



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Piazza Alışveriş Merkezi

Eyyübiye / Şanlıurfa

2023REVB457 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesinde konumlu olan **“Piazza Alışveriş Merkezi”**nin pazar değerine yönelik **2023REVB457** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 79.988,65 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 99.500 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)	Alış: 1 EUR=32,5739 TL	Satış: 1 EUR=32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.307.485.000-TL	Üçmilyarüçyüzedimilyondörtüyüzseksenbeşbin.-TL
	101.355.000 -EURO	Yüzbirmilyonüçyüzellibeşbin.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.968.982.000-TL	Üçmilyardokuzyüzaltmışsekizmilyondokuzyüzseksenikibin.-TL
	121.626.000 -EURO	Yüzyirmibirmilyonaltıyüzirmialtıbin.-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 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;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

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
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza 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 GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Karakoyunlu Mahallesi 11 Nisan Fuar Caddesi No: 4 Eyyübiye / Şanlıurfa
TAPU KAYDI	Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi, Direkli Mahallesi, 3749 ada, 6 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	79.988,65 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı TAKS: 0,50 KAKS: 1,00 Hmaks: 15 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş Merkezi

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 163 (Yasal) 128 (Mevcut)	Yapım yılı: 2013
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 108 araç	Asansör Kapasitesi: 4 adet asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	99.500 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	64.115,18 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	72.942,46 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	41.838,73 m ²	

FİNANSAL GÖSTERGELER

İNDİRGE ME ORANI	%22,50
------------------	--------

DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,5	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	11,76 Yıl	
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ	7.850 TL/m²	
AVM ORTALAMA PAÇAL KİRA DEĞERİ	510 TL/m²/ay	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış: 32,5739	1 EUR Satış: 32,6326
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.307.485.000.-TL	101.355.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.968.982.000.-TL	121.626.000.-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, 2023REVB457 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi, Direkli Mahallesi, 3749 ada, 6 parsel no.lu gayrimenkulün 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) 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 değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 20.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli 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 sözleşmesi kapsamında; Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi, Direkli Mahallesi, 3749 ada, 6 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REVB316	Tuğçe Nur TEKİNAY Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	3.009.920.000.

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 değerlemesi" 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 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

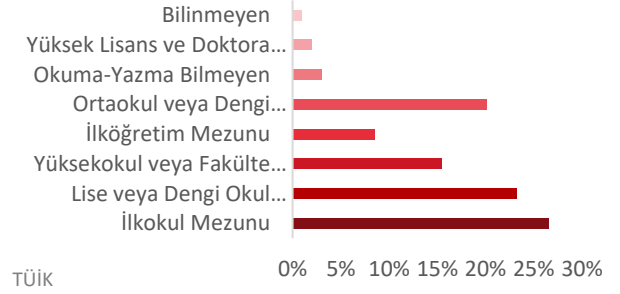
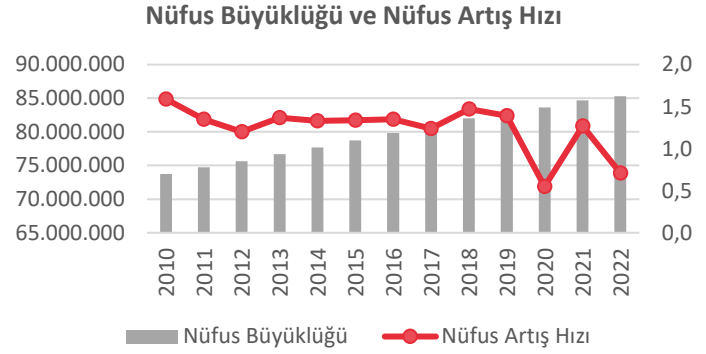
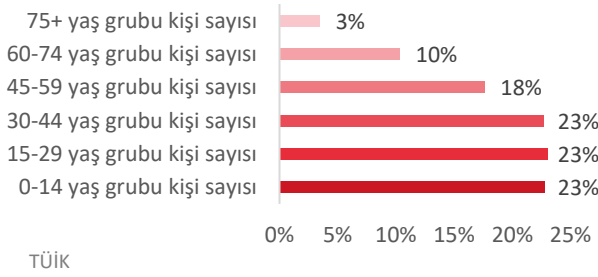
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

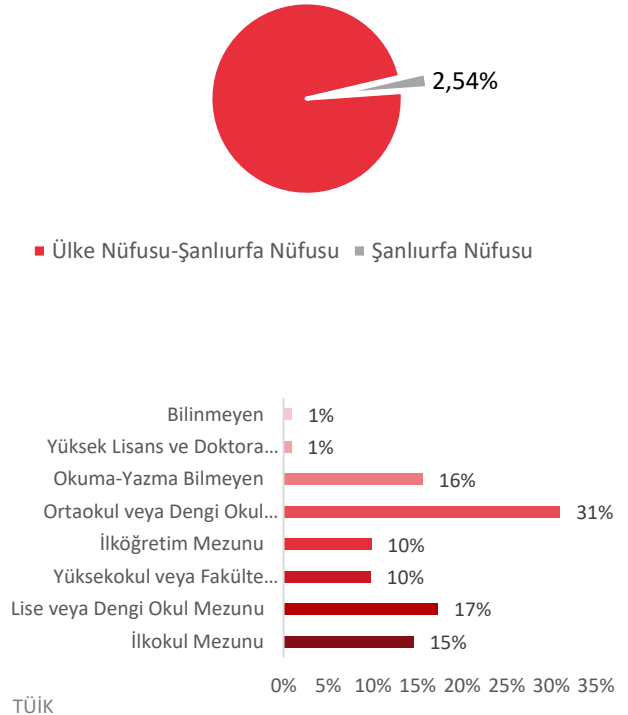
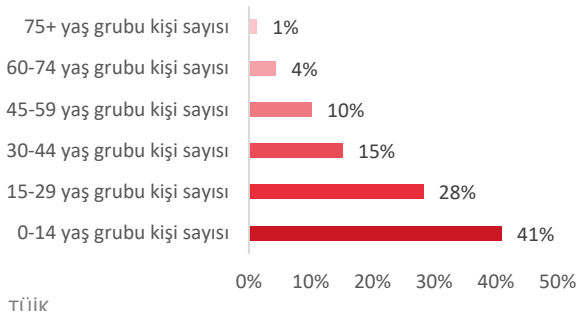
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) 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.



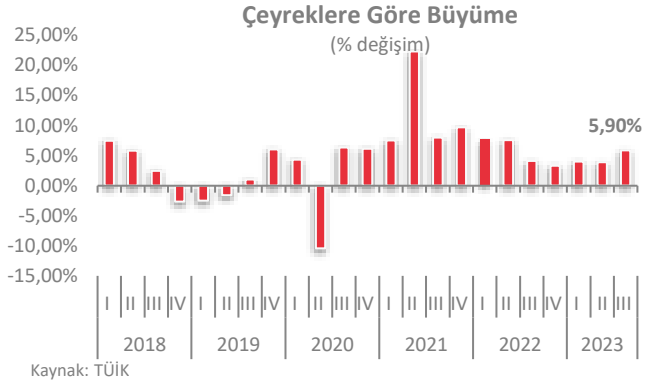
Şanlıurfa

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %2,54’ünün ikamet ettiği Şanlıurfa, 2.170.110 kişi ile en çok nüfusa sahip 8. il olmuştur. Şanlıurfa nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %1,26 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Şanlıurfa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

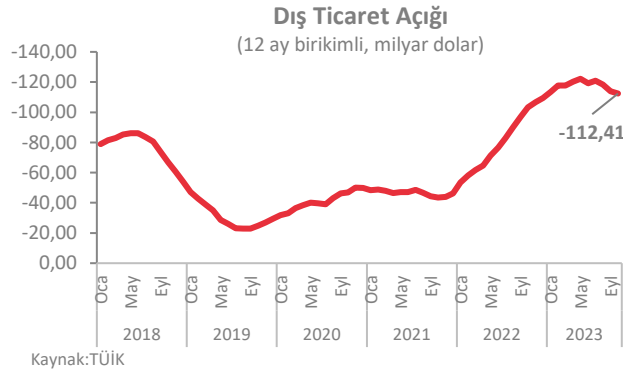


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Şanlıurfa
İlçesi	Eyyübiye
Mahallesi	Direkli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	3749
Parsel No	6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	79.988,65 m ²
Malik / Hisse	MEL 4 Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih, saat 11.34 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- İmar planında ticaret alanı arsasıdır. (10.04.2012 tarih ve 12535 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine 130.000.000 EURO değerinde, 1. dereceden, 3 M Eurobor+%6,90 faizli, F.B.K. süreli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: MEL 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.) (31.05.2023 tarih ve 10849 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında beyan ve ipotek yer almakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul 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 11.34 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, bulvar üzerinde E: 1,00 ve 1,40 yapılaşma hakkı olan ticaret alanı imarlı arsalar ve konut alanları bulunmaktadır.

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

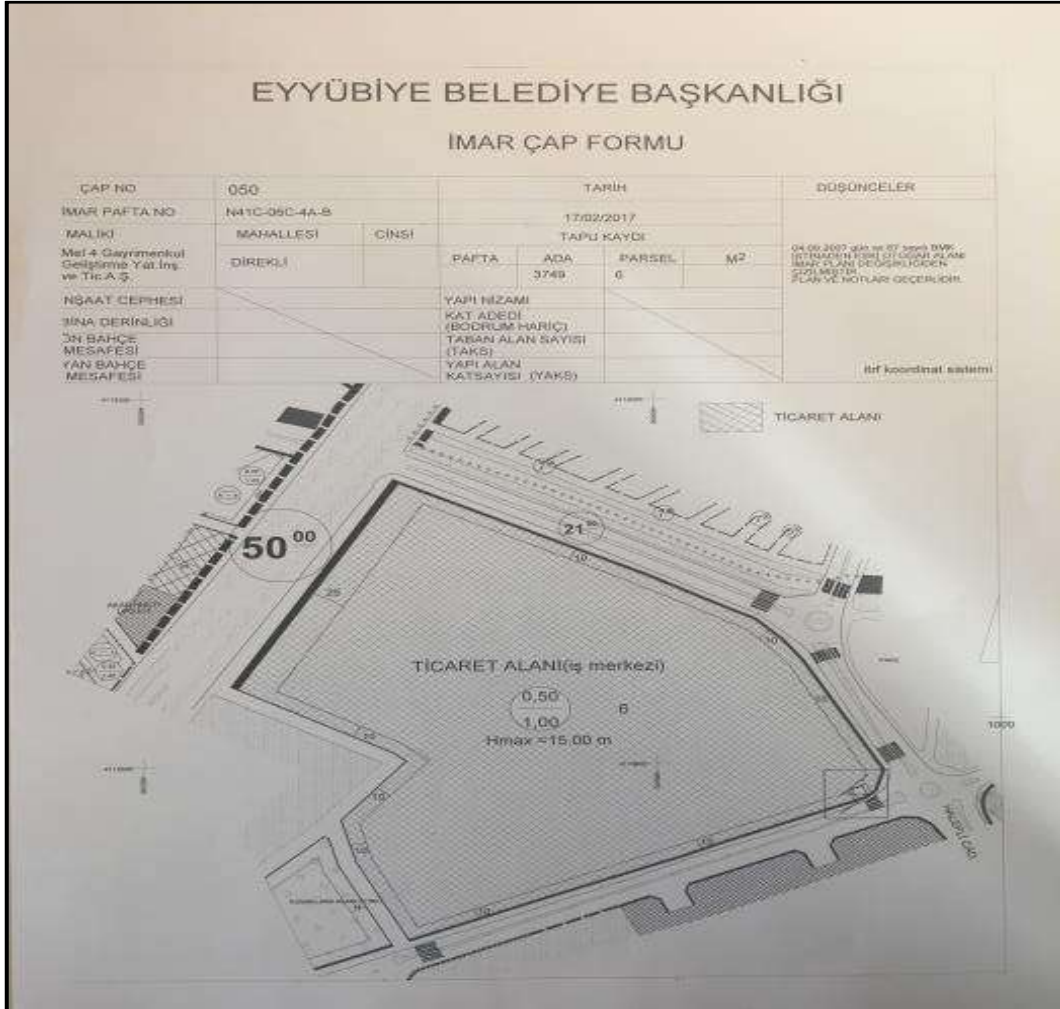
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Eski Otogar Alanı İmar Planı Değişikliği”

Plan Onay tarihi: Eyyübiye Belediye Meclisi, 04.09.2007 tarih ve 87 sayılı kararı ile

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,50,
- KAKS: 1,00,
- Hmax: 15,00 m’dir.



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

Eyyübiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre bilgiye göre değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Eyyübiye Belediyesi'nde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.05.2012	-	-	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	24.09.2013	-	-	Tadilat	-
Onaylı Mimari Proje	10.10.2018	-	-	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	09.07.2012	2012/37/69	84.404	Yeni Yapı	Alışveriş Merkezi: 72.886 m ² , Sığınak:3.568 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj: 7.950 m ²
Yapı Ruhsatı	24.09.2013	20131/50/53	99.500	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 64.115,18 m ² , Sığınak:3.373,90 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj: 32.010,92 m ²
Yapı Ruhsatı	16.10.2018	2018/34	100.810	Tadilat	Ofis ve İşyeri: 42.629 m ² , Sinema:3.275 m ² , Ortak Alan: 54.906 m ²
Yapı Kullanma İzni	29.11.2013	28/27	99.500	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 64.115,18 m ² , Sığınak:3.373,90 m ² , Bina içi kapalı otopark ve garaj: 31.010,92 m ²
Yapı Kullanma İzni	23.10.2019	2019/01	100.810	Tadilat	Ofis ve İşyeri: 42.629 m ² , Sinema:3.275 m ² , Ortak Alan (Depo): 32.417 m ² , Ortak Alan (Merdiven): 19.115 m ² , Ortak Alan (Sığınak): 3.374 m ²

***Değerleme konusu taşınmaz 2013 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olması sebebiyle 2019 tarihli yapı kullanma izin belgesi dikkate alınmamıştır.**

Değerleme konusu 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 taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup 09.07.2012 ve 24.09.2013 tarihli ruhsatların yapı denetimi, Bamyı Suyu Mahallesi, 147. Sokak, Statifi Apartmanı, Kat: 4, No: 8, Merkez / Şanlıurfa adresinde faaliyet gösteren Apaydın Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından; 16.10.2018 tarihli ruhsatın yapı denetimi, Refahiye Mah. 2835. Sk. Keşkek Apt. No:2, Blok No:15, İç kapı no:2, Haliliye/Şanlıurfa adresinde faaliyet gösteren ARM Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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 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 2013 tarihli 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 dönüştürülebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkulü 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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

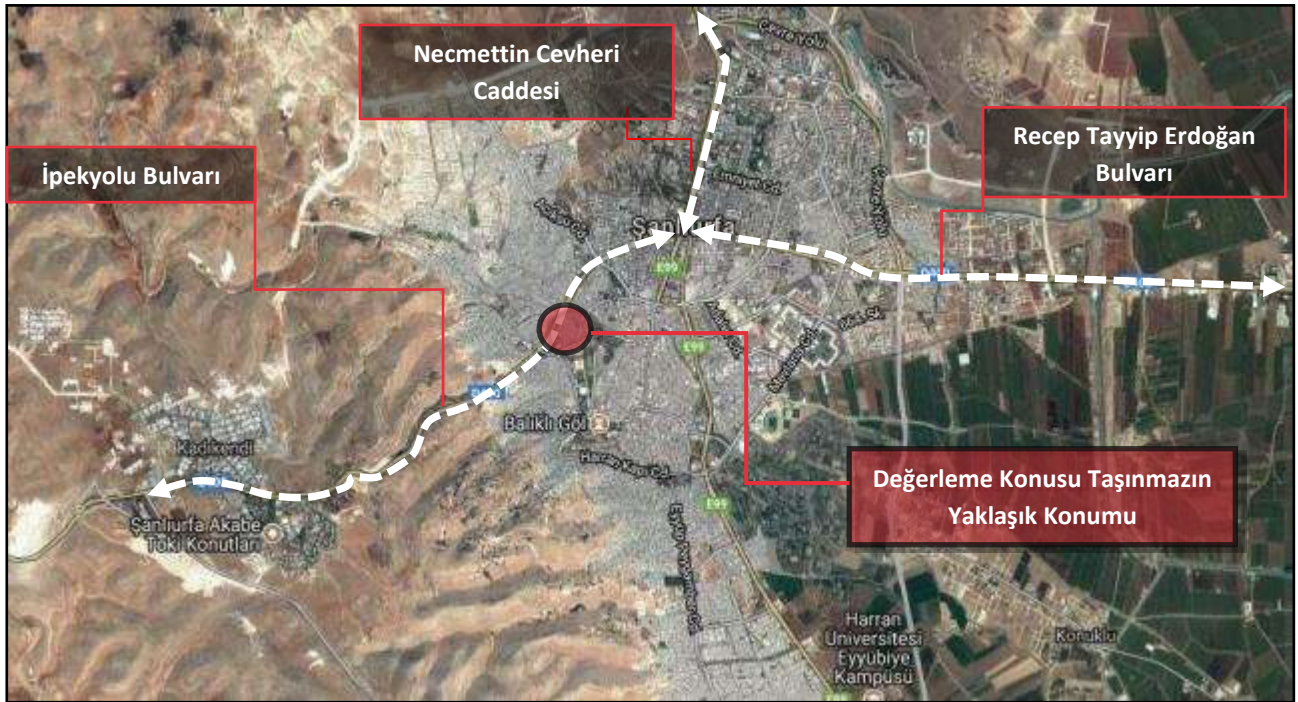
Gayrimenkulün açık adresi: Karakoyunlu Mahallesi 11 Nisan Fuar Caddesi No: 4 Eyyübiye / Şanlıurfa

Değerleme konusu taşınmaz, Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi sınırları içinde, İpekyolu Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın İpekyolu Bulvarı (Gaziantep-Şanlıurfa Karayolu)'na yaklaşık 190 m cephesi bulunmakta olup yakın çevresinde boş durumda parseller ve kentin düşük yoğunluklu konut dokusunu oluşturan konut alanları yer almaktadır.

Söz konusu 3749 ada, 6 no.lu parsel topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup geometrik olarak çokgedir. Söz konusu taşınmaz güney cephesinde Kurtuluş Parkı ve Hilton Garden Inn Hotel ile komşudur. Yakın çevresinde Bedüzzaman Mezarlığı, Şanlıurfa Çocuk Hastanesi, Harran Üniversitesi Araştırma ve Uygulama Hastanesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Hilton Garden Inn Oteli, Sheraton Oteli, Balıklıgöl Devlet Hastanesi, TOKİ Konutları, Urfa Kalesi, İpekyol Bulvarı (Gaziantep-Şanlıurfa Karayolu) ve konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Şanlıurfa Belediyesi	1,2 km
Şanlıurfa Valiliği	2 km
Şanlıurfa Şehir Merkezi	2 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu 3749 ada, 6 parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezi 24.09.2013 tarih onaylı mimari projesine göre bodrum kat, alt zemin kat, zemin kat, ara kat, çatı katı olmak üzere 5 kattan oluşan yapıdır. Bodrum kat 26.557,54, alt zemin kat 34.579,31 m², zemin kat 33.623,21 m², ara kat 3.464,50 m², çatı katı 1.275,06 m² olmak üzere söz konusu alışveriş merkezi toplam 99.500 m² kapalı alana sahiptir.

Konu taşınmazın bodrum katında onaylı mimari projesine göre 12'si engelli otoparkı olmak üzere toplam 108 araçlık otopark alanı, trafo, jeneratör alanları, depolar, yangın suyu ve içme suyu depoları yer almaktadır. Konu taşınmazın bodrum katında yer alan otopark alanı AVM nin yoğun ziyaretçi ağırladığı dönemlerde hizmete açılmakta olup değerlendirme günü itibari ile kapalı otopark alanı görülememiştir.

Konu taşınmazın alt zemin katında hipermarket alanı, mağaza alanları, ortak alanlar, buz pisti ve kiosk alanları; zemin katında mağaza alanları, ortak alanlar, kiosk alanları, yeme – içme alanları, sinema, eğlence merkezi, ara katta sinema alanı, alışveriş merkezi yönetim birimleri, çatı katında sistem odası, makine odası hacimleri yer almaktadır.

Konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 163 adet dükkândan oluşmaktadır. İskân edilen alanlar (Alışveriş merkezi dükkân ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin katlarda bulunan depo alanları ve teraslar emsale dahil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir. Mevcut durumda ise 128 adet dükkân bulunmaktadır.

Konu parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezine ait 24.09.2013 tarihli onaylı tadilat mimari projesi ve 29.11.2013 tarih 28/27 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Konu yapı kullanma izin belgesi toplam 99.500 m² kapalı alan için alınmıştır. Bunlara ek olarak konu taşınmaz için 10.10.2018 tarihinde tadilat projesi alınmış olup tadilat projesine uygun olarak yapı 16.10.2018 tarihli yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu tadilat onaylı mimari projesine göre mevcutta herhangi bir tadilat başlamamıştır. Bu sebeple kiralanabilir alanda 2013 tarihli onaylı mimari proje dikkate alınmıştır. 2018 yılı tadilat projesine göre toplam inşaat alanı 100.810 m² olmakla beraber taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 45.037 m²'dir. 2013 onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 42.422,12 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 41.838,73 m²'dir.

Alışveriş Merkezi yaklaşık %99 oranında doluluk oranına sahiptir.

24.09.2013 onay tarihli mimari projeye göre toplam inşaat alanı ve kiralanabilir alan bilgisi aşağıda yer almaktadır;

İnşaat Alanı	
Kat	Alan (m ²)
Bodrum Kat	26.557,54
Alt Zemin Kat	34.579,31
Zemin Kat	33.623,21
Ara Kat	3.464,50
Çatı Katı	1.275,06
Genel Toplam	99.499,62

Kiralabilir Alan	
Kat	Alan (m ²)
Alt Zemin Kat	20.997,53
Zemin Kat	21.424,59
Genel Toplam	42.422,12

ALT ZEMİN KAT	1	3.343,17	11D	175,20	28B-C	264,23	39	223,14	57A	59,50
	1A	96,40	11E	185,30	30	1.255,39	40	165,12	58	69,50
	1B	74,80	12	842,32	30A	67,41	41	162,40	58A	158,55
	2	135,20	14	207,25	30B	155,98	42	251,18	59	140,28
	2A	74,72	15	174,96	32	213,27	43	53,76	60	176,56
	3	135,20	16	253,02	32A	17,00	44	199,94	61	187,74
	4	433,94	17	210,90	32B	37,50	45	167,26	62	253,46
	6	1.862,42	17A	200,89	32C	18,05	46	79,59	63	100,00
	7	1.062,20	17C	174,10	32D	25,80	47	66,96	64	52,51
	7A	159,20	18	189,77	32E	18,00	48	77,70	65	99,93
	8	184,21	18A	254,76	33	48,60	49	155,65	66	91,33
	9	82,79	20	411,88	34	268,64	50	52,05	67	42,52
	9A	160,32	23	140,80	34A	27,07	51	200,40	68	36,90
	10	148,18	24	902,21	34B	56,43	52	196,05	68A	35,10
	10A	74,68	25	245,21	34C	91,28	53	67,14	69	81,00
	11	177,05	26	248,45	35	72,00	54	196,11		
	11A	243,70	27	317,87	37	54,10	55	70,91		
	11B	267,43	28	149,85	38	33,31	56	72,37		
	11C	203,22	28A	55,72	38A	39,75	57	154,96		
ZEMİN KAT	1	3.757,79	14	91,20	32	257,20	46	71,90		
	1A	478,00	15	53,01	33	274,18	47-48	272,90		
	2	547,03	16	157,03	34	77,50	49	179,20		
	3	1.051,65	17	105,54	35	171,90	49A	31,50		
	4	75,60	19	64,80	36	176,90	50	242,90		
	4A	72,00	20	84,22	36A	176,10	51	136,00		
	5	2.689,41	21	117,10	37	52,49	52	129,95		
	6	72,00	22	83,35	38	302,94	53	141,02		
	6A	130,97	23	134,48	39	810,00	54	78,75		
	7	198,00	24	587,24	40	225,82	55	111,23		
	9	218,65	25	245,85	41	897,74	56	136,00		
	10	235,06	26	199,70	41A	158,69	57	136,00		
	10A	82,35	26A	48,30	42	83,24	58	138,05		
	11	1.189,05	27	185,50	42A	74,92	58A	36,73		
	11A	61,86	28	401,87	43	73,07	59	79,20		
	12	46,28	29-30	526,74	43A	83,25	61	154,10		
	12A	46,10	31	269,73	44	272,00	62	62,44		
	13	88,34	31A	273,42	45	399,20	63	50,36		

10.10.2018 onay tarihli mimari projeye göre toplam inşaat alanı ve kiralanabilir alan bilgisi aşağıda yer almaktadır;

İnşaat Alanı	
Kat	Alan (m ²)
Bodrum Kat	26.557,27
Alt Zemin Kat	35.543,70
Zemin Kat	33.964,61
Ara Kat	3.469,02
Çatı Katı	1.275,06
Genel Toplam	100.809,66

Kiralanabilir Alan	
Kat	Alan (m ²)
Alt Zemin Kat	25.903
Zemin Kat	19.134
Genel Toplam	45.037

ALT ZEMİN KAT	1	3.267,00	20	253,00	39	156,00	58	67,00	77	107,00
	2	2.374,00	21	394,00	40	149,00	59	78,00	78	177,00
	3	593,00	22	403,00	41	134,00	60	37,00	79	188,00
	4	3.051,00	23	201,00	42	72,00	61	119,00	80	71,00
	5	179,00	24	254,00	43	195,00	62	40,00	81	184,00
	6	160,00	25	189,00	44	1.906,00	63	33,00	82	100,00
	7	356,00	26	52,00	45	366,00	64	52,00	83	53,00
	8	83,00	27	292,00	46	54,00	65	37,00		
	9	276,00	28	141,00	47	223,00	66	263,00		
	10	198,00	29	269,00	48	228,00	67	196,00		
	11	248,00	30	205,00	49	162,00	68	67,00		
	12	361,00	31	207,00	50	92,00	69	196,00		
	13	203,00	32	245,00	51	59,00	70	71,00		
	14	201,00	33	248,00	52	100,00	71	72,00		
	15	208,00	34	242,00	53	101,00	72	179,00		
	16	64,00	35	76,00	54	54,00	73	60,00		
	17	1.056,00	36	174,00	55	99,00	74	70,00		
	18	205,00	37	320,00	56	187,00	75	159,00		
	19	175,00	38	1.333,00	57	101,00	76	33,00		
ZEMİN KAT	96	2.493,00	114	46,00	132	270,00	150	72,00	168	50,00
	97	1.050,00	115	53,00	133	270,00	151	273,00	169	13,00
	98	76,00	116	71,00	134	273,00	152	179,00	170	66,00
	99	72,00	117	141,00	135	257,00	153	31,00	171	139,00
	100	2.675,00	118	51,00	136	243,00	154	135,00	172	137,00
	101	131,00	119	163,00	137	230,00	155	127,00	173	135,00
	102	221,00	120	65,00	138	78,00	156	136,00	174	136,00
	103	72,00	121	192,00	139	172,00	157	116,00	175	38,00
	104	174,00	122	195,00	140	176,00	158	73,00	176	36,00
	105	44,00	123	140,00	141	177,00	159	36,00		
	106	332,00	124	132,00	142	80,00	160	173,00		
	107	173,00	125	633,00	143	1.116,00	161	135,00		
	108	1.265,00	126	247,00	144	135,00	162	130,00		
	109	46,00	127	201,00	145	110,00	163	143,00		
	110	46,00	128	215,00	146	83,00	164	79,00		
	111	71,00	129	49,00	147	75,00	165	70,00		
	112	44,00	130	353,00	148	137,00	166	160,00		
	113	46,00	131	257,00	149	137,00	167	62,00		

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 kat (Bodrum kat, alt zemin kat, zemin kat, ara kat ve çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	99.500 m ²
Yaşı	10
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	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Sensörlü Kapılar, Otopark Yönlendirme Sistemleri

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

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

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	42.422,12 m ² (Onaylı mimari projesine göre) 41.838,73 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 Projeyle 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 ayrılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. 2013 onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 42.422,12 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 41.838,73 m²'dir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler 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

- Değerleme konusu parselin batıda İpekyol Bulvarı'na; doğuda 11 Nisan Fuar Caddesi'ne ve Şht. Nusret Caddesi'ne; kuzeyde 1406. Sokak'a cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazın ulaşılabilirliği yüksektir.
- Söz konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Söz konusu taşınmazın İpekyolu Bulvarı (Gaziantep-Şanlıurfa Karayolu)'na yaklaşık 190 m cephesi bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde Hilton Garden Inn Oteli, Sheraton Oteli, Balıklı Göl Devlet Hastanesi gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Söz konusu parsel hafif eğimli bir bölgede yer almakta olup kuzey yönünde kentsel gelişim olanakları kısıtlıdır.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa alım satım süresi uzun sürmektedir.
- Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir.
- Parsel üzerinde yer alan AVM'nin mağaza sayısında yasal ve mevcut durum arasında farklılıklar bulunmaktadır.
- 2013 onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 42.422,12 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 41.838,73 m²'dir.

✓ FIRSATLAR

- Şanlıurfa Şehir Merkezi bölgedeki yatırımlar sonucu değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye doğru gelişim göstermektedir.

✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge 3. 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 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 belirlemesinde 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, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezilerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki 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 gayrimenkulün arsasına 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 Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Karaköprü İlçesi Karaköprü Mahallesi 1882 ada 1 no.lu parselde konumludur.	Konut+ Ticaret Alanı	E=1,50	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	1.353	11.000.000	8.130	* Daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır.
2	Sunay Gayrimenkul 0543 877 77 11	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Haliliye ilçesi Sırrın Mahallesi 4422 ada 4 no.lu parselde konumludur.	Konut+ Ticaret Alanı	E=1,75	Satılık (4 aydır)	2.000	60.000.000	30.000	* Kısım daha avantajlı konuma sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Babacan Emlak 0544 621 10 11	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Haliliye ilçesi Sırrın Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut+ Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık (1-2 haftadır)	306	5.000.000	16.340	* Daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Turyap Gayrimenkul 0542 268 60 10	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Karaköprü ilçesi, Batıkent Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut+ Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık (1 aydır)	2.335	31.500.000	13.490	* Daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde satılık arsa arzının oldukça az olduğu tespit edilmiştir. Bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, son bir yılda arsa fiyatlarında herhangi bir artış olmadığı pazarlık oranlarının yükseldiği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bulvar üzerindeki ticari arsaların kıymetli olduğu ancak boş arsa bulunmadığı yakın çevrede daha dezavantajlı konumdaki arsaların ise yüz ölçümlerinin konu taşınmazın arsasına kıyasla daha küçük olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın, imar durumu, yüz ölçümü, topografik yapısı ve bölgenin ticari kabiliyeti düşünüldüğünde m² birim fiyatı olarak değer tarihi itibarı ile 7.800-7.900 TL/m² aralığında satılabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.130	30.000	18.909	13.490
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	60%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	-5%	5%	20%
	Yapılaşma Hakkı	-40%	-48%	-40%	-40%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-18%	-18%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		8.455	7.290	7.999	7.527

✓ 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, taşınmazın arsasına göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3749 Ada 6 Parsel	79.985,65	7.850	627.885.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			627.885.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün 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	Adana/Seyhan	AVM	2021	120.000 m ²	12.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	AVM	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 DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3749 Ada 6 Parsel	79.985,65	7.850	627.885.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			627.885.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	64.115,18	23.000	10%	1.327.184.226
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	35.384,82	10.250	10%	326.424.965
TOPLAM DEĞERİ				1.653.609.191

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
3749 Ada 6 Parsel	Saha Betonlu	32.000,00	645	20.640.000
TOPLAM DEĞERİ				20.640.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	627.885.000 TL
Bina Değeri	1.653.609.191 TL
Harici Müteferrik işler	20.640.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.302.134.191 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.302.135.000 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.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

Değerleme konusu alışveriş merkezi 2013 onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 42.422,12 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 41.838,73 m²'dir.

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 zimnen yer alan oranları,

- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

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

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %6,05

İndirgeme oranı: %22,5 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Bölgede yapılan araştırmalar ve gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 510 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 280 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM doluluk oranının ilk yıl %99 olacağı ve sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM diğer gelirlerinin, toplam AVM gelirlerinin %7'si oranında olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alınarak; kiracılardan ortak alan katılım giderinin %75'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin emlak vergisinin ilk yılında 3.378.240 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 2.060.108 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ 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.
- ✓ 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 %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- ✓ Dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,5 olarak alınmıştır.
- ✓ 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	41.838,73
İşletme Gideri (TL)	280,00
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	75%
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 (m ²)	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73	41.838,73
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		510,00	685,95	843,72	1.001,92	1.144,69	1.284,91	1.442,31	1.619,00	1.817,33	2.039,95	2.289,84
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		253.492.497	340.947.409	419.365.313	497.996.309	568.960.783	638.658.479	716.894.143	804.713.675	903.291.101	1.013.944.260	1.138.152.432
Diğer Gelir Oranı		7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Servis ve diğer)		17.744.475	23.866.319	29.355.572	34.859.742	39.827.255	44.706.094	50.182.590	56.329.957	63.230.377	70.976.098	79.670.670
Toplam AVM Gelirleri	0	271.236.972	364.813.728	448.720.885	532.856.051	608.788.038	683.364.573	767.076.733	861.043.633	966.521.478	1.084.920.359	1.217.823.102
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		280,00	376,60	463,22	550,07	628,46	705,44	791,86	888,86	997,75	1.119,97	1.257,17
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	140.578.133	189.077.589	232.565.434	276.171.453	315.525.885	354.177.806	397.564.587	446.266.249	500.933.864	562.298.263	631.179.800
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	105.433.600	141.808.191	174.424.075	207.128.590	236.644.414	265.633.354	298.173.440	334.699.687	375.700.398	421.723.697	473.384.850
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	35.144.533	47.269.397	58.141.358	69.042.863	78.881.471	88.544.451	99.391.147	111.566.562	125.233.466	140.574.566	157.794.950
Toplam AVM Giderleri	-	35.144.533	47.269.397	58.141.358	69.042.863	78.881.471	88.544.451	99.391.147	111.566.562	125.233.466	140.574.566	157.794.950
AVM Net Gelirleri	-	236.092.439	317.544.330	390.579.526	463.813.188	529.906.567	594.820.121	667.685.586	749.477.070	841.288.011	944.345.793	1.060.028.152
Yenileme Maliyeti (AVM)	0										65.893.424	12.178.231
Bina Sigorta Bedeli	0	2.060.108	2.770.846	3.408.140	4.047.167	4.623.888	5.190.314	5.826.128	6.539.828	7.340.957	8.240.225	9.249.652
Emlak Vergisi Bedeli	0	3.379.240	3.962.159	4.417.808	4.831.977	5.176.256	5.493.301	5.829.766	6.186.839	6.565.783	6.967.937	7.394.723
AVM Toplam Maliyeti	0	5.439.349	6.733.005	7.825.948	8.879.144	9.800.144	10.683.616	11.655.894	12.726.668	13.906.740	15.101.586	16.345.607
AVM Net Gelirleri	0	230.653.090	310.811.325	382.753.578	454.934.044	520.106.423	584.136.506	656.029.692	736.750.403	827.381.271	863.244.206	1.031.205.546
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	8,5%										12.131.829.950	
Net Nakit Akışları	0	230.653.090	310.811.325	382.753.578	454.934.044	520.106.423	584.136.506	656.029.692	736.750.403	827.381.271	12.995.074.157	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,55%	6,05%	6,55%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.409.709.217	3.307.483.177	3.209.260.468
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.409.710.000	3.307.485.000	3.209.260.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	104.487.819	101.355.184	98.345.227
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	104.490.000	101.355.000	98.345.000

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

7.5 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m 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 2013 tarihli 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 dönüştürülebilir niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkulün Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında beyan ve ipotek yer almakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama 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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün 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 taşınmaz “Üç Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi 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 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. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	2.302.135.000	70.675.000
Gelir Yaklaşımı	3.307.485.000	101.355.000

Maliyet yaklaşımında 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.

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, konu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN 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)	3.307.485.000-TL	Üçmilyarüçyüzedimilyondört yüzseksenbeşbin.-TL
	101.355.000 -EURO	Yüzbirmilyonüçyüzellibeşbin.-EURO
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.968.982.000-TL	Üçmilyardokuzyüzaltmışsekizmilyondokuzyüzseksenikibin.-TL
	121.626.000 -EURO	Yüzyirmibirmilyonaltıyüzyirmialtıbin.-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	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
8	Sektör Raporu