



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Otel ve AVM

Samsun / Canik

2023REV1027 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Canik'te konumlu olan "**Piazza AVM ve Anemon Otel**"in toplam pazar değerine yönelik **2023REV1027** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 34.095,61 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 156.148,30 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 = 32,6326TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.622.565.000.-TL	Yedimilyaraltıyüzymiiikimilyonbeşyüzaltmışbeşbin.-TL
	233.585.000.-EUR	İkiyüzotuzüçmilyonbeşyüzseksenbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.147.078.000.-TL	Dokuzmilyaryüzkırkyedimilyonyetmişsekizbin.-TL
	280.302.000.-EUR	İkiyüzseksenmilyonüçyüzikibin.-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 değerleme 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
Burak İdris ZERENÜZ

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını 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	Değerleme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri takdiri yapılmıştır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yenimahalle Mahallesi Çarşamba Caddesi No:52 Canik/Samsun
TAPU KAYDI	Samsun ili, Canik ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, 10550 ada, 1 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	34.095,61 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: MİA TAKS: - KAKS: 3,00 H _{maks} : -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Merkezi İş Alanı

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Yol kotu üstü kat sayısı: 16	Yapım yılı: 2013
	Yol kotu altı kat sayısı: 2	Otopark Kapasitesi: 1.665 araç
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM ve Otel	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	156.148,3 m ²
	AVM ve Sinema İnşaat Alanı	65.065 m ²
	Otel İnşaat Alanı	12.760,3 m ²
	Ortak Alan	78.323 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

İNDİRGEME ORANI	%22,50 (AVM) %21,50 (Otel)
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,5 (AVM) %7,5 (Otel)
ARSA BİRİM DEĞERİ	27.000 TL/m ²

OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	3.250 TL/gün	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.09.2023)	1 EUR Alış = 32,5739 TL	1 EUR Satış = 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.622.565.000.-TL	233.585.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.147.078.000.-TL	280.302.000.-EUR
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME		
AVM TOPLAM DEĞERİ	7.147.415.000.-TL	219.025.000.-EUR
OTEL TOPLAM DEĞERİ	475.150.000.-TL	14.560.000.-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, 2023REV1027 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Samsun ili, Canik ilçesi, Yeni Mahallesi, 10550 ada, 1 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 hazırlanmamıştır.

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 Burak İdris ZERENÜZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 15.12.2023 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 31.12.2023 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; Samsun ili, Canik ilçesi, Yeni Mahallesi, 10550 ada, 1 parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değeri 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	30.09.2023	2023REV609	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	6.513.970.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV924	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	957.000.000
Rapor 3	14.07.2017	2017REV500	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	862.700.000

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 değerleme 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

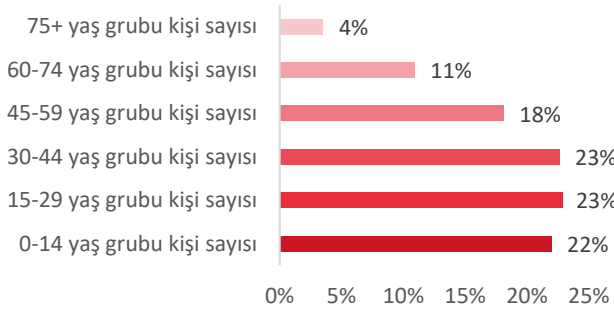
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

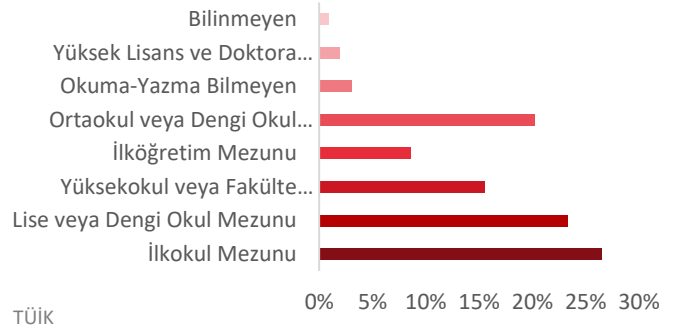
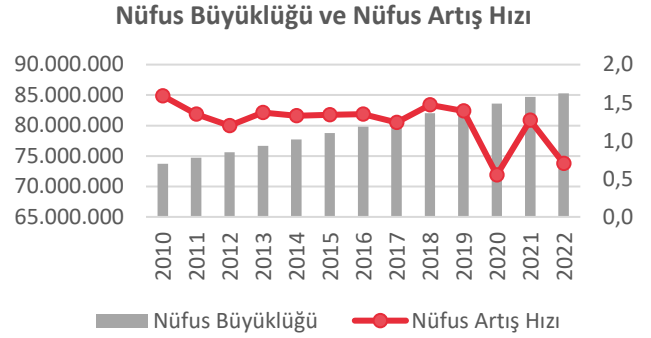
Türkiye

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 (%0,70 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.



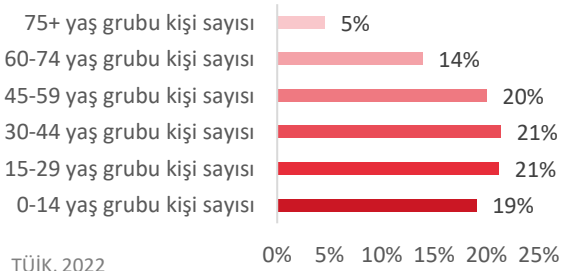
TÜİK, 2022



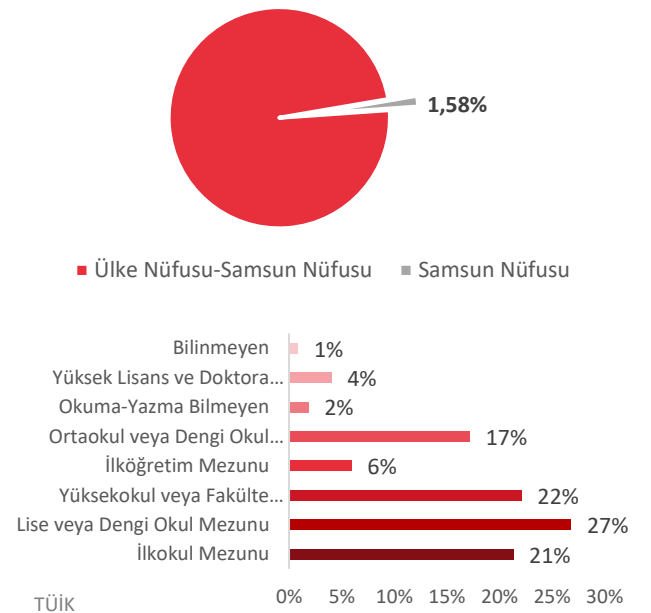
TÜİK

Samsun

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,58’inin ikamet ettiği Samsun, 1.368.488 kişi ile en çok nüfusa sahip 16. il olmuştur. Samsun nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,20 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Samsun ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



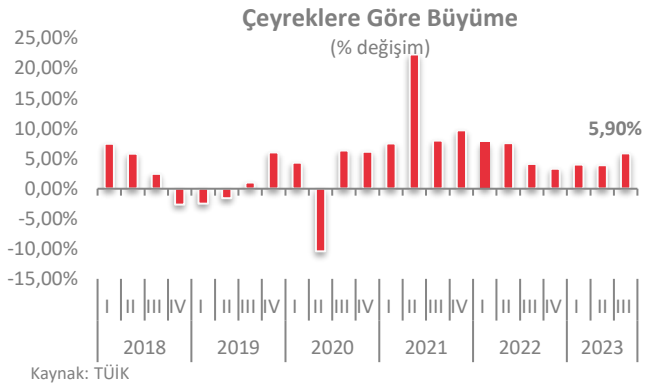
TÜİK, 2022



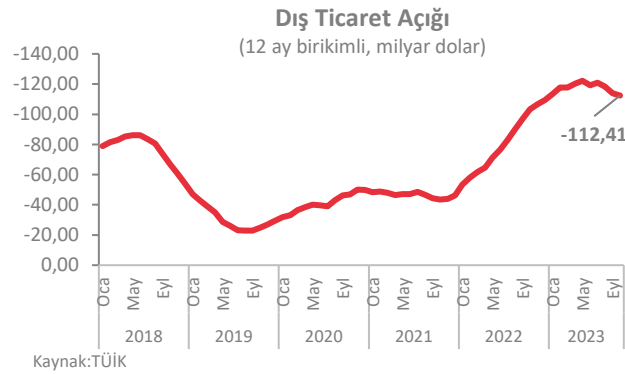
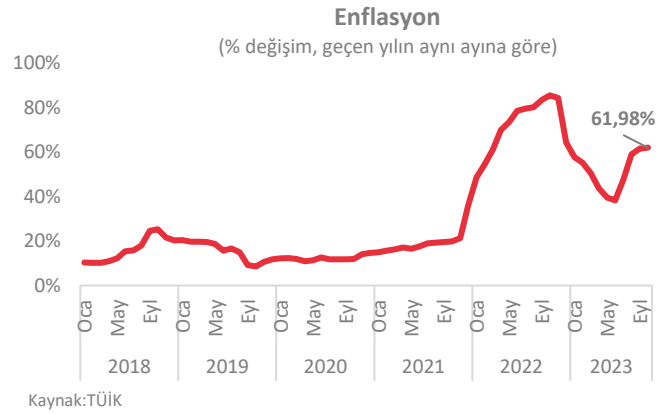
TÜİK

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	Samsun
İlçesi	Canik
Mahallesi	Yeni
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	10550
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	15 Katlı Betonarme Otel Binası ve Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	34.095,61 m ²
Malik / Hisse	Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Tic. 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 25.09.2023 tarih, saat 11:29 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1.100.000.000,00 TL bedelle, 1. dereceden, TLREF + 3,85 değişken faizle, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (26.03.2021 tarih ve 3632 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan takyidat kaydının 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 25.09.2023 tarih, saat 11:29 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, taşınmazın yakın çevresinde sanayi alanları ile 4-5 katlı konut yerleşimleri yer almaktadır.

Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Canik Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 15.12.2006

Lejandi: Merkezi İş Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 3,00'tür.
- Çekme mesafeleri; yan ve arka bahçeden 10 m, ön bahçeden 12 m'dir.

Plan Notları:

- 15.02.2008 tarihli Samsun Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla, çekme mesafeleri içinde tabi zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
- **Merkezi İş Alanı:** İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölge dükkan, büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim, özel öğrenci yurtları ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılarıdır.



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, 15.12.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Canik Uygulama İmar Planı” kapsamında “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup KAKS: 3,00 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

Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.02.2018*	Bila	162.730,00	Tadilat	144.603,00 m ² ofis ve işyeri, 18.127,00 m ² kapalı alandan oluşan “Otel”
Onaylı Mimari Proje	14.01.2019*	Bila	156.148,30	-	Samsun alışveriş merkezi ve 5 yıldızlı otel kompleksi
Yapı Ruhsatı	14.03.2013	2013/06	156.148,30	Tadilat	12.760,3 m ² kapalı alanlı “Otel ve bunlara benzer misafir evi”, 184 adet bağımsız bölümden oluşan, 82.324 m ² alanlı alışveriş merkezi, 61.064 ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² kapalı alan
Yapı Ruhsatı	11.01.2019	80	156.148,30	Tadilat	67.673 m ² ofis ve işyeri, 12.760,3 m ² kapalı alandan oluşan “Otel” ve 75.715 m ² ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² inşaat alanı
Yapı Ruhsatı	14.01.2019	2019/01	156.148,30	Tadilat	60.190 m ² ofis ve işyeri, 12.760,3 m ² kapalı alandan oluşan “Otel”, 4.875 m ² kapalı alandan oluşan “Sinema” ve 78.323 m ² ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² inşaat alanı
Yapı Kullanma İzni	28.03.2013	2013/01	143.388	Tadilat	82.324 m ² alışveriş merkezi, 61.064 m ² ortak alan olmak üzere, toplamda 143.388 m ² kapalı alan
Yapı Kullanma İzni	11.01.2019	01	156.148,30	Tadilat	67.673 m ² ofis ve işyeri, 12.760,3 m ² kapalı alandan oluşan “Otel” ve 75.715 m ² ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² inşaat alanı
Yapı Kullanma İzni	21.01.2019	02	156.148,30	Tadilat	60.190 m ² ofis ve işyeri, 12.760,3 m ² kapalı alandan oluşan “Otel”, 4.875 m ² kapalı alandan oluşan “Sinema” ve 78.323 m ² ortak alan olmak üzere toplamda 156.148,3 m ² inşaat alanı

*** Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 15.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın 20.02.2018 tarihli onaylı mimari projesinde AVM alanı 144.603,00 m², otel alanı ise 18.127,00 m² olarak belirtilmiş olup (toplam 162.730 m²) taşınmaza ilişkin düzenlenen 14.01.2019 tarihli “Yapı Ruhsatı” ve 21.01.2019 tarihli “Yapı Kullanma İzni”nde alansal bilgiler 60.190 m² ofis ve işyeri, 4.875 m² sinema alanı ve 12.760,30 m² otel alanı olarak tanımlanmıştır. Söz konusu “Yapı Ruhsatı”ı ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi”nde AVM ve Otel için toplam ortak alan 78.323 m² olarak belirtilmiş olup AVM ve Otel toplam inşaat alanı 156.148,30 m²’dir. Söz konusu 14.01.2019 tarihli “Yapı Ruhsatı” ve 21.01.2019 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi”, 14.01.2019 tarihli “Onaylı Mimari Proje”ye esas düzenlenmiş olup söz konusu mimari proje belediye imar arşivinde fiziken görülmemiştir. Çalışma kapsamında, güncel tarihli “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi”nde belirtilen 156.148,30 m² alan bilgisi yasal alan olarak kabul edilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup projenin denetimi; Samsun Büyükşehir Belediyesi 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; 14.01.2019 tarihli “Onaylı Mimari Proje”, 14.01.2019 tarih, 2019/01 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 21.01.2019 tarih, 02 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı ve cins tashihli 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 otele yönelik olarak yapılmış 02.10.2012 tarihli kira sözleşmesi ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolü bulunmaktadır.

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 tashihli bir taşınmazdır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yeni Mahalle Çarşamba Caddesi No:52 Canik/Samsun

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Canik ilçesi, Samsun merkezini oluşturan ilçelerden biridir. İlçenin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Canik Dağları'nın Karadeniz'e doğru uzantısı olan tepeler, batısında Mert Irmağı ve İlkadım ilçesi, doğusunda ise Kutlukent bulunmaktadır. Ordu-Ankara Karayolu'nun geliştirilmesi, ilçede önemli bir hareketlilik oluşturmuş, yerleşim alanlarının hızla büyümesine neden olmuştur.

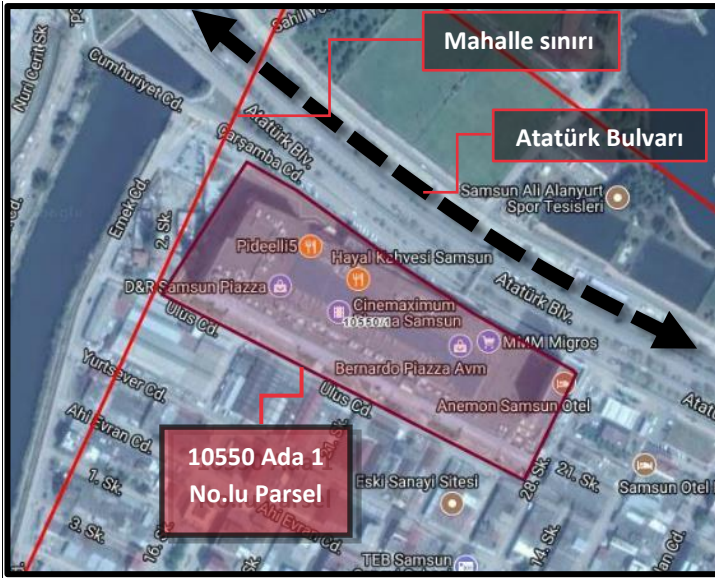
Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Canik ilçesinde gerçekleşen "Canik Kuzey Yıldızı Kentsel Dönüşüm Projesi", Türkiye'nin en büyük kentsel dönüşüm projeleri arasında yer almakta olup Karadeniz'in en büyük kentsel dönüşüm projesidir. Etaplar halinde inşasına başlanan projede, taşınmazın komşu parsellerinde konumlu oto sanayi alanlarının da dönüşüm kapsamında kaldırılması hedeflenmektedir. Konu taşınmazın da yer aldığı Yeni Mahalle'de gerçekleşen kentsel dönüşüm projesi, Canik Belediyesi'nin öncülüğünde, TOKİ tarafından ve Emlak Konut aracılığıyla hayata geçirilmektedir.

Karadeniz bölgesindeki en büyük alışveriş ve yaşam merkezi projesi olan Piazza AVM, bölgede oldukça yüksek bilinirliğe sahiptir. Konu taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup taşınmaz konumu nedeniyle kolay ulaşılabilir ve görünürlüğü yüksek bir noktada yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Adalet Sarayı, Oto Sanayi Sitesi, Anakent Sosyal Tesisleri, Samsun Tenis Kulübü, Samsunspor Tesisleri, Mert Irmağı, Doğu Park, Samsun 19 Mayıs Stadyumu ve Samsun-Ordu Karayolu yer almaktadır.

Samulaş Samsun Hafif Raylı Sistem ağında yer alan Samsunspor İstasyonu, değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumda yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Samsun Merkez	~ 2,20 km
Atakum İlçesi	~ 7,20 km
Çarşamba Havaalanı	~ 17,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, Canik ilçesi, Yeni Mahallesi, 10550 ada, 1 parsel no.lu, 34.095,61 m² yüz ölçümlü, “15 Katlı Betonarme Otel Binası ve Alışveriş Merkezi ve Arsası” nitelikli, “Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Tic. A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde, faal durumda olan Piazza AVM ve 5 yıldızlı Anemon Otel yer almaktadır. Taşınmazların deniz manzarası bulunmaktadır.



Değerleme konusu gayrimenkulün otel kısmı Haziran 2013 tarihinde 5 yıldızlı “Anemon Samsun Otel” olarak faaliyete geçmiş olup Anemon Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.ile Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. arasında, otelin kiralanmasına ilişkin düzenlenmiş 02.10.2012 tarihli “Kira Sözleşmesi” ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolü bulunmaktadır.

02.10.2012 tarihli sözleşmede, söz konusu otelin Anemon Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş tarafından, “Anemon Samsun Otel” olarak faaliyete geçmek üzere açılış tarihinden itibaren ilk kira yılı, yıllık gayri safi gelirin %18’i, 2. kira yılı %19’u, 3. kira yılı %20’si, 4. kira yılı %20’si, 5. kira yılı ve takip eden yıllarda ise %21’i olmak üzere kira ödeyeceği belirtilmiş olup ödenecek kira bedellerinin, sözleşmede yıllar bazında belirtilen asgari kira bedelinin altında olamayacağı belirtilmiştir. 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolüne göre kira sözleşme süresi 31.12.2027 tarihine kadar (bu tarih dahil), 01.01.2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 02.10.2012 tarihli kira sözleşmesinde yer alan aynı şartlar ile uzatılmıştır.

Söz konusu taşınmaza giriş Çarşamba Caddesi ve Ulus Caddesi’nden sağlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parselin geometrik şekli dikdörtgene yakın olup parsel düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parsel, konumu itibari ile erişilebilirliği ve reklam kabiliyeti yüksek bir konumdadır. Ayrıca, konu taşınmaz sahile ve Samsun merkezine yakın konumda bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın etrafında sanayi siteleri, birçok iş yeri ve konut bulunmaktadır.

Söz konusu parsel üzerindeki otel ve alışveriş merkezinin toplam inşaat alanı, yapı kullanma izin belgesine göre, 60.190 m² alışveriş merkezi, 12.760,30 m² otel alanı, 4.875 m² sinema alanı ve 78.323 m² ortak alan olmak üzere toplam 156.148,3 m² olup değerlendirme konusu taşınmazın yasal alanı kabul edilmiştir.

AVM ALANI (m ²)	60.190,00
OTEL ALANI (m ²)	12.760,30
SİNEMA ALANI (m ²)	4.875
ORTAK ALANLAR (m ²)	78.323
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	156.148,30

Samsun Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde görülen 20.02.2018 tarih, bila sayılı onaylı mimari projesine göre değerlendirme konusu otel ve alışveriş merkezinin katlar bazında kapalı alan dağılımları aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. Taşınmaza ilişkin düzenlenen 14.01.2019 onay tarihli mimari proje ilgili belediye arşivinde fiziken görülemez.

AVM Alan Bilgileri

Kat No	Toplam Kat Alanı (m ²)	Tesisat Alanı (m ²)	Minha (m ²)	Boşluk (m ²)	Otopark (m ²)	Yeşil Alan (m ²)	Emsale Dahil Kat Alanı (m ²)
2. Bodrum Kat	26.989,0	1.394,0	709,0	-	22.319,0	-	2.567,0
1. Bodrum Kat	23.857,0	1.676,0	532,0	278,0	20.416,0	-	955,0
Zemin Kat	21.787,0	99,0	1.274,0	320,0	-	225,0	19.869,0
Asma Kat	294,0	-	-	9,0	-	-	285,0
1. Normal Kat	21.589,0	89,0	1.729,0	1.361,0	-	106,0	18.304,0
2. Normal Kat	21.480,0	77,0	1.746,0	1.819,0	-	48,0	17.790,0
3. Normal Kat	21.755,0	456,0	1.672,0	1.695,0	-	-	17.932,0
3. Ara Kat	1.295,0	182,0	426,0	46,0	-	-	641,0
Asma Kat	1.131,0	90,0	166,0	36,0	-	-	839,0
4. Normal Kat	4.426,0	38,0	232,0	120,0	-	-	4.036,0
5. Normal kat	-	-	-	-	-	-	-
6. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
7. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
8. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
9. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
10. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
11. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
12. Normal Kat	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM	144.603,0	4.101,0	8.486,0	5.684,0	42.735,0	379,0	83.218,0

Otel Alan Bilgileri

Kat No	Toplam Kat Alanı (m ²)	Tesisat Alanı (m ²)	Minha (m ²)	Boşluk (m ²)	Otopark (m ²)	Yeşil Alan (m ²)	Emsale Dahil Kat Alanı (m ²)
2. Bodrum Kat	370,0	276,0	51,0	-	-	-	43,0
1. Bodrum Kat	3.628,0	302,0	73,0	44,0	2.332,0	-	877,0
Zemin Kat	1.008,0	112,0	98,0	47,0	-	-	751,0
Asma Kat	-	-	-	-	-	-	-
1. Normal Kat	1.753,0	6,0	88,0	76,0	-	-	1.583,0
2. Normal Kat	1.753,0	6,0	181,0	60,0	-	-	1.506,0
3. Normal Kat	1.353,0	354,0	64,0	46,0	-	-	889,0
3. Ara Kat	-	-	-	-	-	-	-
Asma Kat	-	-	-	-	-	-	-
4. Normal Kat	918,0	299,0	55,0	25,7	-	-	538,3
5. Normal kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
6. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
7. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
8. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
9. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
10. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	32,1	-	-	820,9
11. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	31,1	-	-	821,9
12. Normal Kat	918,0	7,0	58,0	27,3	-	-	825,7
TOPLAM	18.127,0	1.411,0	1.074,0	549,7	2.332,0	-	12.760,3

Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari tadilat projesine göre 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 3 normal kat + 3. ara kat + asma kat + 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 normal katlardan oluşmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz, AVM ve otel kısımlarından oluşmakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla Piazza AVM ve 5 Yıldızlı Anemon Otel olarak faaliyet göstermektedir.

Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, 5 bağımsız birim olarak projelendirilmiş olup 1 no.lu bağımsız birim AVM, 2 no.lu bağımsız birim otel, 3 no.lu bağımsız birim sinema, 4 no.lu bağımsız birim hipermarket, 5 no.lu bağımsız birim ise elektronik market olarak belirtilmiştir. Ancak taşınmazın, ilgili tapu kütüğünde kat irtifakı kurulmamış olup taşınmaz, bağımsız bölümlerden oluşmamaktadır.

Taşınmazın onaylı mimari projesine göre alışveriş merkezinde, 1. bodrum katta; 6 adet dükkan, 1 adet oto yıkama, zemin katta; 38 adet dükkan, 4 adet kafe, 2 adet restoran, 1 adet ofis, hipermarket servis alanı, mm servis alanı, 14 adet kiosk, 1. katta; 33 adet dükkan, 1 adet kafe, 5 adet kiosk, 2. katta; 41 adet dükkan, 4 adet kiosk, 3. katta; 23 adet dükkan, 19 adet restoran, 1 adet elektronik market, 1 adet spor salonu, 6 adet kiosk, 3. ara katta; AVM yönetim ofisleri ve ofisler, AVM ara kat (asma kat) ve 4.katta ise; sinema salonları ve sinemaya bağlı projeksiyon odaları olmak üzere alışveriş merkezinde toplamda 141 adet dükkan, 19 adet restoran, 5 adet kafe, 1 adet oto yıkama, 1 adet spor salonu, 1 adet elektronik market, 3 adet hipermarket ve servis alanı, 29 adet kiosk ve AVM yönetim ofisleri bulunmaktadır.

Alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan, yasal duruma göre AVM yönetim ofisleri hariç olmak üzere 60.536 m² olarak tespit edilmiş olup bu alan içerisine 306 m² kiosk alanı bulunmaktadır. Taşınmaza değer takdir edilirken yasal kiralanabilir toplam alan kiosklar hariç 60.230 m² olarak dikkate alınmış olup kiosk alanları diğer gelir kalemlerinde göz önünde bulundurulmuştur.

Kat Adı	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Kiralanabilir Dükkan Alanları (m ²)	Kiosk Alanları (m ²)
1. Bodrum Kat	853	853	-
Zemin Kat	16.548	16.399	149
1. Kat	13.962	13.902	60
2. Kat	13.224	13.185	39
3. Kat	11.074	11.016	58
4. Kat	4.875	4.875	-
TOPLAM	60.536	60.230	306

1.Bodrum Kat (-4.10 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
1	B1-63	Dükkan	21
2	B1-64	Dükkan	38
3	B1-65	Dükkan	38
4	B1-66	Dükkan	44
5	B1-67	Dükkan	46
6	B1-80	Dükkan	74
7	B1-81	Oto Yıkama Alanı	592
Toplam			853

Zemin Kat (0.00 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
8	Z-01	Dükkan	137
9	Z-02	Dükkan	2.345
10	Z-05	Kafe	162
11	Z-51	Restoran	308
12	Z-52	Restoran	229
13	Z-06	Dükkan	859
14	Z-14	Dükkan	505
15	Z-17	Dükkan	74
16	Z-19	Dükkan	207
17	Z-20	Dükkan	216
18	Z-21	Dükkan	231

Zemin Kat (0.00 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
19	Z-22	Dükkan	125
20	Z-221	Dükkan	112
21	Z-23	Dükkan	261
22	Z-24	Dükkan	363
23	Z-25	Dükkan	247
24	Z-26	Dükkan	250
25	Z-27	Dükkan	250
26	Z-28	Dükkan	249
27	Z-29	Dükkan	212
28	Z-37	Dükkan	74
29	Z-39	Dükkan	92
30	Z-40	Dükkan	103
31	Z-41	Ofis	15
32	Z-43	Mm Ser. Aln.	99
33	Z-47	Hiper Market Ser. Aln.	103
34	Z-50	Hiper Market	3.928
35	Z-51	Dükkan	69
36	Z-52	Dükkan	595
37	Z-521	Dükkan	813
38	Z-53	Kafe	126
39	Z-54	Dükkan	92
40	Z-55	Dükkan	76
41	Z-56	Dükkan	327
42	Z-59	Dükkan	56
43	Z-63	Dükkan	293
44	Z-64	Dükkan	281
45	Z-65	Dükkan	205
46	Z-66	Dükkan	135
47	Z-67	Dükkan	356
48	Z-68	Dükkan	512
49	Z-73	Dükkan	51
50	Z-74	Dükkan	62
51	Z-75	Dükkan	90
52	Z-76	Dükkan	128
53	Z-77	Kafe	164
54	Z-79	Dükkan	27
55	Z-83	Kafe	200
56	Z-80	Kiosk	9
57	Z-81	Kiosk	9
58	Z-88	Kiosk	12
59	Z-84	Kiosk	9
60	Z-85	Kiosk	9
61	Z-86	Kiosk	9
62	Z-87	Kiosk	9
63	Z-82	Kiosk	11
64	Z-89	Kiosk	12
65	Z-90	Kiosk	12

Zemin Kat (0.00 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
66	Z-91	Kiosk	12
67	Z-92	Kiosk	12
68	Z-93	Kiosk	12
69	Z-94	Kiosk	12
Toplam			16.548

1. Kat (+6.50 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
70	1-02	Dükkan	2160
71	1-03	Dükkan	2346
72	1-10	Dükkan	195
73	1-11	Dükkan	232
74	1-12	Dükkan	400
75	1-13	Dükkan	545
76	1-14	Dükkan	198
77	1-15	Dükkan	499
78	1-17	Dükkan	209
79	1-18	Dükkan	236
80	1-19	Dükkan	251
81	1-20	Dükkan	122
82	1-21	Dükkan	51
83	1-29	Dükkan	201
84	1-30	Dükkan	119
85	1-301	Dükkan	68
86	1-31	Dükkan	93
87	1-311	Dükkan	80
88	1-32	Dükkan	268
89	1-33	Dükkan	1.039
90	1-36	Dükkan	2.254
91	1-38	Dükkan	199
92	1-39	Dükkan	212
93	1-40	Dükkan	154
94	1-41	Dükkan	296
95	1-42	Dükkan	403
96	1-47	Dükkan	369
97	1-471	Dükkan	268
98	1-48	Dükkan	137
99	1-49	Dükkan	687
100	1-51	Dükkan	636
101	1-53	Dükkan	41
102	1-55	Kafe	163
103	1-56	Dükkan	53
104	1-159	Kiosk	12
105	1-160	Kiosk	12
106	1-161	Kiosk	12
107	1-162	Kiosk	12
108	1-163	Kiosk	12

1. Kat (+6.50 Kotu)		
Toplam		13.962

2. Kat (+12.50 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
109	2-01	Dükkan	1.103
110	2-041	Dükkan	1.421
111	2-12	Dükkan	1.604
112	2-69	Dükkan	74
113	2-13	Dükkan	88
114	2-14	Dükkan	335
115	2-15	Dükkan	342
116	2-16	Dükkan	135
117	2-17	Dükkan	262
118	2-18	Dükkan	233
119	2-19	Dükkan	252
120	2-20	Dükkan	165
121	2-21	Dükkan	331
122	2-22	Dükkan	232
123	2-23	Dükkan	250
124	2-24	Dükkan	255
125	2-25	Dükkan	92
126	2-26	Dükkan	81
127	2-34	Dükkan	194
128	2-35	Dükkan	193
129	2-36	Dükkan	174
130	2-37	Dükkan	143
131	2-38	Dükkan	2.645
132	2-42	Dükkan	213
133	2-43	Dükkan	275
134	2-44	Kafe	213
135	2-45	Dükkan	212
136	2-47	Dükkan	209
137	2-48	Dükkan	210
138	2-49	Dükkan	226
139	2-50	Dükkan	408
140	2-51	Dükkan	114
141	2-56	Dükkan	248
142	2-57	Dükkan	272
143	2-58	Dükkan	205
144	2-59	Dükkan	346
145	2-60	Dükkan	660
146	2-64	Dükkan	41
147	2-65	Dükkan	155
148	2-66	Dükkan	122
149	2-70	Dükkan	125
150	2-71	Dükkan	98
151	2-K01	Kiosk	9
152	2-K02	Kiosk	9

2. Kat (+12.50 Kotu)			
153	2-K03	Kiosk	9
154	2-K04	Kiosk	12
Toplam			13.224

3. Kat (+18.50 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
155	3-01	Dükkan	768
156	3-05	Spor Salonu	1.052
157	3-06	Dükkan	189
158	3-07	Dükkan	1.618
159	3-16	Dükkan	421
160	3-21	Restoran	96
161	3-23	Restoran	169
162	3-25	Restoran	66
163	3-26	Restoran	68
164	3-27	Restoran	68
165	3-29	Restoran	65
166	3-32	Restoran	100
167	3-35	Restoran	68
168	3-39	Restoran	135
169	3-44	Restoran	117
170	3-47	Restoran	166
171	3-53	Dükkan	149
172	3-57	Dükkan	300
173	3-58	Dükkan	300
174	3-59	Dükkan	61
175	3-60	Dükkan	140
176	3-63	Elektronik Market	2.327
177	3-64	Dükkan	139
178	3-65	Dükkan	138
179	3-67	Dükkan	291
180	3-68	Dükkan	198
181	3-69	Dükkan	71
182	3-70	Dükkan	377
183	3-75	Restoran	228
184	3-76	Restoran	76
185	3-77	Restoran	79
186	3-80	Restoran	118
187	3-82	Restoran	77
188	3-84	Restoran	53
189	3-85	Restoran	40
190	3-87	Restoran	200
191	3-89	Dükkan	78
192	3-90	Dükkan	54
193	3-91	Dükkan	48
194	3-92	Dükkan	69
195	3-93	Dükkan	79
196	3-94	Dükkan	131
197	3-95	Dükkan	17

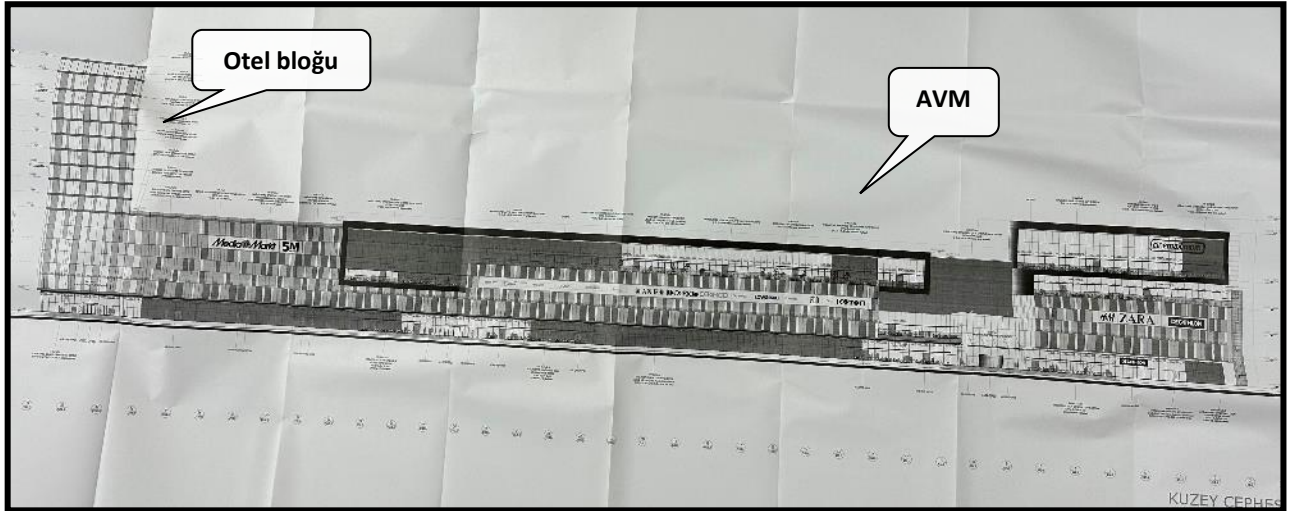
3. Kat (+18.50 Kotu)			
198	3-101	Dükkan	745
199	3-96	Kiosk	9
200	3-97	Kiosk	9
201	3-103	Kiosk	11
202	3-104	Kiosk	11
203	3-98	Kiosk	9
204	3-105	Kiosk	9
Toplam			11.074

Asma Kat (+22.25 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
205	4-16	Avm Yönetim Ofisleri	440
206	4-23	Mm Ofisler	288

4. Kat (+25.00 Kotu)			
Bağımsız Bölüm Kodu	Mahal Kodu	Niteliği	Alan (m ²)
207	5-01	Sinema	4.036
208	5-12	Sinema Projeksiyon	839

Alışveriş merkezinin, değerlendirme tarihi itibarıyla doluluk oranının %98 mertebesinde olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla 5 yıldızlı Anemon Otel olarak faaliyet gösteren ve 28.06.2013 tarihinde açılmış olan taşınmaz ise onaylı mimari projesine göre 170, mevcut duruma ve turizm işletme belgesine göre de toplam 164 odalı olup 2 bodrum kat, zemin kat, 1., 2., 3. normal katlar ile bunun üzerinde 9 oda katı ve mekanik katı olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır. Değerleme çalışması gerçekleştirilirken, taşınmazın turizm işletme belgesinde belirtilen oda sayısı esas alınmıştır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 kat (2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 3 normal kat + 3. ara kat + asma kat + 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 normal katlar + makine dairesi) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	156.148,3 m ² (Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre AVM ve otel toplam inşaat alanı)

Yaşı	~10
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Bodrum katlarda kapalı otopark)

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

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

Binalar	AVM ve Sinema	Otel
Kullanım Amacı	Avm	Otel
Alanı	65.065 m ² (Toplam kapalı alan)	12.760,30 m ² (Toplam kapalı alan)
	78.323,00 m ² (Ortak alan)	
Zemin	Mermer	Halıfleks, mermer
Duvar	Sıva üzeri boya	Sıva üzeri boya
Tavan	Kartonpiyer asma tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot	Spot

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

Taşınmazın mahallinde 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 Gerekçendirir 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 taşınmaz, Samsun-Ordu Yolu üzerinde, Atatürk Caddesi yan yolu olan Çarşamba Caddesi'ne cephelidir.
- Konu taşınmazın, Ulus Caddesi ve Çarşamba Caddesi'ne yaklaşık 280 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz bölgede bilinirliği oldukça yüksek prestijli bir gayrimenkuldür.
- Değerleme konusu taşınmazın deniz manzarası bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz, reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksek bir lokasyona sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak alışveriş merkezi içerisinde yer alan dükkanların bazıları birleştirilmek veya ayrılmak suretiyle kullanılmaktadır.
- Otel, onaylı mimari projesine göre 170 odadan oluşmakta olup mevcutta 164 oda olarak faaliyettedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz bünyesinde, ünlü markaların satış mağazaları yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, altyapı ve belediye hizmetleri açısından donanımlı bir durumdadır.
- Söz konusu alışveriş merkezi ve otelin faaliyete geçmesi, bölgeye prestij kazandırmış olup taşınmaz bölgede bilinirliği oldukça yüksek olan prestijli bir gayrimenkuldür.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 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 ve Otel” nitelikli olmasından dolayı gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Varan Yatırım 0501 102 52 55	Atakum Körfez Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,50	Satılık	700	16.750.000	23.929	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdur. * Denize yaklaşık 500 m mesafede konumludur. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Düşük pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Sahibinden 0545 108 04 88	Tekkeköy Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,50	Satılık	1.155	28.000.000	24.242	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdur. * Denize yaklaşık 1 km mesafede konumlu olup 1055 ada 7 parseldir. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Düşük pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Bersu Gayrimenkul 0532 640 20 82	19 Mayıs Dereköy Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,00	Satılık	1.000	27.500.000	27.500	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdur. * Denize sıfır konumlu olup 573 ada 1 parseldir. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
4	REMAX Kuzey 2 0506 272 78 42	Derecik Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,30	Satılık	1.309	40.000.000	30.558	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdur. * Denize yaklaşık 2,50 km mesafede konumlu olup 6953 ada 10 parseldir. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Sahibinden 0554 357 39 96	İlkadım Kılıçdede Mahallesi'nde konumlu	Ticaret + Konut Alanı	E: 1,00	Satılık	195	7.000.000	35.897	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Denize yaklaşık 500 m mesafede konumlu olup 7922 ada 8 parseldir. * Taşınmaza kıyasla yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede taşınmaza benzer nitelikte ticari imarlı arsa stoğunun bulunmadığı tespit edilmiş olup bölgede ve kısmen yakın olan prestijli diğer bölgelerde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış değerinin, imar durumu, yola cephe, yüz ölçüm topoğrafik yapı, kısıtlılık etkenleri gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup taşınmazın yüz ölçümünün emsallerine kıyasla oldukça büyük olması da dikkate alınarak birim satış değerinin 26.000-28.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA SATIŞ						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	23.929	24.242	27.500	30.558	35.897
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	15%	10%	10%	2%
	Yapılaşma Hakkı	6%	6%	8%	7%	8%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-10%	-10%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		25.233	25.564	26.730	29.427	29.077

✓ **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)	Arsa Değeri (EURO)
10550 ada 1 parsel	34.095,61	27.000	920.581.470	28.210.485
TOPLAM DEĞERİ			920.580.000	28.210.000

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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme 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/m ²
---	--	--------------------------

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	65.065	24.000	10%	1.405.404.000
Otel	12.760,3	34.000	10%	390.465.180
Bodrum Katlar ve Otopark	78.323	9.000	10%	634.416.300
TOPLAM DEĞERİ (TL)				2.430.285.480
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				2.430.285.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EUR)				74.474.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	920.580.000 TL	28.210.000 €
Bina Değeri	2.430.285.000 TL	74.474.000 €
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.350.865.000 TL	102.684.000 €

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;

AVM

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %6,05

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

Otel

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,05

İndirgeme oranı: %21,50 olarak hesaplanmıştır.

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

- Gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplama yapılırken, “Anemon Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.” ile “Mel 2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.” arasında, otelin kiralınmasına ilişkin düzenlenmiş olan, 02.10.2012 tarihli “Kira Sözleşmesi” ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolü dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır. 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolüne göre kira sözleşme süresi 31.12.2027 tarihine kadar (bu tarih dahil), 01.01.2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 02.10.2012 tarihli kira sözleşmesinde yer alan aynı şartlar ile uzatılmıştır.
- Alan dağılımları, taşınmazın onaylı mimari projesinden alınmış olup bu alansal verilere göre taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu avm ve otelin toplam inşaat alanı 156.148,30 m² olup alansal dağılım tablosu aşağıda belirtildiği şekildedir.

AVM ALANI (m ²)	67.673
OTEL ALANI (m ²)	12.760,30
ORTAK ALANLAR (m ²)	75.715
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	156.148,30

- Piyasadaki genel kabuller doğrultusunda; alışveriş merkezinde yer alan dükkanların kiralınacağı ve otoparkın ortak alan olarak kullanılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Varsayımları:

- 02.10.2012 tarihli sözleşmeye ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolüne dayanarak, söz konusu otelin Anemon Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından, “Anemon Samsun Otel” olarak faaliyete geçmek üzere 10 yıl süre ile kiralınacağı ve açılış tarihinden itibaren (Haziran 2013) ilk kira yılı, yıllık gari safi gelirin %18’i, 2. kira yılı %19’u, 3. kira yılı %20’si, 4. kira yılı %20’si, 5. kira yılı ve takip eden yıllarda ise %21’i olmak üzere kira ödeyeceği kabul edilmiş olup bu kira gelirleri nakit akışına gelir olarak yansıtılmıştır.
- 02.10.2012 tarihli sözleşmeye ve 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ek protokolüne göre, kiracıya verilen kira tutarının, 1. kira yılında 423.000 Euro, 2. kira yılında, 462.000 Euro, 3. kira yılında, 500.000 Euro, 4. kira yılında 538.000 Euro, 5. kira yılında 550.000 Euro, 6. kira yılında, 560.000 Euro, 7. kira

yılında 570.000 Euro, 8. kira yılında, 580.000 Euro, 9. kira yılında, 590.000 Euro, 10. kira yılında 600.000 Euro'nun altında olmayacağı taahhüt edilmiştir. Sözleşmede belirtilen kira bedeli ilk yıl için TL olarak nakit akışına yansıtılmış ve yıllar bazında artış oranları dikkate alınarak yıllar bazında artırılmıştır.

- 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 %21,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Otelin, "Turizm İşletme Belgesi" ve mevcut durumuna göre toplam 164 odadan oluştuğu kabul edilmiştir.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, oda fiyatının 2024 yılında 3.250 TL olacağı ve her yıl enflasyon oranıyla orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- Otelin doluluk oranının %60 ile başlayıp, 2025 yılı itibarıyla %65 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabitleneceği varsayılmıştır.
- Otel içinde yer alan restoran, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kaleminin, konaklama gelirlerinin %12'si oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Kapitalizasyon oranı %7,5 olarak kabul edilmiştir.
- İlgili sözleşmeye göre yenileme maliyeti ve bina sigortasının kiracı tarafından karşılanacağı kabul edilmiş olup emlak vergisinin 4/5'inin mülk sahibi tarafından, 1/5'inin ise kiracı tarafından ödeneceği kabul edilmiştir.

AVM Varsayımları:

- Değerleme konusu taşınmazın gelir kalemleri incelenirken, AVM'de yer alan dükkanların kiralanacağı varsayılmıştır.
- Taşınmazın onaylı mimari projesinde yer alan bilgiler doğrultusunda ve mevcut duruma göre, alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan 60.230 m² olarak kabul edilmiştir.

Kat Adı	Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Dükkan Alanları (m ²)
1. Bodrum Kat	853
Zemin Kat	16.399
1. Kat	13.902
2. Kat	13.185
3. Kat	11.016
Ara Kat ve 4. Kat	4.875
TOPLAM	60.230

- 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.
- AVM'de gerçekleşen kira tabloları ile birlikte piyasa araştırmalarına istinaden değerleme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2023-2024 yılı ortalama paçal kira değeri 650 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri ve kira sözleşmeleri bitecek olan alanlar için piyasa araştırmamız dikkate alınmak suretiyle takdir edilen kira rakamları dikkate alınarak belirlenmiştir.

- AVM doluluk oranının ilk yıl %99 olacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır. Müşteriden temin edilen mevcut kiralamalar ve doluluk oranları dikkate alınarak bu öngörüler takdir edilmiştir.
- Her yıl alışveriş merkezinin inşaat maliyetinin %1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmış olup bu fon 2033 yılında toplam 10 yıllık yenileme fonu olarak nakit akışına yansıtılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, depo kira gelirleri, kiosk&stand gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirlerin ilk yıl toplam yıllık kira gelirinin %6'sı olacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezi ortak alan giderlerinin 2024 yılı için 215 TL/m²/ay olacağı, toplam ortak alan giderlerinin %90'ının kiracılardan alınacak ortak alan ödemelerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
- Kapitalizasyon oranı %7,5 olarak kabul edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

AVM	
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)	60.230,00
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/Artık değer hesapları)	12,25%
Birim İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	215,00
Kiracılardan Toplanan Ortak Alan Gider Oranı (%)	90%

OTEL	
Oda Sayısı	164
Yatak Sayısı	328
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	59.860
Oda Fiyatı (TL) (2023)	3.250,00
Diğer Gelir Oranı	12%
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/Artık değer hesapları)	12,25%
YENİLEME MALİYETİ(TL)	164

AVM	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
Kiralananabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m2)		60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00	60.230,00
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Birim Kira Değeri (TL)		650,00	874,25	1.075,33	1.276,95	1.458,92	1.637,63	1.838,24	2.063,43	2.316,20	2.599,93	2.918,43
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		465.096.060	625.554.201	769.431.667	913.700.104	1.043.902.369	1.171.780.410	1.315.323.510	1.476.450.640	1.657.315.843	1.860.337.034	2.088.228.320
Kira İndirim Oranı (%)		0%										
Kira İndirimi Sonrası Toplam Gelirler (TL)		465.096.060	625.554.201	769.431.667	913.700.104	1.043.902.369	1.171.780.410	1.315.323.510	1.476.450.640	1.657.315.843	1.860.337.034	2.088.228.320
Diğer Gelir Oranı (%)		6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Diğer Gelirler (Reklam, Depo, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer) (TL)		27.905.764	37.533.252	46.165.900	54.822.006	62.634.142	70.306.825	78.919.411	88.587.038	99.438.951	111.620.222	125.293.699
TOPLAM YILLIK AVM GELİRLERİ	11.976.825.347	493.001.824	663.087.453	815.597.567	968.522.111	1.106.536.511	1.242.087.234	1.394.242.920	1.565.037.678	1.756.754.794	1.971.957.256	2.213.522.020
İŞLETME GİDERLERİ												
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m²)		215,00	289,18	355,69	422,38	482,56	541,68	608,03	682,52	766,13	859,98	965,33
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	3.775.076.527	155.393.400	209.004.123	257.075.071	305.276.647	348.778.569	391.503.944	439.463.177	493.297.416	553.726.350	621.557.828	697.698.662
Kiracılarından Toplanan Giderler (TL)	3.397.568.874	139.854.060	188.103.711	231.367.564	274.748.982	313.900.712	352.353.550	395.516.860	443.967.675	498.353.715	559.402.045	627.928.796
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	377.507.653	15.539.340	20.900.412	25.707.507	30.527.665	34.877.857	39.150.394	43.946.318	49.329.742	55.372.635	62.155.783	69.769.866
Bina Sigortası		4.253.962	5.721.579	7.037.542	8.357.081	9.547.965	10.717.591	12.030.495	13.504.231	15.158.499	17.015.416	19.099.804
Emlak Vergisi Bedeli (TL) (AVM)		3.047.574	3.573.280	3.984.207	4.357.727	4.668.215	4.954.143	5.257.584	5.579.611	5.921.363	6.284.046	6.668.944
Yenileme Maliyeti											197.195.726	22.135.220
TOPLAM İŞLETME GİDERİ		22.840.876	30.195.271	36.729.256	43.242.472	49.094.037	54.822.128	61.234.398	68.413.584	76.452.497	85.997.970	96.533.834
NET İŞLETME GELİRLERİ		470.160.948	632.892.182	778.868.311	925.279.638	1.057.442.475	1.187.265.106	1.333.008.523	1.496.624.094	1.680.302.296	1.884.339.064	2.095.848.185
Dönem Sonu Değer (TL)	7,5%											27.944.642.470
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)		0	470.160.948	632.892.182	778.868.311	925.279.638	1.057.442.475	1.187.265.106	1.333.008.523	1.496.624.094	1.680.302.296	29.633.948.756

Değerleme Tablosu

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)	7.372.855.401	7.147.413.921	6.930.884.873
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.372.855.000	7.147.415.000	6.930.885.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	225.935.273	219.026.799	212.391.439
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	225.935.000	219.025.000	212.390.000

OTEL	TOPLAM	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
Doluluk Oranı (%)			60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Toplam Oda Sayısı	164		164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164
Yıllık Satılan Oda Sayısı			35.916	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909	38.909
Oda Satış Fiyatı (TL)			3.250,00	4.371,25	5.376,64	6.384,76	7.294,58	8.188,17	9.191,22	10.317,15	11.581,00	12.999,67	14.592,13
Konaklama Geliri (TL)	3.062.311.015		116.727.000	170.080.966	209.199.588	248.424.511	283.825.004	318.593.567	357.621.279	401.429.886	450.605.047	505.804.165	567.765.175
Diğer Gelir Oranı (%)			12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Diğer Gelirler (TL)	367.477.322		14.007.240	20.409.716	25.103.951	29.810.941	34.059.001	38.231.228	42.914.554	48.171.586	54.072.606	60.696.500	68.131.821
TOPLAM GELİR (TL)			130.734.240	190.490.682	234.303.539	278.235.453	317.884.005	356.824.795	400.535.833	449.601.472	504.677.653	566.500.665	635.896.996
OTEL KİRA YÜZDESİ			21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
OTEL KİRA GELİRİ			27.454.190	40.003.043	49.203.743	58.429.445	66.755.641	74.933.207	84.112.525	94.416.309	105.982.307	118.965.140	133.538.369
SÖZLEŞME MİNİMUM ŞARTI			19.544.340										
TOPLAM KİRA GELİRİ			27.454.190	40.003.043	49.203.743	58.429.445	66.755.641	74.933.207	84.112.525	94.416.309	105.982.307	118.965.140	133.538.369
Emlak Vergisi Bedeli (TL) (Otel)			761.893	893.320	996.052	1.089.432	1.167.054	1.238.536	1.314.396	1.394.903	1.480.341	1.571.012	1.667.236
TOPLAM NET İŞLETME GELİRLERİ (TL)			26.692.297	39.109.723	48.207.691	57.340.013	65.588.587	73.694.671	82.798.129	93.021.406	104.501.966	117.394.128	131.871.133
Dönem Sonu Değer (TL)	7,5%											1.758.281.777	
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)		0	26.692.297	39.109.723	48.207.691	57.340.013	65.588.587	73.694.671	82.798.129	93.021.406	104.501.966	1.875.675.905	

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,05%	5,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	21,50%	22,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	490.538.398	475.149.552	460.377.534
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	490.540.000	475.150.000	460.380.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15.032.158	14.560.579	14.107.902
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15.030.000	14.560.000	14.110.000

Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.622.565.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	233.585.000

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 ile uyumlu olarak “**Merkezi İş Alanı**” 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	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

**** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 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 taşınmaz üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın devrine ve 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 taşınmaz üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin başkaca 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 “15 Katlı Betonarme Otel Binası ve 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.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	3.350.865.000	102.684.000
Gelir Yaklaşımı	7.622.565.000	233.585.000

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 yaklaşımında hesaplamalar, taşınmazın mevcut otel kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve AVM kira bedelleri dikkate alınarak indirgenmiş 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 = 32,6326TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.622.565.000.-TL	Yedimilyaraltıyüzymiiikimilyonbeşyüzaltmışbeşbin.-TL
	233.585.000.-EUR	İkiyüzotuzüçmilyonbeşyüzseksenbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.147.078.000.-TL	Dokuzmilyaryüzkırkyedimilyonyetmişsekizbin.-TL
	280.302.000.-EUR	İkiyüzseksenmilyonüçyüzikibin.-EUR

Değerlemeye Yardım Eden
Burak İdris ZERENÜZ

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