



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

İstanbul Optimum AVM

Ataşehir / İstanbul

2023REV1028 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ataşehir’de konumlu olan **“Optimum AVM”**nin pazar değerine yönelik **2023REV1028** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 21.525 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 137.996 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.091.045.000.-TL	Sekizmilyardoksanbirmilyonkırkbeşbin.-TL
	247.945.000.-EUR	İkiyüzkırkyedimilyondokuzyüzkırkbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.709.254.000.-TL	Dokuzmilyaryediyüzdokuzmilyonikiyüzellidörtbin.-TL
	297.534.000.-EUR	İkiyüzdoksanyedimilyonbeşyüzotuzdörtbin.-EUR

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 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
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	46

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	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdir yapılmıştır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi İstiklal Sokak No:10/4 Yenisahra Ataşehir/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	21.525 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: T1 Ticaret Alanı	Emsal: 2,50	Yençok: 15 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret		

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Yol kotu üstü kat sayısı: 6	Yapım yılı: 2007
	Yol kotu altı kat sayısı: 6	Otopark Kapasitesi: 1.463 araç
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	137.996 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	68.460 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	69.536 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

İNDİRGEME ORANI	%22,00
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,50

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
---------------------	-----------------

DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.091.045.000.-TL	247.945.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.709.254.000.-TL	297.534.000.-EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REV1028 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme 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 kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesi, 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2023 tarihli 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 yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.07.2017	2017REV497	Gizem ÇİÇEK Ozan KOLCUOĞLU	966.350.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV921	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	1.088.850.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REV610	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	7.158.920.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.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

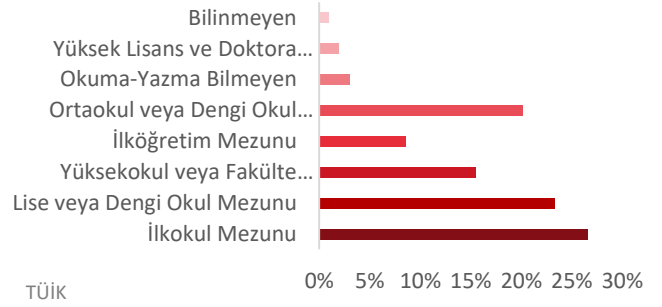
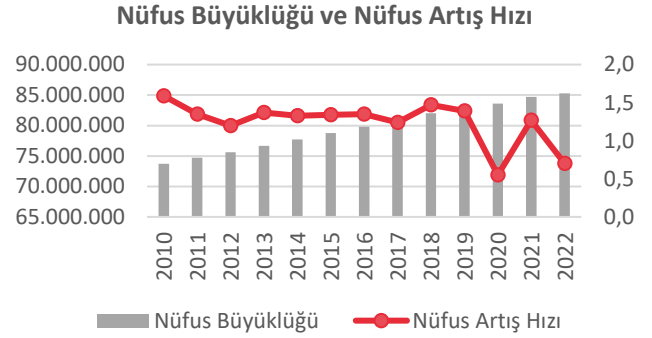
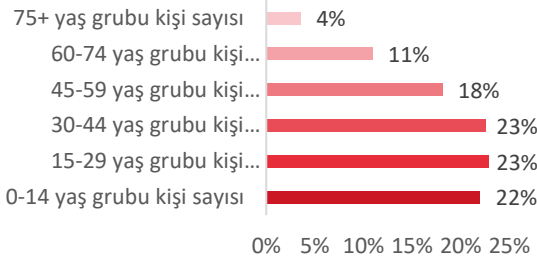
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

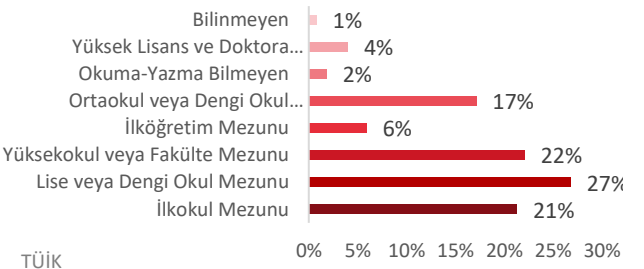
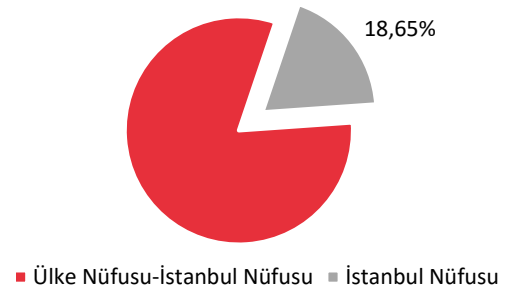
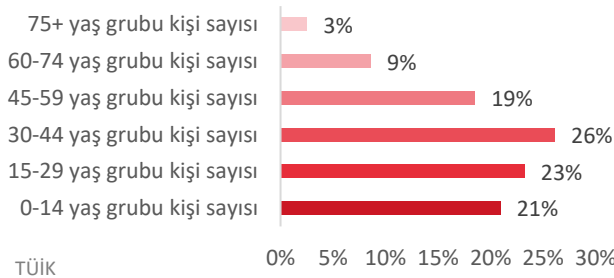
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



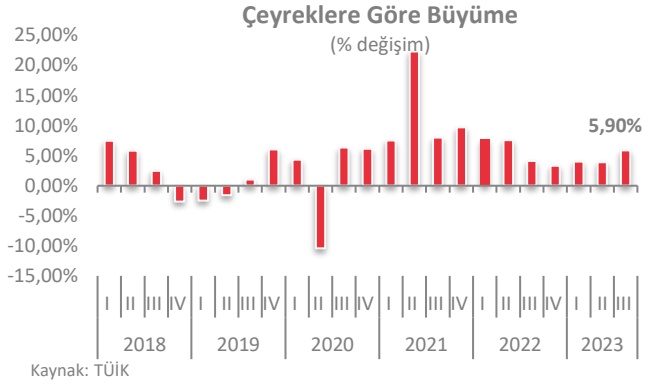
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

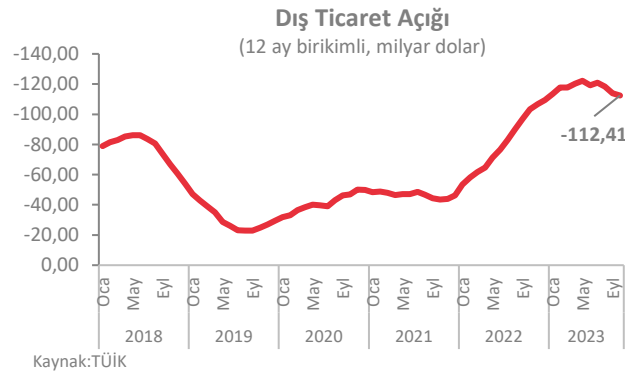
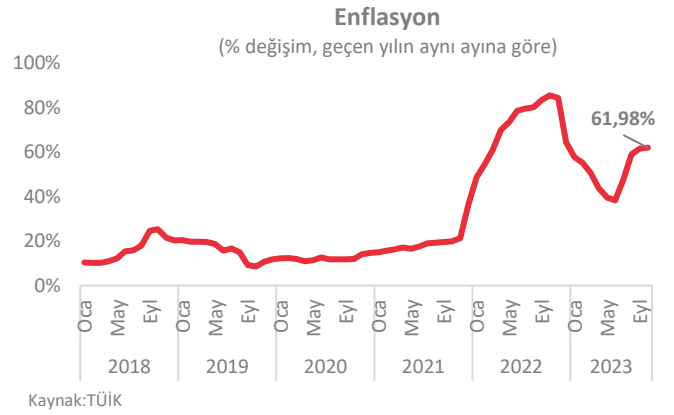


2.2 Ekonomik Veriler¹

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

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.09.2023 tarih, saat 14:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

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

Şerhler Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.09.2023 tarih, saat 14:30 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 19.09.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay tarihi: 14.02.2019

Lejandı: T1 Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- E: 2,50
- Yençok: 15 Kat

Plan Notları:

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

*** 3194 Sayılı Kanun 23. Madde:**

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

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

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

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırımlara veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75'ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri

geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

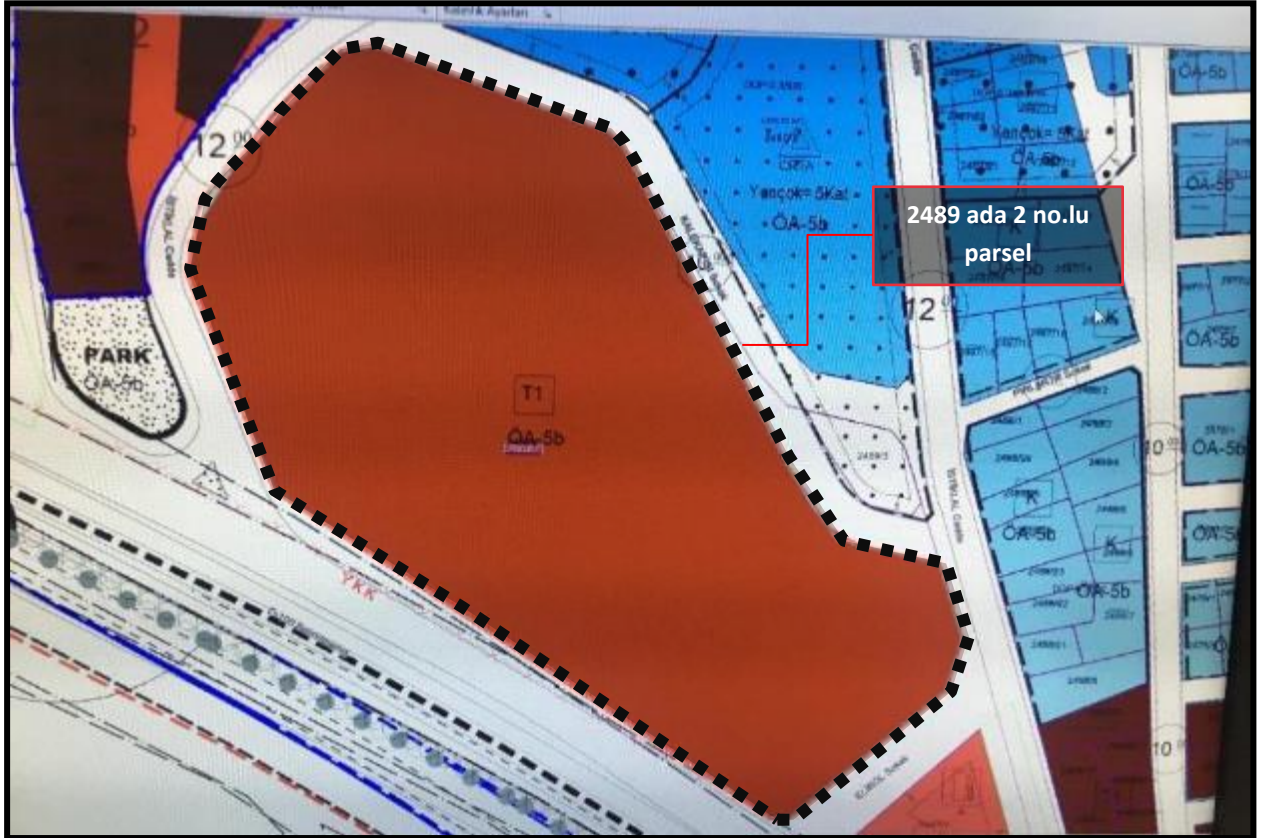
Mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

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

Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

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

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



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

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

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

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

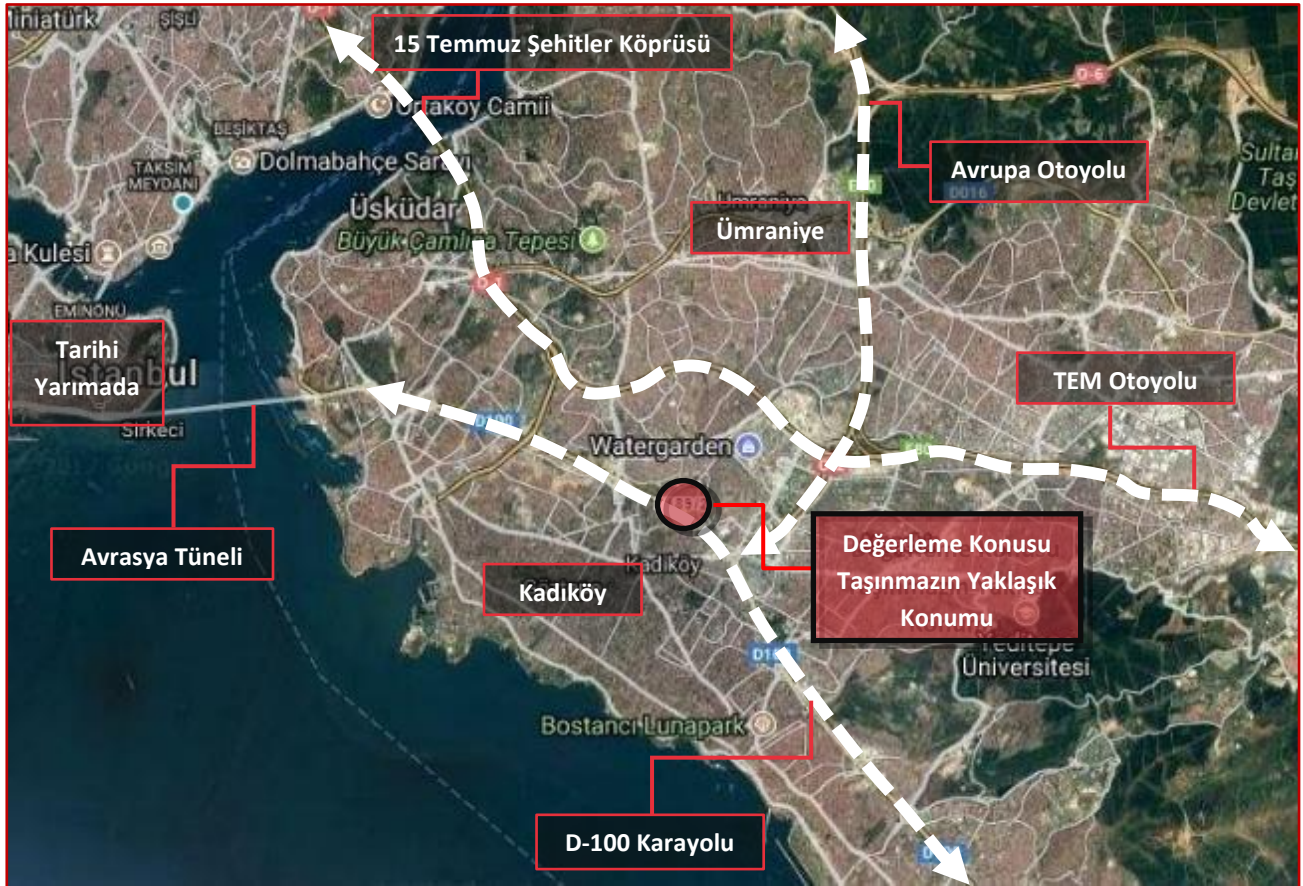
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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



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

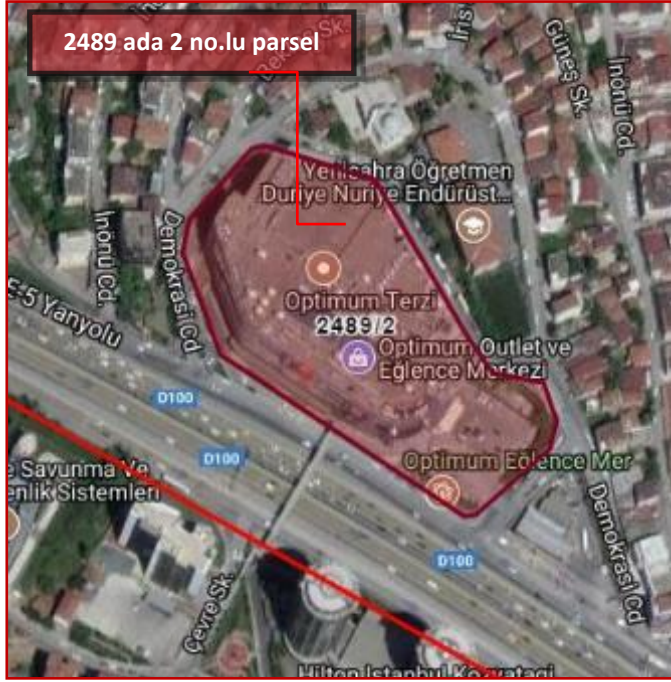
Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 6,5 km'lik mesafede yer alan "Finans Merkezi" açılışını tamamlayarak faaliyete geçmiş ve Ziraat Bankası, Halk Bankası ve Vakıflar Bankası genel merkez binalarının taşınma süreçleri

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

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

Değerlemeye konu 2489 ada, 2 no.lu parsel üzerinde Optimum Outlet AVM yer almaktadır. Söz konusu yapı, onaylı mimari tadilat projesine göre 5 adet bodrum kat + zemin kat + 3 adet normal kat + 2 ara kat + çatı katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın mevcut durumu ile onaylı mimari projesindeki alanlar uyumlu olduğundan ve yapı kullanma izin belgesi bulunduğundan, çalışma onaylı mimari projesinde belirtilen toplam brüt inşaat alanı olan 137.996 m² üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

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

Toplam 53.812,5 m² emsale dahil kat alanına sahip taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 169 adet dükkan, 24 adet kiosk ve sinemadan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (alışveriş merkezi dükkan, sinema ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	12 kat (5 bodrum kat + 1 bodrum ara kat + zemin kat + 3 normal kat + 1 ara kat + çatı katı) (Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	137.996 m ²
Yaşı	~15 (ilk yapı ruhsatına göre)
Dış Cephe	Granit kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Isı pompalı merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 adet misafir asansörü 4 adet yük asansörü
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Bodrum katlarda kapalı otopark)

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

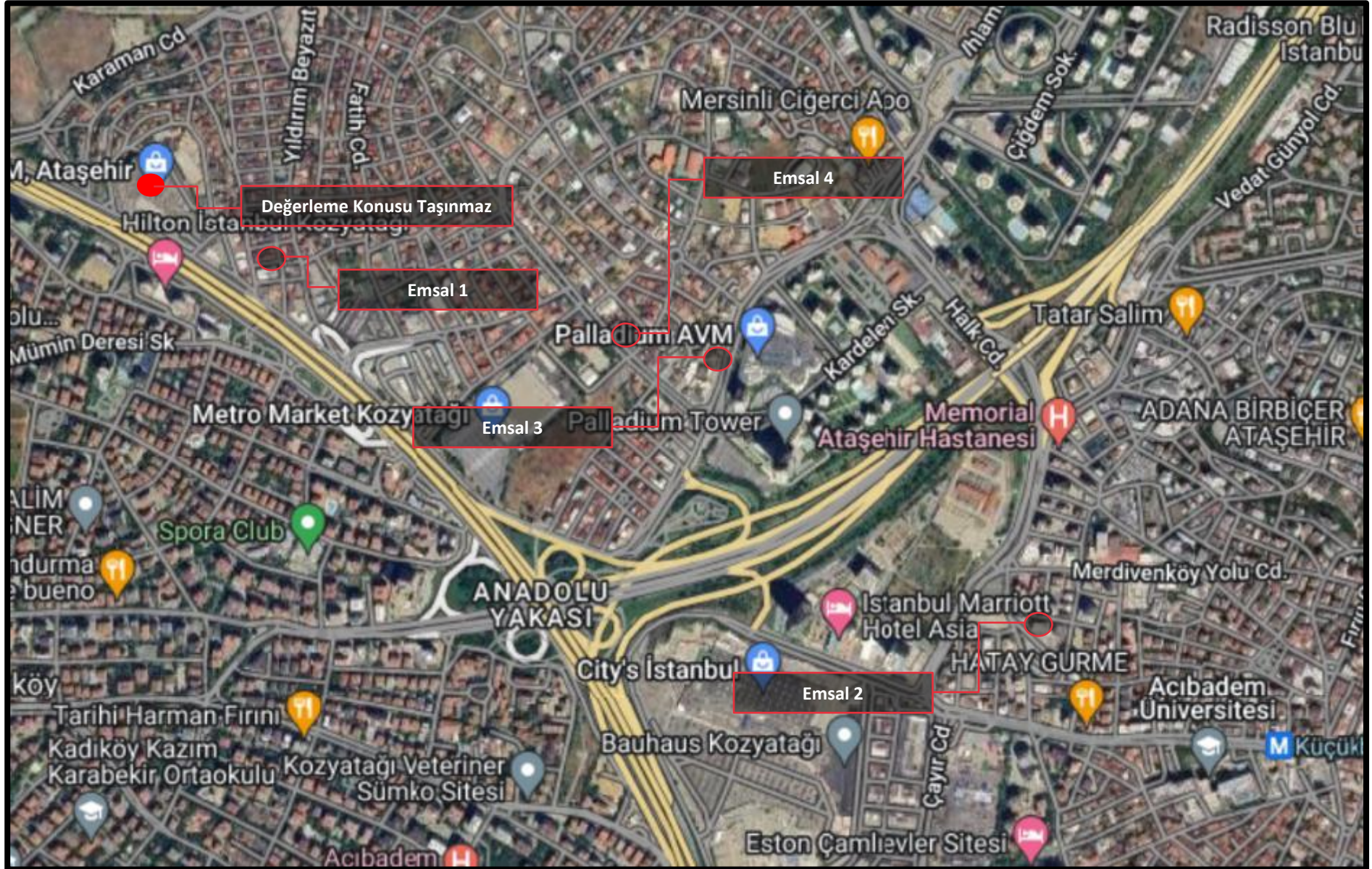
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi 0532 437 60 61	Yenisahra Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret Alanı (T1) E: 1,25 Hmaks: 4 kat	Satılık	338	24.800.000	73.373	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü çok küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	ACP Professional 0531 573 37 03	Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret + Konut Alanı E:1,20	Satılık	302	21.950.000	72.682	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumludur. * Palladium AVM karşısında yer almaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdur. * Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü çok küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Cadde Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0530 290 00 09	Barbaros Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret + Konut Alanı E:1,50 Hmaks: 6 kat	Satılık	440	31.475.000	71.534	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü çok küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları kısmen dezavantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Reha Medin Emlak 0532 770 76 99	Barbaros Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret + Konut Alanı E:1,75 Hmaks: 10 kat	Satılık	1.100	81.000.000	73.636	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumludur. * Palladium AVM'ye oldukça yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü çok küçüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla yapılaşma koşulları kısmen dezavantajlıdır. * %40 ilave emsal hakkı transferi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın konumlu olduğu arsaya benzer nitelikte bir arsanın birim satış değerinin, söz konusu arsanın emsal arsalara kıyasla daha avantajlı konumu da göz önünde bulundurularak 78.000-82.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

TASLAK

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA SATIŞ					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	73.373	72.682	71.534	73.636
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	18%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	10%	12%	10%	12%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-10%	-8%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		76.675	82.858	78.151	83.246

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2489 ada 2 parsel	21.525,00	80.000	1.722.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.722.000.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2023	36.000 m ²	26.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²

- 3 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ 13.800 TL/m²

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2489 ada 2 parsel	21.525,00	80.000	1.722.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.722.000.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	69.536	22.000	16%	1.285.025.280
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak)	68.460	8.500	16%	488.804.400
TOPLAM DEĞERİ				1.773.830.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Arsa Değeri	1.722.000.000 TL	52.769.317 EUR	
Bina Değeri	1.773.830.000 TL	54.357.606 EUR	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.495.830.000 TL	107.126.922 EUR	
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.495.830.000 TL	107.125.000 EUR	

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,

- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

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

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

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

- Değerleme çalışması kapsamında yapılan hesaplamalarda onaylı mimari projesinde belirtilen toplam 41.328 m² kiralanabilir dükkan alanı bilgisi kullanıldığında;
- AVM’de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerleme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2024 yılı ortalama paçal kira değeri 990 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri ve kira sözleşmeleri bitecek olan alanlar için piyasa araştırmamız dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Mevcut durumda müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının 2024 yılı için %96 olacağı, ilerleyen yıllarda ise bu oranın %99 olacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kioks&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranının ilk yıl için %11, ikinci yıl için %12 olacağı ve üçüncü yıl %14’e yükseleceği ve ilerleyen yıllarda bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Her yıl alışveriş merkezinin toplam gelirlerinin %1’i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmış olup bu fon 2033 yılında toplam 10 yıllık yenileme fonu olarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- 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 %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Emlak vergisinin, gerçekleşen verilere göre 2024 yılı için 5.555.339.-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş olup bu bedelin her yıl aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranının yarısı kadar artacağı kabul edilmiştir.
- Bina sigorta bedeli, gerçekleşen verilere göre 2024 yılı için 3.162.867.-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş bu bedelin aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5-10. Yıllar	10.Yıl sonrası
Enflasyon	34,50%	23,00%	18,75%	14,25%	12,25%	%7,50

- Optimum Alışveriş Merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler ve piyasa araştırmamız doğrultusunda, 2024 yılı için 380-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Fonksiyonlar	
AVM Fonksiyonu	69.536,00
Otopark ve Teknik Alan	68.460,00
Toplam	137.996,00

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	41.328,00
İşletme Gideri (TL)	380
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%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85%
Yenileme Maliyeti	1,00%

Proje 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
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328	41.328
Yıllık Doluluk Oranı		96%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		990,00	1.331,55	1.637,81	1.944,90	2.222,04	2.494,24	2.799,79	3.142,76	3.527,75	3.959,90
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		471.337.574	653.759.945	804.124.732	954.898.120	1.090.971.102	1.224.615.062	1.374.630.407	1.543.022.632	1.732.042.904	1.944.218.160
Diğer Gelir Oranı (%)		11%	12%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)		51.847.133	78.451.193	112.577.463	133.685.737	152.735.954	171.446.109	192.448.257	216.023.168	242.486.007	272.190.542
Toplam AVM Gelirleri	0	523.184.708	732.211.138	916.702.195	1.088.583.856	1.243.707.056	1.396.061.170	1.567.078.664	1.759.045.800	1.974.528.910	2.216.408.702
Beklenen İşletme Gideri (TL/m²/ay)		380,00	511,10	628,65	746,53	852,91	957,39	1.074,67	1.206,31	1.354,09	1.519,96
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	188.455.680	253.472.890	311.771.654	370.228.839	422.986.449	474.802.289	532.965.569	598.253.852	671.539.948	753.803.592
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	160.187.328	215.451.956	265.005.906	314.694.513	359.538.482	403.581.946	453.020.734	508.515.774	570.808.956	640.733.053
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	28.268.352	38.020.933	46.765.748	55.534.326	63.447.967	71.220.343	79.944.835	89.738.078	100.730.992	113.070.539
Toplam AVM Giderleri	-	28.268.352	38.020.933	46.765.748	55.534.326	63.447.967	71.220.343	79.944.835	89.738.078	100.730.992	113.070.539
AVM Net Gelirleri	-	494.916.356	694.190.205	869.936.447	1.033.049.530	1.180.259.089	1.324.840.827	1.487.133.828	1.669.307.722	1.873.797.918	2.103.338.163
Proje Net Gelirleri	-	494.916.356	694.190.205	869.936.447	1.033.049.530	1.180.259.089	1.324.840.827	1.487.133.828	1.669.307.722	1.873.797.918	2.103.338.163
Yenileme Maliyeti (AVM)											221.640.870
Emlak Vergisi Bedeli		5.555.339	6.513.635	7.262.703	7.943.582	8.509.562	9.030.773	9.583.907	10.170.922	10.793.891	11.455.017
Bina Sigorta Bedeli		3.162.867	4.111.727	5.530.272	6.802.235	8.077.654	9.228.720	10.359.238	11.628.244	13.052.704	14.651.661
Proje Toplam Maliyeti	0	8.718.206	10.625.362	12.792.976	14.745.817	16.587.216	18.259.492	19.943.145	21.799.166	23.846.595	247.747.547
Proje Net Gelirleri	0	486.198.150	683.564.843	857.143.471	1.018.303.714	1.163.671.873	1.306.581.335	1.467.190.683	1.647.508.556	1.849.951.323	1.855.590.616
Dönem Sonu Değer	7,50%										30.838.475.009
Proje Net Gelirleri	0	486.198.150	683.564.843	857.143.471	1.018.303.714	1.163.671.873	1.306.581.335	1.467.190.683	1.647.508.556	1.849.951.323	32.694.065.625

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.619.178.749	8.091.042.857	7.604.107.321
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.619.180.000	8.091.045.000	7.604.105.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	264.127.858	247.943.555	233.021.804
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	264.130.000	247.945.000	233.020.000

7.6 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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“T1 Ticaret”** amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	3.495.830.000	107.125.000
Gelir Yaklaşımı	8.091.045.000	247.945.000

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

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL 1 EUR Satış = 32,6326 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.091.045.000.-TL	Sekizmilyardoksanbirmilyonkırkbeşbin.-TL
	247.945.000.-EUR	İkiyüzkırkyedimilyondokuzyüzkırkbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.709.254.000.-TL	Dokuzmilyaryediyüzdokuzmilyonikiyüzellidörtbin.-TL
	297.534.000.-EUR	İkiyüzdoksanyedimilyonbeşyüzotuzdörtbin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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