi haline gelmiş birçok yapıya da yakın konumlanmıştır. Ancak Yüreğir ilçesi merkezi bir konumda bulunmasına rağmen alt gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir. Bunun en önemli sebebi, Adana dışından göç edenlerin bu bölgeye yerleşmiş olması ve gecekondü tipi yapılaşmanın ağırlıklı olmasıdır. Bölgede az katlı yapılaşma ağırlıkta olup alt katlar oto tamiri gibi ticari tipte, üst katlar ise konut tipinde kullanılmaktadır.

Sinanpaşa Mahallesi, Yüreğir ilçesinin batısında konumlu olup ilçenin en merkezi bölgelerindendir. Seyhan Nehri'ne kıyısı olan mahalle, Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından “Kentsel Dönüşüm Alanı” ve “Özel Proje Alanı” ilan edilmiştir. Bölge halkına tebligatların gelmiş olduğu öğrenilmiştir. Kentsel dönüşüm çalışması kapsamında Seyhan Nehri kıyısı yeşil alan ilan edilmiş olup gecekondü tipi yapılaşmalar yıkılmaktadır.

Ayrıca Seyhan Nehri kıyısında bulunan eski Yüreğir Belediyesi yerine Sheraton Otel Projesi hizmete girmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmakta olan yapı sahipleri için TOKİ tarafından inşa edilen konut projesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazların yer aldığı bölge Seyhan ilçe merkezine, ana yollara ve yeni yapılmış olan metro durağına yakın konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede “MİA” imarlı arsa arzının kısıtlı olduğu bilgisine ulaşılmıştır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Adana İl Merkezi	1 km
Seyhan İlçe Merkezi	1,6 km
Adana Şakirpaşa Havaalanı	4 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar; Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 11526 ada, 22 parsel no.lu, “Üç Bodrum Bir Zemin Üç Normal Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası” vasıflı, 32.673 m² yüz ölçümlü; 11528 ada, 10 parsel no.lu, “Kargir İki Dükkan ve Arsası” vasıflı, 1.468 m² yüz ölçümlü taşınmazlardır.

11526 ada, 22 no.lu parsel

Değerleme konusu 11526 ada, 22 no.lu parsel üzerinde konumlanmış olan Optimum Outlet Alışveriş Merkezi 08.04.2011’de faaliyete geçmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 3 bodrum, zemin, 3 normal ve 1 ara kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu ile onaylı mimari projesindeki alanlar uyumlu olduğundan çalışmalar, onaylı mimari tadilat projesinde belirtilen toplam kapalı alan olan 140.711,58 m² üzerinden gerçekleştirilmiştir. Konu taşınmaz Hacı Ömer Sabancı Bulvarı üzerindedir.

Ayrıca değerleme konusu parselin kuzeydoğu köşesinde yer alan metruk durumda olan 2 adet binaya ait herhangi bir yasal evrağa ulaşamamıştır.

11528 ada, 10 no.lu parsel:

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan metruk durumda olan 2 adet binaya ait herhangi bir yasal evrağa ulaşamamıştır. Konu parsel, üzerinde Optimum Outlet Alışveriş Merkezi olan 11526 ada, 22 no.lu parsel ile komşu konumdadır. Konu parsel Girne Bulvarı üzerindedir.



Ana taşınmazın 1. bodrum katta yer alan 7.434,00 m² alanlı hipermarket alanının mevcut durumda 6.736 m²’si otopark alanına dönüştürülmüştür. Bu durum alışveriş merkezinin kiralanabilir alanını düşürmektedir.

Alan Dağılımı (Onaylı Mimari Projeye Göre)						
Kat No	Kat Alanı (m ²)	Katta Emsale Dahil Alan (m ²)	Katta Emsal Harici Alan (m ²)	Kiralanabilir Alan(m ²)	Dükkan Sayısı	Fonksiyonlar
3. Bodrum Kat	16.218,99	0,00	16.218,99	0,00	0	Kapalı Otopark
2. Bodrum Kat	24.127,20	360,25	23.766,95	142,00	6	Kapalı Otopark, sığınak, mağazalar
1. Bodrum Kat	26.392,22	10.769,94	15.622,28	11.333,00	16	Hipermarket, mağazalar, otopark
Zemin Kat	20.471,51	18.597,96	1.873,55	14.776,00	48	Mağazalar, kafe
1. Normal Kat	20.820,97	18.682,29	2.138,68	13.610,00	39	Media market, mağazalar, kafeler
	20.889,87	17.514,39	3.375,48	12.181,00	51	Mağazalar, kafeler, restoranlar, fast-food dükkanlar, eğlence merkezi, sinema girişi, fuaye
2. Normal Kat						
3. Normal Kat	10.016,15	7.851,67	2.164,48	6.165,00	2	Sinema, spor salonu
3. Normal Kat Ara Kat Planı	1.774,67	734,85	1.039,82	0,00	0	-
Toplam	140.711,58	74.511,35	66.200,23	58.207,00	162,00	

Toplam 74.511,35 m² emsale dahil alana sahip taşınmaz onaylı mimari tadilat projesinde toplam 162 adet dükkandan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (Alışveriş merkezi dükkan ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin 3. ve 2. bodrum katlarında bulunan depo alanları ve teraslar emsale dahil olmadığından yasal olarak kiralanabilir alana dahil değildir.

Alışveriş merkezinin onaylı mimari tadilat projesine göre dükkan büyüklüklerinin toplamaları ve katlara göre dağılımları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir:

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

Kat Adı	Dükkan No	m ²
1. Bodrum Kat	B1M18	2.357,00
	B1M17	486,00
	B1M17a	101,00
	B1M12	78,00
	B1M11	139,00
	B1M15	99,00
	B1M08	665,00
	B1M09	7.434,00
	B1M07	359,00
	B1M13-14	73,00
	B1M06	6.416,00
	B1M05	66,00
	B1M04	91,00
	B1M02-03	187,00
	B1M21	127,00
	B1M18A	89,00
TOPLAM (m ²)		18.767,00

Kat Adı	Dükkan No	m ²
Zemin Kat	ZM19-20	1.032,00
	ZM02a	123,00
	ZM03	160,00
	ZM49	138,00
	ZM02	803,00
	ZM01	219,00
	ZM04	124,00
	ZM04a	117,00
	ZM06	350,00
	ZM07	117,00
	ZM08	69,00
	ZM09	56,00
	ZM10	2.043,00
	ZM13	2.322,00
	ZM 14-15	881,00
	ZM17	327,00
	ZM17A	367,00
	ZM18A	262,00
	ZM18A	471,00
	ZM20A	201,00
	ZM20B	66,00
	ZM21	217,00
	ZM22	202,00
	ZM23	199,00
	ZM24	168,00
	ZM25	164,00
	ZM26	267,00
	ZM27a	180,00
	ZM27b	180,00
	ZM28	45,00
	ZM29	403,00
	ZM30	583,00
	ZM31	62,00
	ZM31a	61,00
	ZM31b	69,00
	ZM33	65,00
	ZM34	56,00
	ZM36	205,00
	ZM37	205,00
	ZM38	205,00
	ZM39	94,00
	ZM40	60,00
	ZM42	123,00
	ZM44	236,00
	ZM46	71,00
	ZM46A	64,00
	ZM48	136,00
	ZM32	208,00
TOPLAM (m ²)		14.776,00

Kat Adı	Dükkan No	m ²
1. Normal Kat	1MA19A	718,00
	1M19B	117,00
	1M18	161,00
	1M17	125,00
	1M16	622,00
	1M15	
	1M14	2.379,00
	1M13	245,00
	1M12	829,00
	1M11	394,00
	1M10	548,00
	1M09	453,00
	1M08a	1.142,00
	1M08b	173,00
	1M07	131,00
	1M05C	331,00
	1M05	223,00
	1M05A	205,00
	1M04	152,00
	1M03A	148,00
	1M03A	266,00
	1M03	437,00
	1M02	791,00
	1M01	412,00
	1M22	591,00
	1M20-21	211,00
	1M39	120,00
	1M38	77,00
	1M36-37	68,00
	1M35	56,00
	1M33-34	77,00
	1M29-32	77,00
	1M30-31	186,00
	1M30a	202,00
	1M28	186,00
	1M27	193,00
	1M26	103,00
	1M25	197,00
	1M24	96,00
	1M23	168,00
TOPLAM (m ²)		13.610,00

Kat Adı	Dükkan No	m ²
2. Normal Kat	2M01	346,00
	2M02	81,00
	2M03	107,00
	2M04	127,00
	2M05	91,00
	2M05a	196,00
	2M06a	87,00
	2M06b	607,00
	2M06c	205,00
	2M07	205,00
	2M08	2.262,00
	2M09	670,00
	2M10	434,00
	2M11	396,00
	2M11b	660,00
	2M11a	519,00
	2M11c	574,00
	2M12	276,00
	2M12b	150,00
	2M13	170,00
	2M14	237,00
	2M15	437,00
	2M18	67,00
	2M19a	54,00
	2M19	53,00
	2M20	120,00
	2M21	107,00
	2M22	73,00
	2M23	158,00
	2M25	422,00
	2M26	129,00
	2M41a	61,00
	2M28-40	186,00
	2M29	104,00
	2M29a	96,00
	2M30	107,00
	2M31	56,00
	2M32	66,00
	2M33	148,00
	2M34	80,00
	2M34a	88,00
	2M35	186,00
	2M36	186,00
	2M37a	50,00
	2M38	102,00
	2M41	195,00
	2M12a	75,00
	2M24	54,00
	2M06	218,00
	2M16	225,00
	2M37	52,00
TOPLAM (m ²)		12.355,00

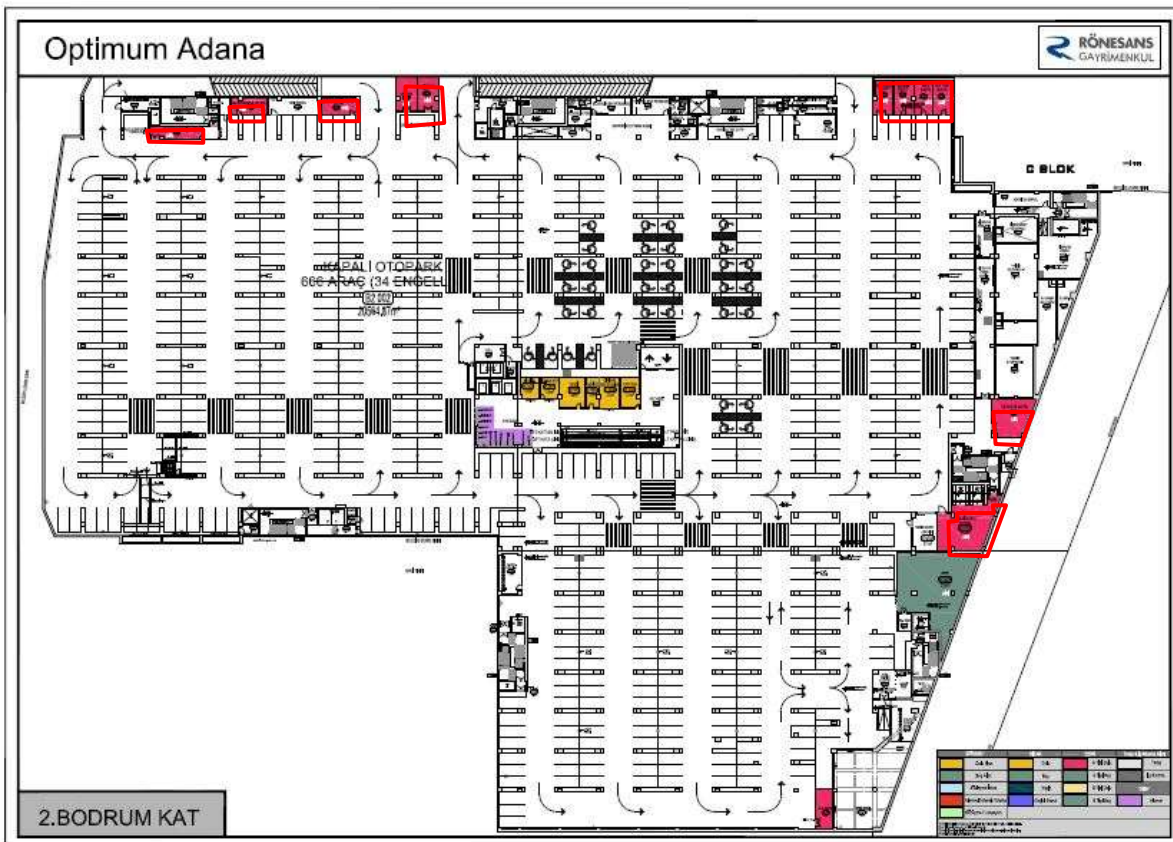
Kat Adı	Dükkan No	m ²
3. Normal Kat	3M02B	1.783,00
	3M01	4.382,00
TOPLAM (m²)		6.165,00

Alan Dağılımı (Onaylı Mimari Projeye Göre)		
Kat No	Kiralanabilir Alan (m ²)	Dükkan Sayısı
3. Bodrum Kat	0,00	0
2. Bodrum Kat	142,00	6
1. Bodrum Kat	18.767,00	16
Zemin Kat	14.776,00	48
1. Normal Kat	13.610,00	39
2. Normal Kat	12.181,00	51
3. Normal Kat	6.165,00	2
3. Normal Kat Ara Kat Planı	0,00	0
Toplam	65.641*	162*

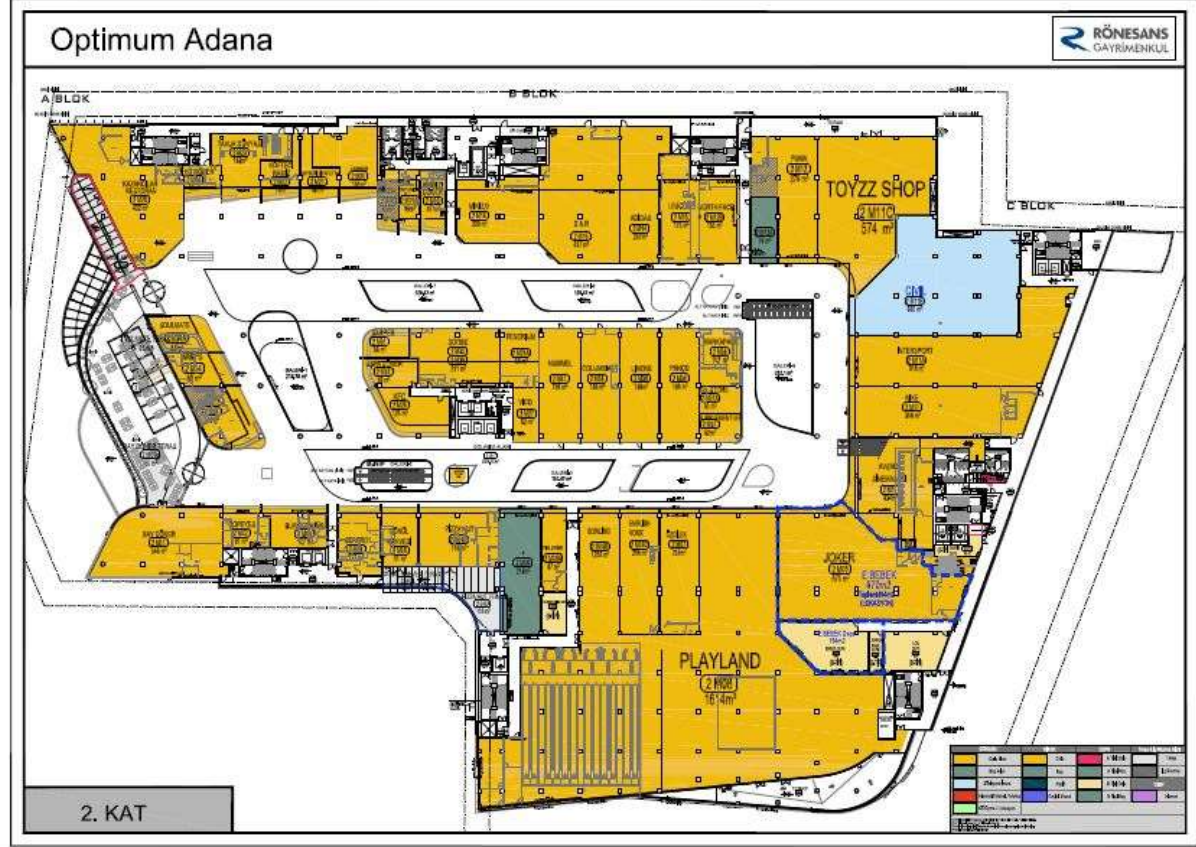
Konu taşınmazın, 2. normal katta konumlu 2m11c no.lu dükkandan 169 m² alanın ayrılarak 2m11b no.lu dükkana eklendiği tespit edilmiştir. 2. normal katta 2m06b ve 2m08 nolu dükkanların iç kısımlarının tadilat görmesi sonucunda 2m08 no.lu dükkanın mevcutta 1.614 m² alana sahip olduğu ve 2m06b no.lu dükkanın ise mevcutta 1.255 m² alana sahip olduğu tespit edilmiştir. 2. normal katta yer alan 2m09 no.lu dükkana 2010A ve 2010B no.lu depolar dahil edilmiştir. Söz konusu değişiklikler, dükkanlar arasındaki sınırlar üzerinde olup toplam kiralanabilir alan bazında değişikliğe sebep olmadığı görülmüştür.

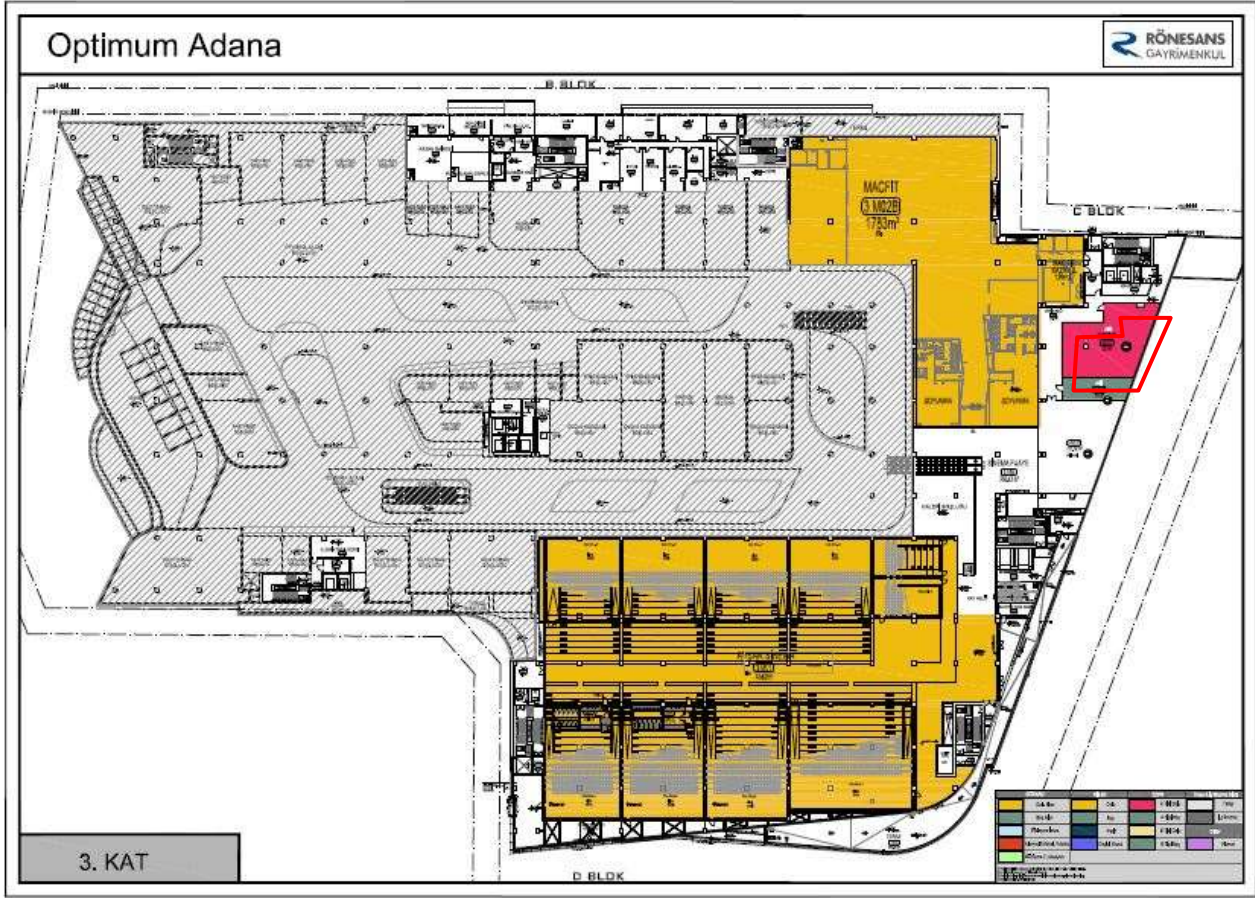
*Konu taşınmazın onaylı mimari projesinde 1. bodrum katta yer alan hipermarket alanının (7.434 m²) mevcut durumda 6.736 m²'si otopark olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple müşterinin tarafımıza ilettiği kiralanabilir alan olan 59.222,01 m² dikkate alınmıştır

Aşağıdaki kat planlarında yer alan kırmızı renkli olarak gösterilen kısımlar teknik alan ve otopark alanı olarak öngörülmüş olmasına rağmen kiracılar tarafından kullanılan bölümlerdir. Alışveriş Merkezi yaklaşık %99 oranında doluluk oranına sahiptir.









5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 kat (3 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve ara kat) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	140.711,58 m ²
Yaşı	12 yıl
Dış Cephe	Isı izolasyonlu alüminyum kompozit panel ve cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı ısıtma+chiller sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (1.200 Araç Kapasiteli Kapalı Otopark)
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Sensörlü Kapılar, Otopark Yönlendirme Sistemleri

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

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

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	65.641 m ² (Onaylı mimari projeye göre) 59.222,01 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik, epoksi ve mermer
Duvar	Sıva üstü boya, granit ve kompozit kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. Ayrıca alışveriş merkezinin bodrum katta yer alan 7.434,00 m² alanlı hipermarket alanının mevcut durumda 6.736 m²'si otopark alanına dönüştürülmüştür. Bu durum alışveriş merkezinin kiralanabilir alanını düşürmektedir.

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar Yüreğir ilçesi Seyhan ilçe merkezine yürüme mesafesinde olup Sabancı Camii, Hilton Otel, Taş Köprü gibi Adana ilinin simgesi haline gelmiş birçok yapıya da yakın konumlanmıştır.
- Konu taşınmazların yer aldığı bölge Seyhan ilçe merkezine, ana yollara ve yeni yapılmış olan metro durağına yakın konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede “MİA” imarlı arsa arzının kısıtlı olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Yüreğir ilçesi merkezi bir konumda bulunmasına rağmen alt gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir.
- Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılar mali değeri olmayan, işgalci konumunda ve yasal olmayan yapılar olduğundan dolayı hesaplamalarda göz ardı edilmiştir.
- Yapılan tespitlerde onaylı mimari projeden farklı olarak bazı dükkanların birleştirilerek ya da bölünerek kullanıldığı, otopark alanı ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan veya depo oluşturularak kiracıların kullanımına sunulduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezinin 1. bodrum katta yer alan 7.434,00 m² alanlı hipermarket alanının mevcut durumda 6.736 m²'si otopark alanına dönüştürülmüştür. Bu durum alışveriş merkezinin kiralanabilir alanını düşürmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Seyhan Nehri'ne kıyısı olan mahalle, Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından “Kentsel Dönüşüm Alanı” ilan edilmiştir. Söz konusu mahalle taşınmazların kuzeyinde konumlandır.
- Kentsel dönüşüm çalışması kapsamında Seyhan Nehri kıyısı yeşil alan ilan edilmiş olup gecekondü tipi yapılaşmalar yıkılmaktadır.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 no.lu parselin üzerinde yer alan ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezilerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 11528 ada 10 no.lu parsel için satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. 11528 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alna metruk yapılar müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda değerlendirme çalışması sırasında göz ardı edilmesi sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı”, parselin yüz ölçümünün oldukça küçük ve hisseli olması sebebinden dolayı proje geliştirmeye uygun olmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullerin arsalarına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

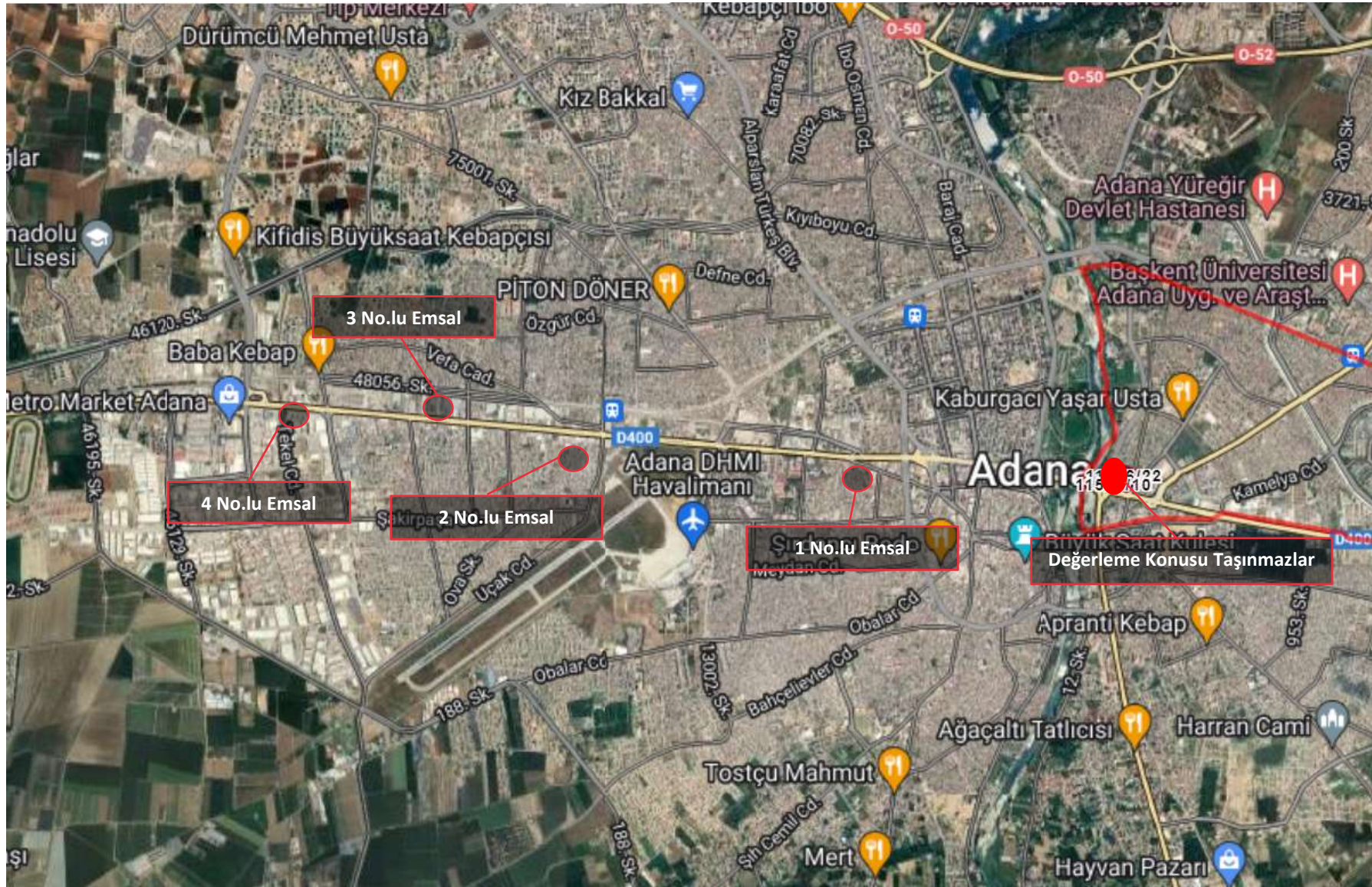
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Şakirpaşa Mahallesi Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na 2. parsel konumunda yer almaktadır.	MİA	E: 2,40	Satılmış (5-6 ay önce)	3.000	53.000.000	17.667	* Konum bakımından dezavantajlıdır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Bulvara 2. parsel konumundadır. * Yapılaşma hakkı benzerdir.
2	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Şakirpaşa Mahallesi Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na 2. parsel konumunda yer almaktadır.	MİA	E: 2,40	Satılmış (5-6 ay önce)	2.500	47.500.000	19.000	* Konum bakımından dezavantajlıdır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Bulvara 2. parsel konumundadır. * Yapılaşma hakkı benzerdir.
3	Mal Sahibi 0532 510 26 50	Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Çınarlı Mahallesi'nde Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli konumunda yer almaktadır.	MİA	E: 2,40	Satılık (1 aydır)	630	22.000.000	34.921	* Konum bakımından benzerdir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Bulvara cepheli konumundadır. * Yapılaşma hakkı benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sakallı Emlak 0552 759 29 72	Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Yeşiloba Mahallesi 16231 ada 3 no.lu parseldir	MİA	E: 2,40	Satılık (1-2 haftadır)	14.273	305.000.000	21.369	* Konum bakımından kısmen daha dezavantajlıdır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Bulvara cepheli konumundadır. * Yapılaşma hakkı benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede emlak ofisleri, arsa sahipleri ve müteahhitlerle görüşülmüş olup yapılan araştırmalara göre konu taşınmazlara benzer büyüklükte ve benzer imar durumuna sahip arsa sayısı oldukça kısıtlıdır. Ancak söz konusu emsallerin yüz ölçümleri, hisseli olması/olmaması, manzara durumu, imar durumları, yapılaşma koşulları, fiziksel özellikleri, cephe genişlikleri ve yola cepheli olması/olmaması gibi durumlar göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların m² birim değerinin değer tarihi itibarı ile 23.500-24.500 TL/m² aralığında olacağı değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	17.667	19.000	34.921	21.369
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	30%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	20%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-20%	-7%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		24.115	25.935	25.143	20.771

* Konu taşınmazlardan 15526 ada 22 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ait Hisse Değeri (TL)
11526 Ada, 22 parsel	32.673,00	24.000	784.150.000	1/1	784.150.000
11528 Ada, 10 parsel	1.468,00	24.000	35.230.000	737/1468	17.685.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			819.380.000		801.835.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 11526 ada 22 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

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

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

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ait Hisse Değeri (TL)
11526 Ada, 22 parsel	32.673,00	24.000	784.150.000	1/1	784.150.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			784.150.000		784.150.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	100.507,39	27.000,00	12%	2.388.055.586
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	40.204,19	11.000,00	12%	389.176.559
TOPLAM DEĞERİ				2.777.232.146

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
11526 Ada, 22 parsel	Saha Betonlu	3.450,00	635	2.190.750
TOPLAM DEĞERİ				2.190.750

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	784.150.000 TL
Bina Değeri	2.777.232.146 TL
Harici Müteferrik İşler	2.190.750 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.563.572.896 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.563.575.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul için değer takdir edilirken müşteriden temin edilen veriler ve sektör araştırması dikkate alınarak değer tespiti için gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerinden indirgenmiş nakit akışı analizi kullanılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

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

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,80

İndirgeme oranı: %22,25 olarak hesaplanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da toplam inşaat alanı olarak bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş olan alışveriş merkezi bulunmaktadır. Konu taşınmazın onaylı mimari projesinde 1. bodrum katta yer alan hipermarket alanının (7.434 m²) mevcut durumda 6.736 m²'si otopark olarak kullanıldığından müşterinin tarafımıza ilettiği olduğu 59.222,01 m² kiralanabilir alan dikkate alınmıştır.

- ✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza ilettiği kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden ilk yıl için ortalama paçal kira 690 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.
- ✓ Mevcut durumda alışveriş merkezinin doluluk oranının %99 olduğu tespit edilmiş daha sonraki yıllarda %99 olup diğer yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- ✓ Diğer gelir kalemleri; depo kira gelirleri, ciro kira gelirleri, kioks&stand gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam kira gelirlerine oranı %8 olarak alınmıştır.
- ✓ Alışveriş Merkezinin ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler doğrultusunda ilk yıl için 290 TL/m²/ay olarak alınmış olup bu ortak alan giderlerinin %90 oranında kiracılardan elde edileceği varsayılmıştır. Bu giderler öngörülen enflasyon oranında arttırılmıştır.
- ✓ AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %1 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Bina sigorta bedeli elde edilen veriler doğrultusunda ilk yıl için yıllık 5.368.020 TL olarak kullanılmıştır.
- ✓ Emlak vergisi bedeli elde edilen veriler doğrultusunda ilk yıl için yıllık 3.297.368 TL olarak kullanılmıştır.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

- ✓ Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- ✓ Projeksiyonda dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,50 kabul edilmiştir.
- ✓ 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,25 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan (m ²)	59.222,01
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	290,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	7%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	90%
Yenileme Maliyeti	1,00%

AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01	59.222,01
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		690,00	928,05	1.141,50	1.355,53	1.548,70	1.738,41	1.951,37	2.190,41	2.458,73	2.759,93	3.098,02
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		485.454.660	652.936.518	803.111.917	953.695.402	1.089.596.997	1.223.072.629	1.372.899.026	1.541.079.156	1.729.861.353	1.941.769.369	2.179.636.117
Diğer Gelir Oranı		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)		38.836.373	52.234.921	64.248.953	76.295.632	87.167.760	97.845.810	109.831.922	123.286.333	138.388.908	155.341.550	174.370.889
Toplam AVM Gelirleri	0	524.291.033	705.171.440	867.360.871	1.029.991.034	1.176.764.756	1.320.918.439	1.482.730.948	1.664.365.489	1.868.250.261	2.097.110.918	2.354.007.006
Beklenen İşletme Gideri (TL/m²/ay)		290,00	390,05	479,76	569,72	650,90	730,64	820,14	920,61	1.033,38	1.159,97	1.302,07
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	206.092.595	277.194.540	340.949.284	404.877.275	462.572.287	519.237.392	582.843.972	654.242.359	734.387.048	824.349.461	925.332.270
Kiracılarından Toplanan Giderler	-	185.483.335	249.475.086	306.854.356	364.389.547	416.315.058	467.313.653	524.559.575	588.818.123	660.948.343	741.914.515	832.799.043
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	20.609.259	27.719.454	34.094.928	40.487.727	46.257.229	51.923.739	58.284.397	65.424.236	73.438.705	82.434.946	92.533.227
Toplam AVM Giderleri	-	20.609.259	27.719.454	34.094.928	40.487.727	46.257.229	51.923.739	58.284.397	65.424.236	73.438.705	82.434.946	92.533.227
AVM Net Gelirleri	-	503.681.774	677.451.986	833.265.942	989.503.307	1.130.507.528	1.268.994.700	1.424.446.551	1.598.941.253	1.794.811.557	2.014.675.972	2.261.473.779
Yenileme Maliyeti	0										127.369.552	23.540.070
Emlak Vergisi Bedeli	0	3.297.368	3.866.164	4.310.773	4.714.908	5.050.845	5.360.210	5.688.522	6.036.944	6.406.707	6.799.118	7.215.564
Bina Sigorta Bedeli	0	5.368.020	7.219.986	8.880.583	10.545.693	12.048.454	13.524.389	15.181.127	17.040.815	19.128.315	21.471.534	24.101.796
AVM Toplam Maliyeti	0	8.665.388	11.086.151	13.191.356	15.260.601	17.099.299	18.884.599	20.869.650	23.077.760	25.535.022	155.640.204	54.857.431
AVM Net Gelirleri	0	495.016.386	666.365.835	820.074.586	974.242.706	1.113.408.229	1.250.110.101	1.403.576.901	1.575.863.493	1.769.276.534	1.859.035.769	2.206.616.348
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	8,5%										25.960.192.332	
Net Nakit Akışları	0	495.016.386	666.365.835	820.074.586	974.242.706	1.113.408.229	1.250.110.101	1.403.576.901	1.575.863.493	1.769.276.534	27.819.228.100	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,30%	5,80%	6,30%
İndirgeme Oranı	21,75%	22,25%	22,75%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.413.401.205	7.190.137.609	6.975.643.357
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.413.400.000	7.190.140.000	6.975.645.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	227.177.767	220.336.032	213.763.027
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	227.180.000	220.335.000	213.765.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel **“Alışveriş Merkezi”** 11528 ada 10 parsel ise **“MİA Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazlardan 11528 ada 10 parselin hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ait Hisse Değeri (TL)
11528 Ada, 10 parsel	1.468,00	24.000	35.230.000	737/1468	17.685.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			819.380.000		17.685.0000

7.6 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel için %20 KDV, 11528 ada 10 parsel için ise %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkullerin Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek kaydı, kira sözleşmesi ve beyanlar bulunmakta olup taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel “Üç Bodrum Bir Zemin Üç Normal Katlı Betonarme Aışveriş Merkezi ve Arsası” niteliğinde ve 11528 ada 10 parsel “Kargir İki Dükkan ve Arsası” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında, 11526 ada 22 no.lu parsel için maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Konu taşınmazlardan 11528 ada 10 no.lu parsel pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı (11526 ada 22 parsel)	3.563.575.000	109.200.000
Gelir Yaklaşımı (11526 ada 22 parsel)	7.190.140.000	220.335.000

Pazar Yaklaşımı (11528 ada 10 parsel)**17.685.000****540.000**

Pazar yaklaşımında değerlendirme konusu taşınmazlardan 11528 ada 10 parsel için değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazlardan 11526 ada 22 parsel için yapılan maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

11526 ada 22 no.lu parselin üzerinde yer alan alışveriş merkezi vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazların mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 11526 ada 22 parsel için gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri; 11528 ada 10 no.lu parsel için yeterli sayı ve nitelikte satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Snaayi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN "GÖKSU GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş." HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.207.825.000- TL	Yedimilyarikiyüzedimilyonsekizyüzyirmibeşbin.-TL
	220.875.000- EURO	İkiyüzyirmimilyonsekizyüzyetmişbeşbin.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.628.762.000- TL	Sekizmilyaraltıyüzyirmisekizmilyonyediyüzaltmışikibin .-TL
	264.420.000- EURO	İkiyüzaltmışdörtmilyondörtüzyüzyirmibin.-EURO

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	Yapı Ruhsatları / Yapı Kullanma İzin Belgeleri
3	Onaylı Mimari Proje
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
7	Sektör raporu