



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi

Etimesgut / Ankara

2023REVB455 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Etimesgut'ta konumlu olan "**Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi**"nin pazar değerine yönelik **2023REVB455** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 30.976 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 84.537 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)	5.799.895.000.-TL	Beşmilyaryediyüzdoksandokuzmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-TL
	177.735.000.-EUR	Yüzyetmişyedimilyonyediyüzotuzbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.959.874.000.-TL	Altı milyardokuzyüzellidokuzmilyonsekiyüzyetmişdörtbin.-TL
	213.282.000.-EUR	İkiyüzonüçmilyonikiyüzseksenikibin.-EUR

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
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.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	52

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	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	Etiler Mahallesi Eryaman Ayaş Yolu No:93 06930 Etimesgut / Ankara		
TAPU KAYDI	Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Mahallesi, 46397 ada, 4 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	30.976 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Kentsel çalışma alanı	E: 2,00	Yençok: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş Merkezi		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 175 (Yasal)	Yapım yılı: 2005	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 6	Yol kotu altı kat sayısı: 3	
	Otopark Kapasitesi: 731	Asansör Kapasitesi: 3 adet asansör	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	84.537 m²	
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	55.479 m²	
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	55.479 m²	
KİRALANABİLİR ALAN	Kiralanabilir Alan	37.939,67 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
İNDİRGEME ORANI	%22,00		
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%7,5		

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	13,3 Yıl	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	28.000 TL/m²	
AVM ORTALAMA PAÇAL KİRA DEĞERİ	825 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)	5.799.895.000.- TL	177.735.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.959.874.000.- TL	213.282.000.-EUR

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVB455 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman Mahallesi, 46397 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili Etimesgut ilçesi, Eryaman Mahallesi, 46397 ada, 4 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 değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REVB313	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	5.272.865.000.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

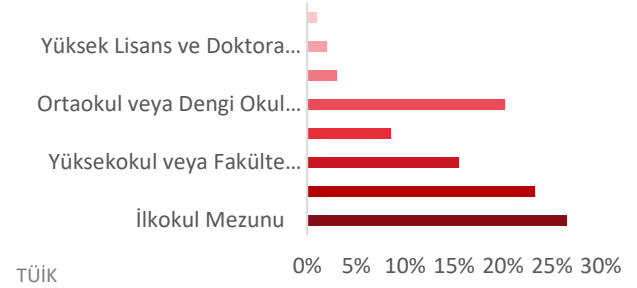
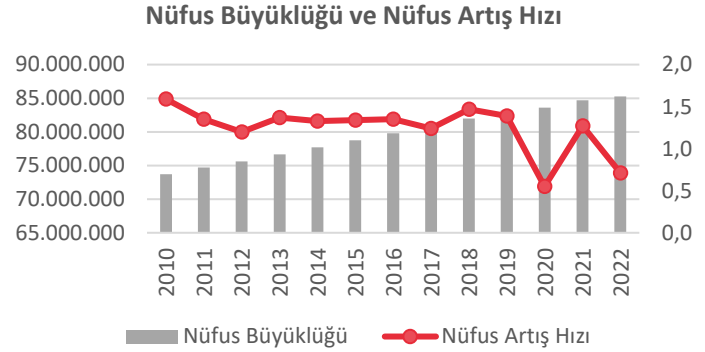
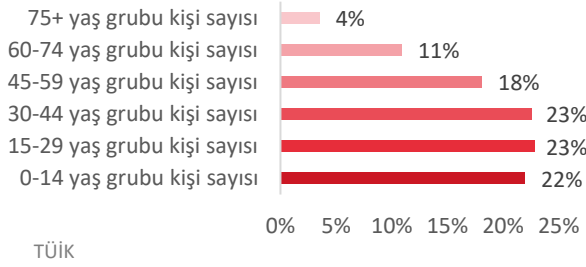
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

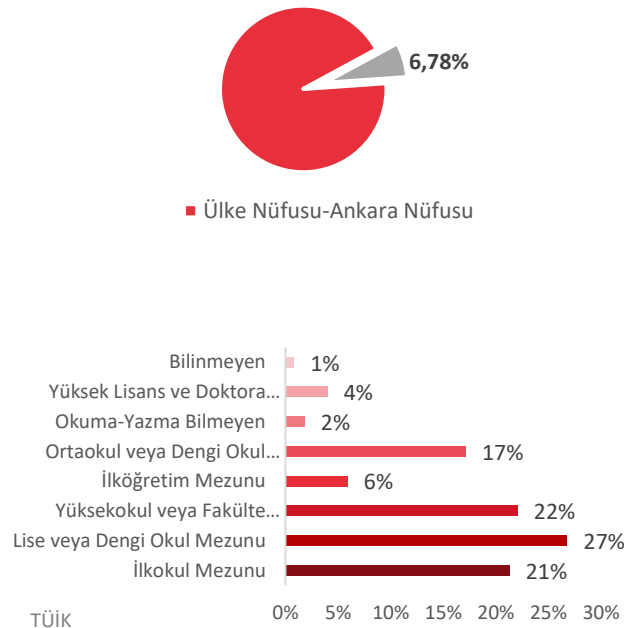
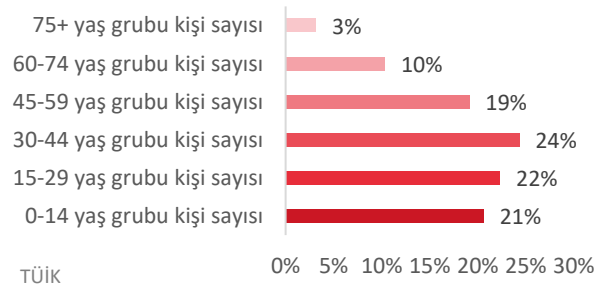
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi)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



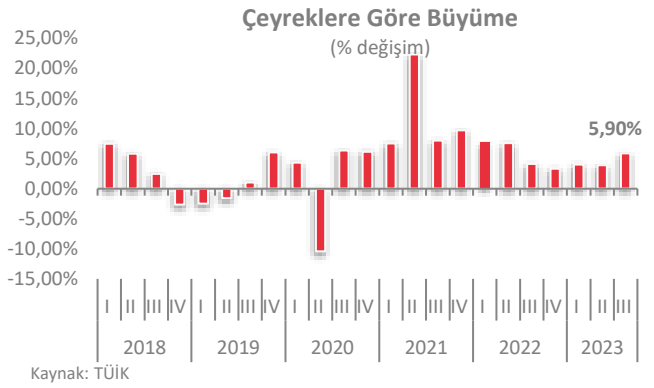
Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

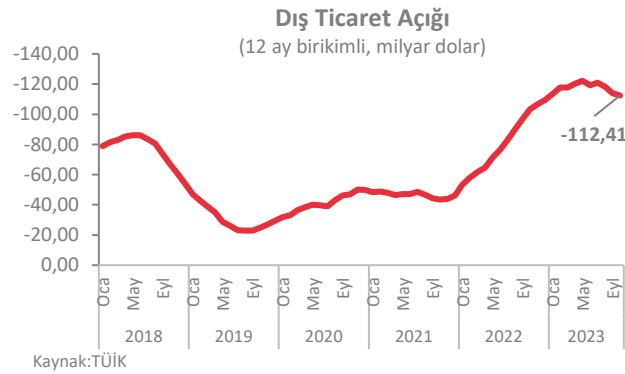
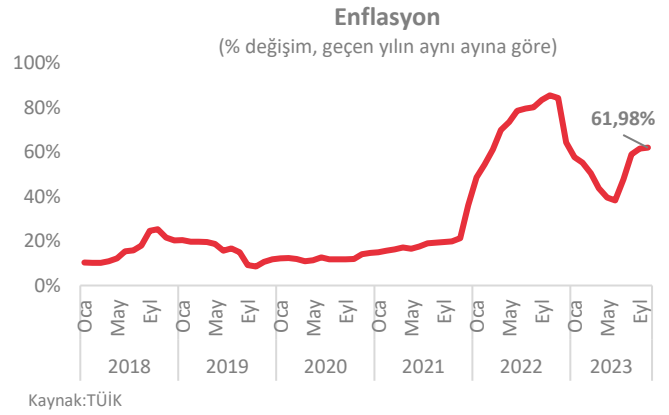


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Ankara
İlçesi	Etimesgut
Mahallesi	Eryaman
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	46397
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İşyeri ve Otopark
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	30.976 m ²
Malik / Hisse	Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / 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 11.37 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Industrial And Commercial Bank Of China Limited Dubai Branch lehine 3 aylık euobor+yıllık %3 değişken faiz ile F.B.K süreli 108.350.000,00 EUR ipotek bulunmaktadır. (17.03.2023 tarih, 14396 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydında ipotek yer almakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, 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 11.37 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, bulvar üzerinde E: 1,00 ve E: 1,5 yapılaşma hakkı olan kentsel çalışma alanı imarlı arsalar, iç kısımlarında ise E: 1,20 ve E: 1,60 yapılaşma hakkı olan konut imarlı arsalar bulunmaktadır.

Etimesgut 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 “Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eryaman 46397 Ada, 4 No.lu Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği”

Plan Onay Tarihi: 04.08.2009 gün, 385 sayılı karar ile Etimesgut Belediye Meclisi, 15.10.2009 gün, 2372 sayılı karar ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi

Lejandi: Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,00,
- Y_{ençok}: Serbest,
- Çekme mesafeleri 50 m’lik ana ulaşım arteri cephesinden 30,00 m; parselin batısından 45 m ve diğer cephelerden 10’ar m’dir.

Plan Notları

- 46397 ada, 4 no.lu parselin kullanım kararı kentsel çalışma alanıdır. Bu alanda Emsal: 2,00, Y_{ençok}: Serbest’tir.
- Çekme mesafeleri 50 m’lik ana ulaşım arteri cephesinde 30,00 m, parselin batısından 45 m, diğer cephelerden 10’ar m’dir.
- 46397 ada, 4 no.lu parselde ticari büro servisleri, ticaret merkezi, sergi satış ve servis tesisleri, kültürel ve eğlenti tesisleri, otel-motel ve benzeri turistik tesisler, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan tesisler, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ticari ve sinai tesisler yer alabilir.
- 46397 ada, 4 no.lu parselin servis yolu ihtiyacı 50 m genişliğindeki Ankara-Ayaş Yolu’ndan karşılanacaktır.
- Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacak olup uygulama aşamasında trafik çözümüne yönelik tedbirler alınacaktır. Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın ilgili daire başkanlığından geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Deprem, yangın ve otopark yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 46397 ada, 4 parselde sondajlı jeolojik etüt yapılmadan mimari proje onayı verilemez.
- Binalar yoldan kotlandırılacağı gibi tabii zeminden de kotlandırılabilir. Tabii zeminden kotlandırmada +/- 0.00 kotu bina köşe kotları aritmetik ortalamasıdır.
- Kitleler arasında en az H/2 kadar mesafe bırakılacaktır.
- Kesikköprü-İvedik su iletim hatlarının her iki cephesinde bırakılan 10’ar m’lik mesafeler içerisinde herhangi bir müdahale ve çalışma yapılmayacak ve özellikle delici, kırıcı ve titreşimli ekipman kullanılmayacaktır.
- 46397 ada, 4 sayılı parsel üzerindeki kitle şematiktir.
- Diğer hususlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.



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

Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parselin 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

Etimesgut 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	04.03.2008	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	19.08.2011	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	12.12.2012	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	20.11.2013	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	22.01.2016	-	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Onaylı Mimari Proje	15.10.2019	-	84.537	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	24.06.2003	116	21.803	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	01.09.2004	413	24.052	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	30.10.2005	831	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	01.11.2006	778	62.268,43	Tadilat	İş Merkezi ve Ortak Alanlar
Yapı Ruhsatı	07.08.2007	569	38.216	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	07.08.2007	570	28.433	İlave	Alışveriş Merkezi

Yapı Ruhsatı	15.12.2011	971	83.568	Tadilat	54.573 m ² "Alışveriş Merkezi" ve 28.995 m ² "Ortak Alan"
Yapı Ruhsatı	11.07.2013	382	83.541	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	31.12.2013	639	84.553	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Ruhsatı	30.05.2016	232	84.553	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Kullanma İzni	25.01.2005	7	-	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Kullanma İzni	05.03.2007	121	62.268,43	Tadilat	İş Merkezi ve Ortak Alanlar
Yapı Kullanma İzni	12.09.2008	587	28.433	Tadilat	İş Merkezi ve Ortak Alanlar
Yapı Kullanma İzni	15.09.2008	588	38.216	Tadilat	İş Merkezi ve Ortak Alanlar
Yapı Kullanma İzni	25.09.2013	569	83.451	Tadilat	Alışveriş Merkezi
Yapı Kullanma İzni	01.02.2021	47	84.537	Tadilat	Ofis ve İşyeri

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi Atatürk Mahallesi, Kutsal Sokak, No: 9/4, Sincan / Ankara adresinde faaliyet gösteren Nam Yapı Denetim Ltd. Şti. ve İstasyon Mahallesi, Türk Kızılayı Caddesi, No: 29/5, Etimesgut / Ankara adresinde faaliyet gösteren Sosyal Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

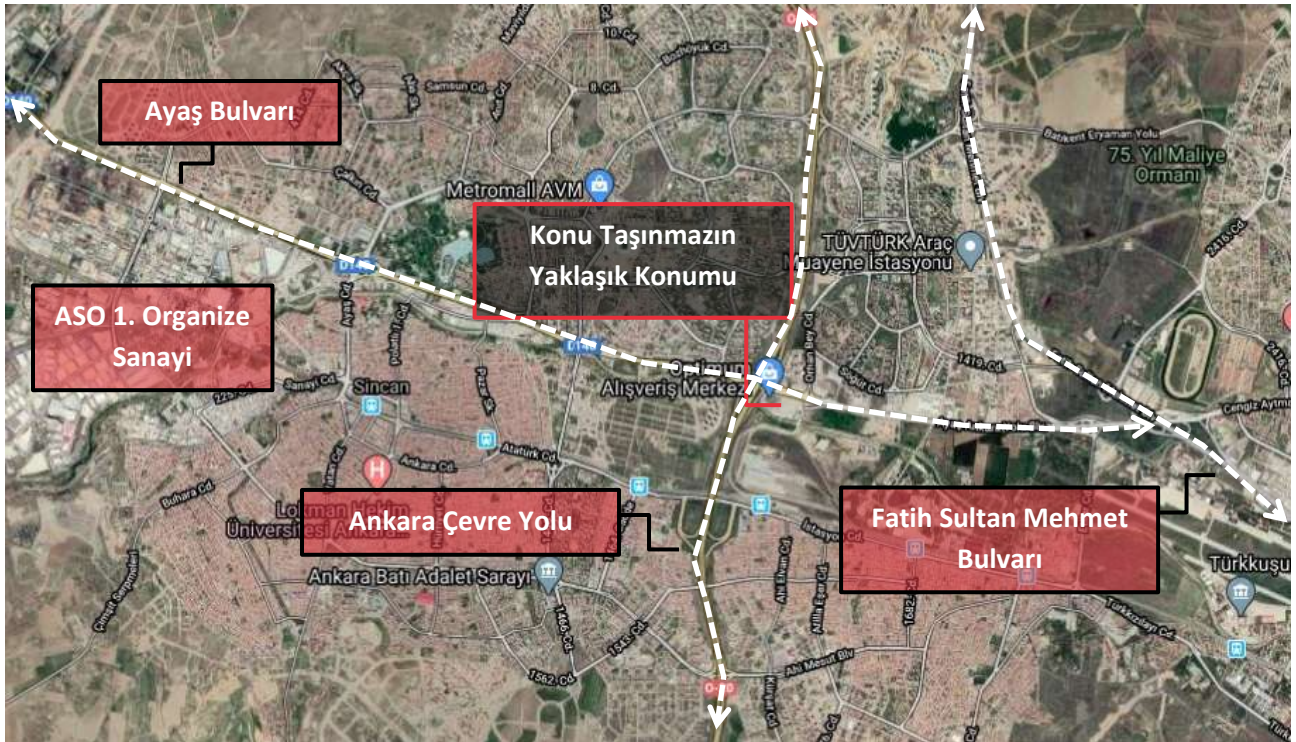
Gayrimenkulün Konum Analizi

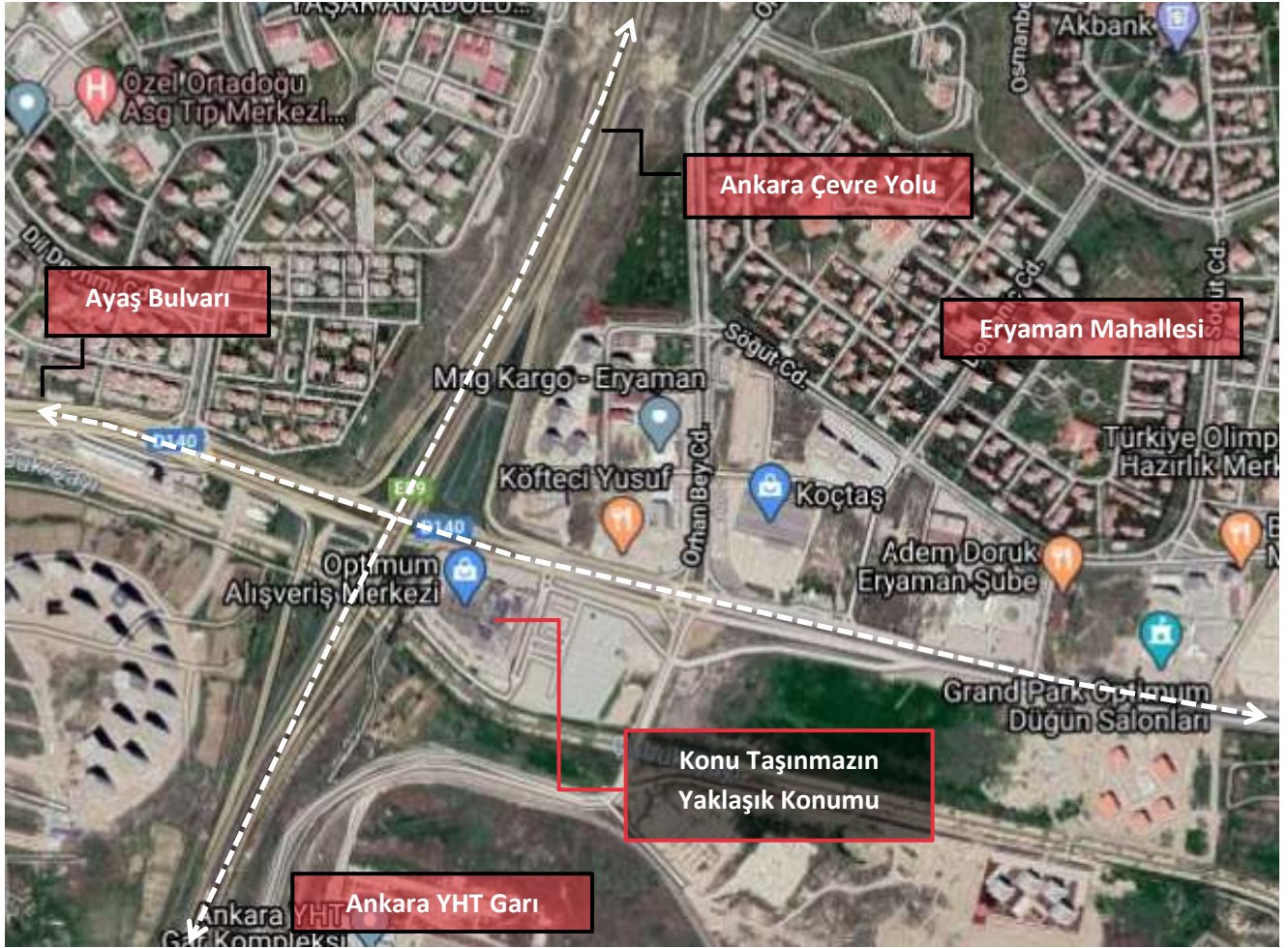
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Etiler Mahallesi Eryaman Ayaş Yolu No: 93 06930 Etimesgut / Ankara

Değerleme konusu taşınmaz, Etimesgut ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Eryaman Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup konumu gereği Sincan ve Etimesgut ilçesi sınırlarında kalması bilinirliğini ve reklam kabiliyetini artırmaktadır. Taşınmaz Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ile kesişen Ayaş Bulvarı'na cephelidir. Ayaş Bulvarı, Etimesgut, Sincan, Ayaş ilçelerine kadar uzanmakta olup devamında Beypazarı yoluna bağlanmaktadır. Konu taşınmazın Ayaş Bulvarı'na cepheli olması nedeni ile özellikle araç trafiğinin yoğun olduğu bir noktada konumlanmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde Ankara Yüksek Hızlı Tren Garı, Ankara Etimesgut Atış Poligonu, Etimesgut, Eryaman, Elvankent, Sincan semtleri, önemli yol akslarından Ankara-İstanbul Otoyolu, Ankara Çevreyolu ve Sincan-Ayaş Yolu yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın yakın çevresinde konut alanları ve ticari fonksiyonlar görmek mümkündür.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Sincan	6 km
Kızılay	23 km
Ankara Esenboğa Havalimanı	35 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 gayrimenkul 30.976 m² yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak kuzeyden Sincan-Ayaş Yolu'na 201,84 m, batıdan otoyol kamulaştırma sınırına 92,49 m, doğudan tali yola 192,20 m, güneyden Ankara Çayı'nın olduğu kısımdaki yeşil alana 231,11 m cephelidir. Alışveriş merkezine Sincan-Ayaş Yolu'ndan 2 ana giriş, 1 yan giriş olmak üzere toplam 3 adet yaya girişi ile beraber 2 kapalı otopark girişi bulunmaktadır.

Konu alışveriş merkezine yakın zamanda genişletme projesi uygulanmış olup bu projeye göre taşınmaz 3 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. 1. bodrum kat (5.977 m²), zemin kat (17.387 m²), 1. normal kat (14.712 m²), 2. normal kat (9.716 m²), 3. normal kat (6.638 m²), 4. normal kat (316 m²) ve 5. normal kat (733 m²) olmak üzere emsal alan toplam 55.479 m²'den ve emsal harici alan toplam 29.058 m²'den olmak üzere toplam 84.537 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarda 2 adet kapalı otopark (184 araç + 184 araç = 368 araç) ve sığınak; 1. bodrum katta 1 adet kapalı otopark alanı (573 araç), depo alanları, yapı market alanı, mağaza alanları, kiosk-stand alanları, ATM alanları ve servis-sirkülasyon alanları; zemin katta market alanı, mağaza alanları, kafe alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 1. normal katta mağaza alanları, depo alanları, kiosk-stand alanları ve servis-sirkülasyon alanları; 2. normal katta mağaza alanları, yeme-içme alanları, kafe alanları ve servis sirkülasyon alanları; 3. normal katta sinema alanı, eğlence merkezi, bowling salonu, ofis alanları, yönetim, mağaza alanı, yeme içme alanı ve servis-sirkülasyon alanları; 4. normal katta bowling salonunun üst katı; 5. normal katta sinema salonu boşluk alanları ve depo alanı yer almaktadır. Dış kısımda kalan açık alanlar açık otopark alanı (~731 araçlık) olarak kullanılmaktadır.

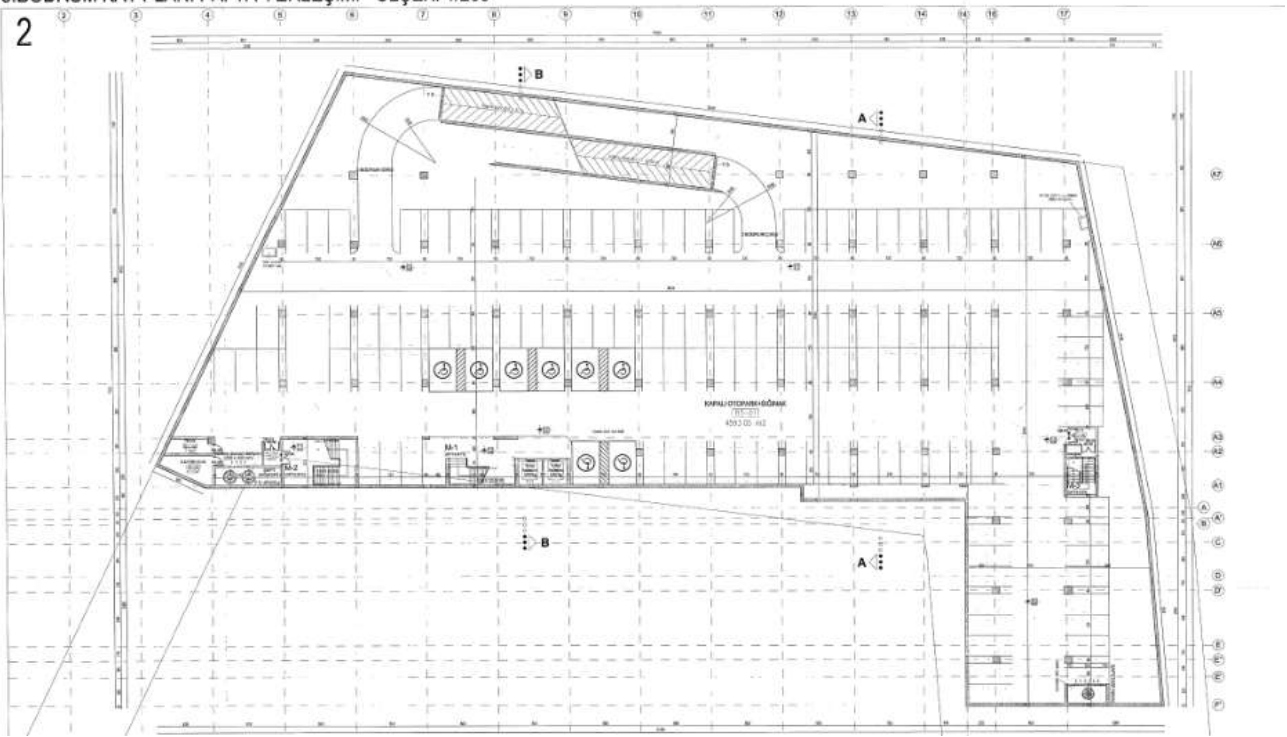
BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)
46397 ada 4 parsel	Alışveriş Merkezi	3. bodrum kat	4.593,05
		2. bodrum kat	4.593,05
		1. bodrum kat	25.848,90
		Zemin Kat	17.387,00
		1. kat	14.712,00
		2. kat	9.716,00
		3. kat	6.638,00
		4. kat	316,00
		5. kat	733,00
		TOPLAM	84.537,00

Taşınmaz onaylı mimari projesinde toplam 175 adet dükkandan oluşmakta iken mevcutta 157 adet dükkandan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (Alışveriş merkezi dükkan ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin katlarda bulunan depo alanları ve teraslar emsale dahil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir.

Değerleme konusu taşınmazın 22.01.2016 onay tarihli tadilat mimari projesine göre bazı kiralanabilir alanlarda küçülme; bazı kiralanabilir alanlarda ise büyüme meydana geldiği görülmüştür. Taşınmaz hakkında yapılan görüşmelerde yasal olarak uygunluğunun zorunlu olduğu ve buna göre tadilat projesi yapılarak uygulanmaya başlandığı bilgisi edinilmiştir. Ayrıca daha önceden incelenmiş olan 20.11.2013 onay tarihli tadilat mimari projesindeki alan isimleri de değişmiştir. Bunlara ek olarak konu taşınmaz için 15.10.2019

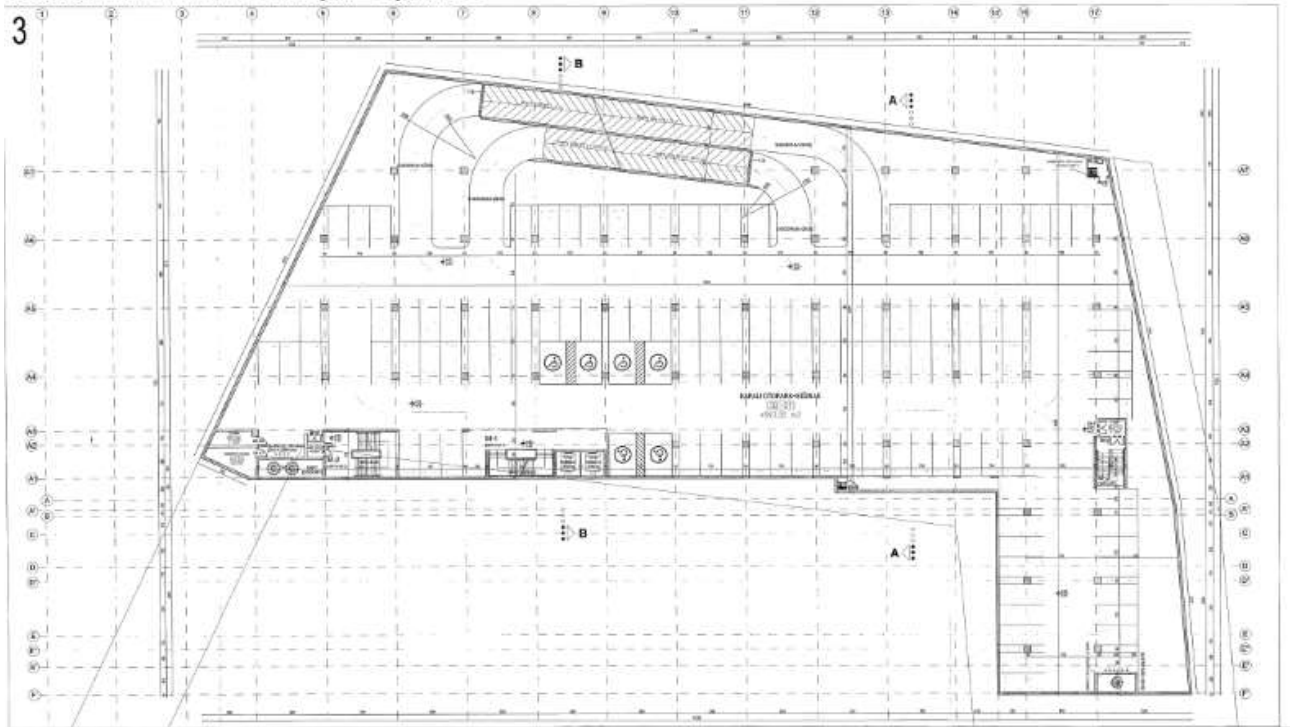
3.BODRUM KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200

2



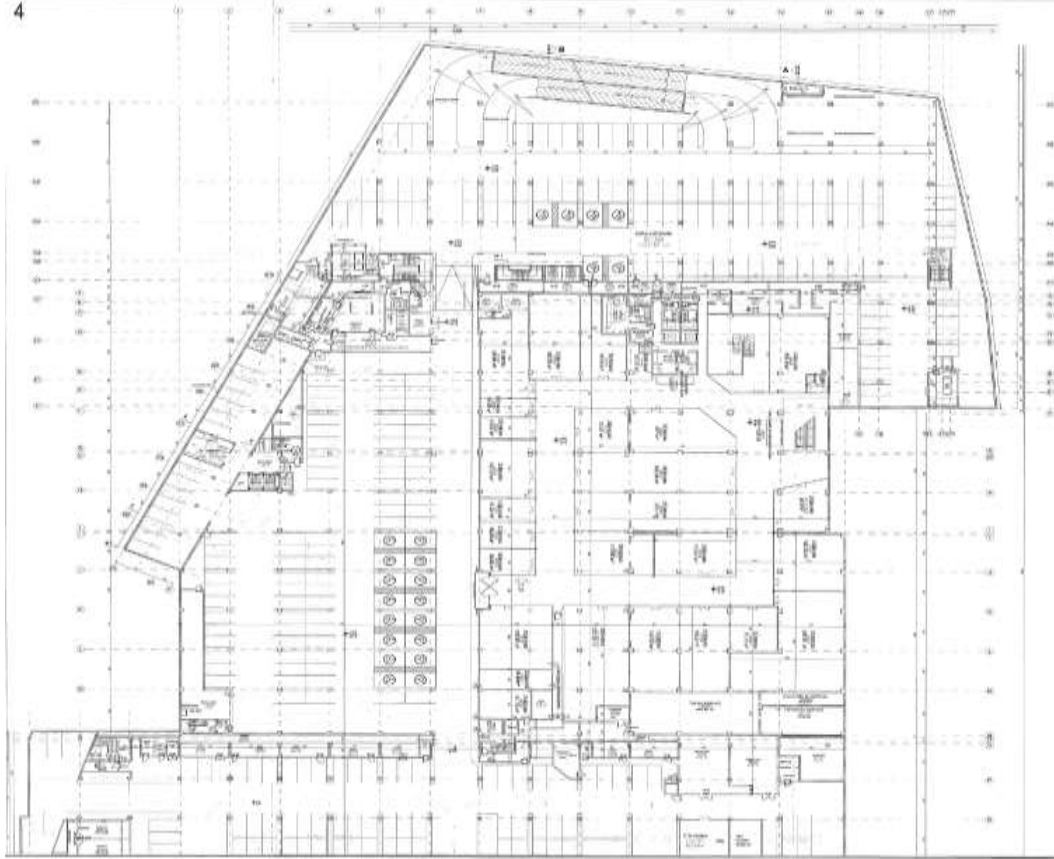
2.BODRUM KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200

3



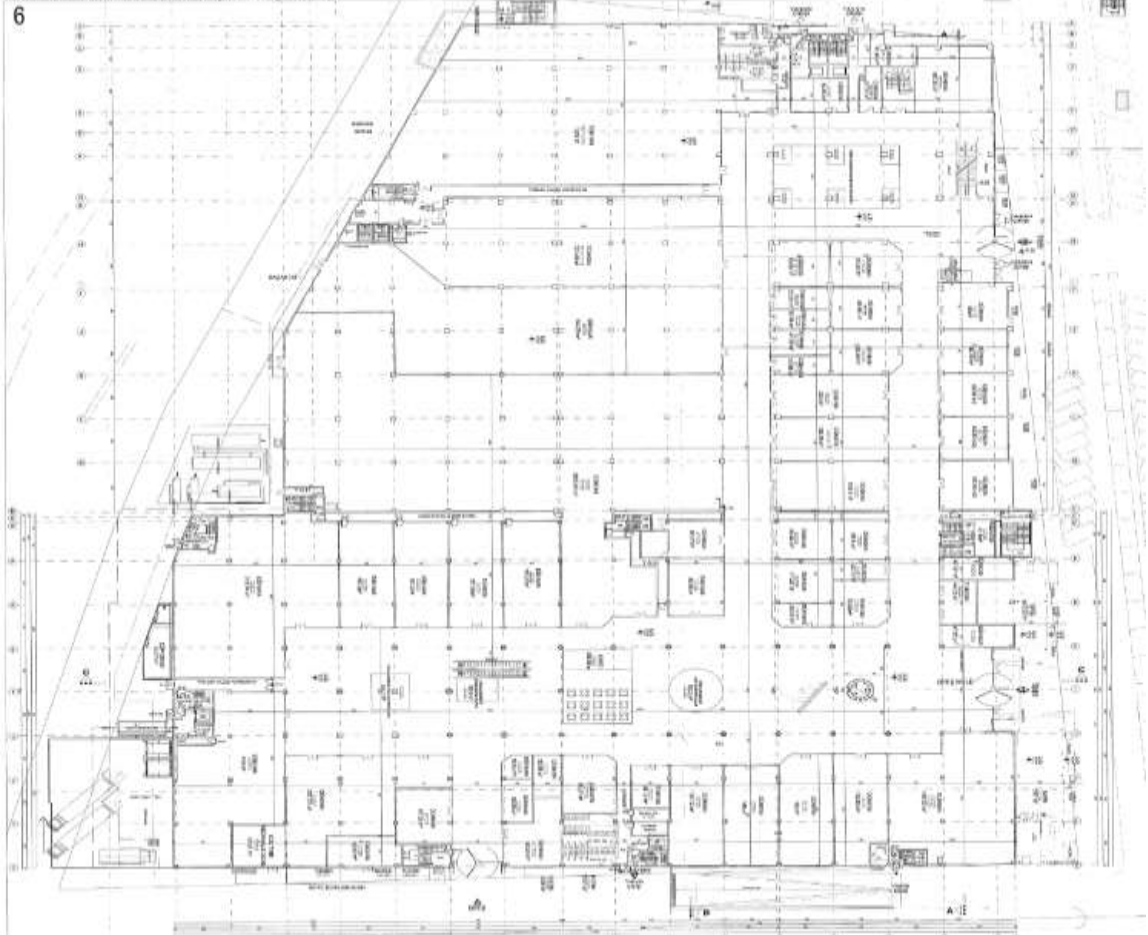
1.BODRUM KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200

4

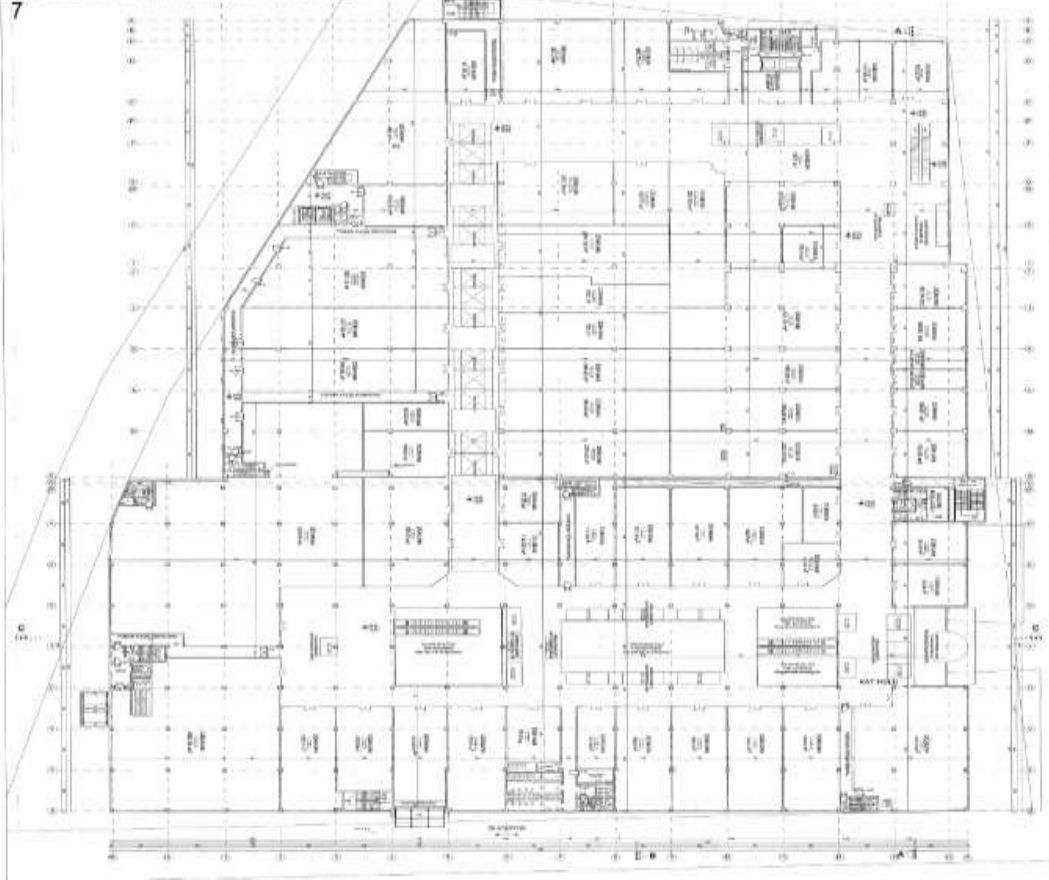


ZEMİN KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200

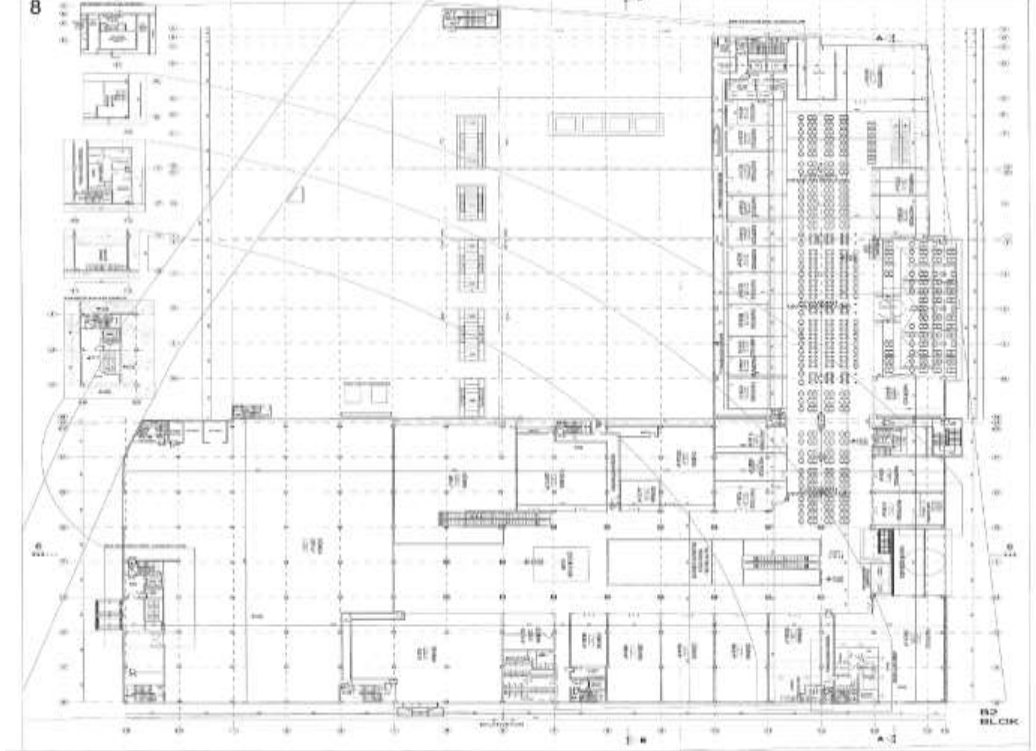
6



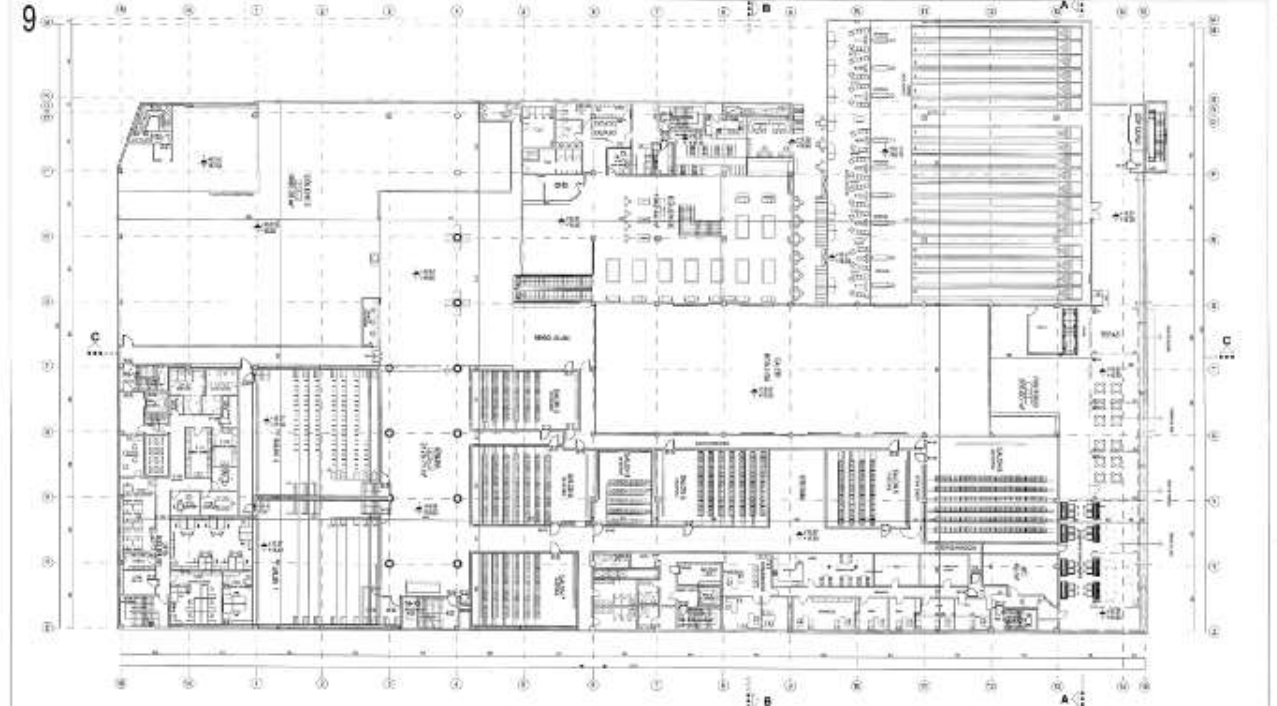
BİRİNCİ KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200



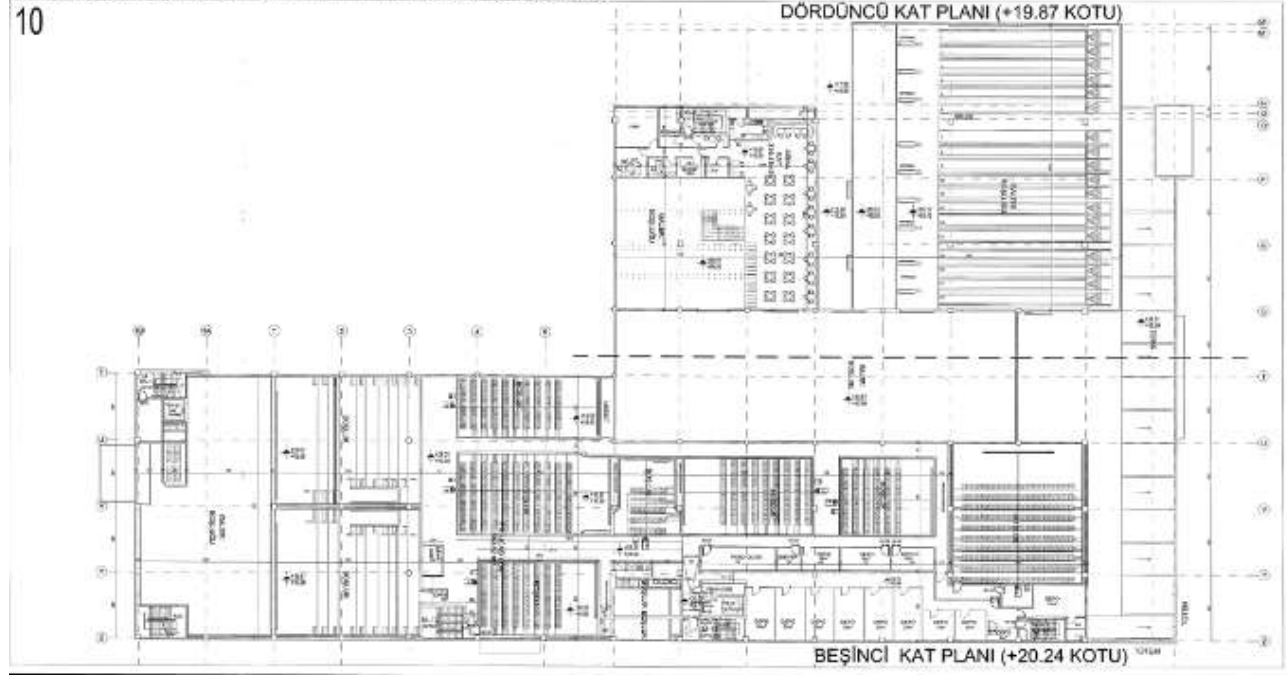
İKİNCİ KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200



ÜÇÜNCÜ KAT PLANI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200



DÖRDÜNCÜ VE BEŞİNCİ KAT PLANLARI PAFTA YERLEŞİMİ ÖLÇEK: 1/200



Proje değerlendirme konusu Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi'nin toplam mevcut kapalı kullanım alanı revize onaylı mimari projesindeki bilgiler doğrultusunda 54.861 m², toplam inşaat alanı ise 84.537 m²'dir. Alışveriş merkezi yaklaşık %99 oranında doluluk oranına sahiptir.

Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi'nin 1. etap'ı 29.10.2004 tarihinde ve 2. etap'ı 18.11.2006 tarihinde resmi açılışı yapılmış olup faaliyete geçmiştir. Alışveriş merkezinin yapılan 15.10.2019 onay tarihli tadilat mimari projesine göre dükkan büyüklüklerinin toplamı ve katlara göre dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Dükkan No	m ²
1. Bodrun Kat	B1A	20,07
	B1B	51,13
	B1C	142,03
	B1D	48,89
	B2	140,93
	B3	234,22
	B4	126,06
	B5	135,72
	B5A	295,31
	B6A-6B	88,90
	B7A	98,18
	B7B	66,80
	B7C	81,39
	B8	71,11
	B9-10	287,91
	B11A	206,09
	B11B	230,72
	B12	137,00
	B13	139,20
	B14	152,83
	B15	79,37
	B16	210,00
	B17	34,66
	B18	139,56
	B19	14,40
	B21	44,23
	Oto Yıkama (B7D)	102,59
TOPLAM (m ²)		3.379,30

Kat	Dükkan No	m ²
Zemin Kat	Z0	134,86
	Z1	60,90
	ZK 1-18-19	721,48
	ZK 2-3-4	1.370,17
	Z2A	32,76
	Z2B	70,02
	Z3	173,76
	Z5	88,66
	ZK5-6	53,86

	Z6	83,74
	Z7	167,42
	ZK7-8	27,31
	Z8	224,66
	ZK9A	41,40
	Z9B	97,59
	ZK10	181,24
	Z10A	157,20
	Z10B	157,20
	Z10 C-D	616,74
	ZK11	83,88
	Z11A	410,82
	Z11B	322,72
	Z11C	61,81
	Z11D	87,25
	Z11E	62,43
	ZK12	83,19
	Z12A	19,09
	Z12B	36,80
	Z12C	32,86
	Z13	90,83
	ZK14	267,28
	Z14A	85,97
	Z15	45,12
	Z16	151,12
	ZK15	296,30
	ZK16	133,00
	Z17	149,00
	Z18	163,00
	Z19	153,93
	Z20	97,60
	ZK20	87,20
	ZK21	80,98
	Z21	312,45
	ZK22	85,64
	Z22A	47,85
	Z22B	44,55
	ZK23	31,88
	Z23A	34,02
	Z23B	35,70
	Z24	41,60
	ZK24	41,98
	ZK26	35,31
	ZK27-28	76,09
	ZK 29	944,79

	Z32	118,50
	ZK33	1.772,31
	Z38	197,00
	Z39	87,47
TOPLAM (m²)		11.370,29

Kat	Dükkan No	m²
1. Normal Kat	1K1	509,00
	1K2	261,20
	1K3	261,92
	1K4	131,58
	1K5	55,15
	1K6-7	54,50
	1K8	131,03
	1K10	93,22
	1K11	95,14
	1K14	195,60
	1K15	195,98
	1K16	88,00
	1K17-18	207,04
	1K19-20	322,99
	1K21-22	207,08
	1K23	172,00
	1K23A	155,00
	1K24	224,63
	1K25-26-27A	599,32
	1K27B	249,06
	1K28	92,64
	1K101	195,60
	1K102	392,79
	1K103	223,71
	104A	38,77
	104B	34,86
	104C	67,44
	105	173,71
	106	161,13
	107	157,19
	108	111,93
	109	183,63
	110-111	591,00
	112-113	295,40
	114A	213,99

	114B	474,56
	115A-B	606,71
	116	169,11
	117	135,59
	118	142,88
	119	175,14
	120	85,43
	121	70,15
	122	166,90
	123	164,40
	124	164,40
	125	166,45
	126	375,35
	127	92,40
	128	92,40
	1K129	100,65
	1K130	88,00
	1K131	88,00
TOPLAM (m²)		10.501,75

Kat	Dükkan No	m²
2. Normal Kat	2K10	249,64
	2K8	32,49
	2K7	52,49
	2K5-6	92,31
	2K4	52,49
	2K3	52,49
	2K2	53,39
	2K1	132,94
	202A	42,44
	202B	42,44
	203A	65,88
	2K12	57,79
	2K13	91,49
	221	49,80
	219-220B	112,69
	204	69,19
	205	62,12
	205A	79,51
	206A	240,25
	206B	44,23
	207	238,70
	208	2.377,00

	209A-B	87,99
	201	68,80
	211	166,90
	212	164,40
	213	164,40
	214	265,27
	215-216	464,51
	217	127,48
	218	92,40
TOPLAM (m²)		5.893,92

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralabilir Alan Dağılımları		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Büyüklik (m²)
3. Normal Kat	5	6.794,41
2. Normal Kat	32	5.893,92
1. Normal Kat	53	10.501,75
Zemin Kat	58	11.370,29
1. Bodrum Kat	27	3.379,30
2. Bodrum Kat	-	0,00
3. Bodrum Kat	-	0,00
Toplam	175	37.939,67

Ayrıca parsel üzerinde yer alan 11.400 m² alanlı saha betonu harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	9 kat (3 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	84.537 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	16 yıl
Dış Cephe	Isı izolasyonlu alüminyum kompozit panel ve cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem (2 adet kazan)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve kapalı 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 taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	37.939,67 m ² (Yasal duruma göre) 38.762,23 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik
Duvar	Sıva üstü plastik boya ve seramik
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 aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz, bölge halkına olduğu kadar karayolunda seyahat veya ulaşım amaçlı geçmekte olan ziyaretçilere de hitap etmektedir.
- Taşınmaz, bölgede hizmete sunulmuş ünlü markaların fabrika satış mağazalarının yer aldığı Ankara'nın ilk outlet alışveriş ve eğlence merkezidir.
- Bölgede şehir merkezinden konut alanlarına kadar uzanan raylı sistem projesi tamamlanmış olup söz konusu istasyon taşınmaza yürüme mesafesindedir.
- Taşınmazın kuzeybatı aksında nüfus yoğunluğunu ciddi şekilde artırabilecek çok sayıda konut projesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmaz şehir merkezine uzak konumdadır.
- 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.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmaza 1 km mesafede yer alan Yüksek Hızlı Tren Hattı Garı, bölgeye ticari açıdan hareketlilik kazandırmıştır.

✗ 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 değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezlerinin 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 uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında arsa değerinin tespitinde kullanılmıştır.

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 (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
							(TL)	(TL/m²)		
1	Aganta Gayrimenkul 0552 354 86 60	Değerleme taşınmaza mesafede Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Yeşilova	Ticaret Alanı	E: 1,00	Satılmış (Yaklaşık 4 ay önce)	3.230	42.000.000	13.000	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha düşüktür. * Benzer konumdadır.
2	Yakut Gayrimenkul 0552 951 64 45	Değerleme taşınmaza mesafede Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Yeşilova	Ticaret Alanı	E: 1,00	Satılık (1 aydır)	4.000	76.000.000	19.000	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha düşüktür. * Benzer konumdadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur. * Tam hisseldir.
3	Yonca Yapı 0532 351 38 80	Değerleme taşınmaza mesafede Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Yeşilova	Ticaret Alanı	E: 1,00	Satılık (2 aydır)	1.000	16.900.000	16.900	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha düşüktür. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Pazarlık payı yüksek olup konu emsalin14.000-15.000 TL/ m² bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.
4	Are Global Gayrimenkul -	Değerleme taşınmaza mesafede Karabekir Mahallesi'nde konumludur.	konusu yakın Kazım	Ticaret Alanı	E: 1,00	Satılık (1 haftadır)	438	7.500.000	17.123	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha düşüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Hisseli mülkiyete sahiptir. * 3.000 m² arsanın 438 m²'si satılıktır. * Pazarlık payı yüksek olup konu emsalin 13.500-14.500 TL/ m²

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
									bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge yerleşik bir alan olduğundan konu taşınmazın yüz ölçümü ve imarına eş değerde arsa sayısı oldukça kısıtlıdır. Ayrıca konu taşınmaz tam köşe konumda olup Ankara Çevre Yolu ve Ayaş Bulvarı kesişiminde kalmasından dolayı taşınmaza emsal konumda arsa bulmak pek mümkün değildir. Ancak söz konusu emsallerin yüz ölçümleri, imar durumları, yapılaşma koşulları, fiziksel özellikleri, cephe genişlikleri ve yola cepheli olmaları gibi durumlar göz önünde bulundurulduğunda değer tarihi itibarıyla m² birim satış değerinin 27.500-28.500 TL/m² olabileceği değerlendirilmektedir.

The map displays the Etimesgut district in Ankara, Turkey. The central focus is the 'Değerleme Konusu Taşınmaz' (Valuation Subject Real Estate), marked with a red dot. Four surrounding areas are identified as Emsal 1, Emsal 2, Emsal 3, and Emsal 4, each marked with a red dot and a red box. The map includes various landmarks, roads, and public facilities, such as the Ankara 75. Yıl Hipodromu, Eryaman Stadyumu, and several hospitals and schools. The map also shows the Etimesgut Belediyesi (Municipality) and the Etimesgut İlçe (District) boundaries.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.000	19.000	16.900	17.123
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	10%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	100%	100%	100%	100%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		27.657	31.635	28.012	29.383

✓ **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; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
46397 ada 4 parsel	30.976,00	28.000	867.330.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			867.330.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
46397 ada 4 parsel	30.976,00	28.000	867.330.000
TOPLAM DEĞERİ			867.330.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	55.479,00	27.500	16%	1.281.564.900
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, sığınak vb)	29.058,00	11.000	16%	268.495.920
TOPLAM DEĞERİ				1.550.060.820

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
46397 ada 4 parsel	Saha Betonlu	11.400,00	595	6.783.000
TOPLAM DEĞERİ				6.783.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	867.330.000 TL
Harici Müteferik İşler	6.783.000 TL
Bina Değeri	1.550.060.820 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.424.173.820 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.424.175.000 TL

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 değerlendirilmesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

Değerleme konusu alışveriş merkezi 37.939,67 m² (Dükkan) kiralanabilir alandan oluşmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,

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

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

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Bölgede yapılan araştırmalar ve gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 825 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 345 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM doluluk oranının ilk yıl %99 ile başlayacağı ve sonraki yıllarda 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 %85'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin emlak vergisinin ilk yılında 1.230.937 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 3.214.147 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 %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- ✓ Dönem sonu kapitalizasyon oranı %7,5 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	37.939,67
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	345,00
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 ve sonrası)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	7%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	85%
Yenileme Maliyeti	1,00%

AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67	37.939,67
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		825,00	1.109,63	1.364,84	1.620,75	1.851,70	2.078,54	2.333,16	2.618,97	2.939,79	3.299,92	3.704,16
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		371.846.706	500.133.819	615.164.598	730.507.960	834.605.344	936.844.498	1.051.607.949	1.180.429.923	1.325.032.589	1.487.349.081	1.669.549.343
Diğer Gelir Oranı		7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		26.029.269	35.009.367	43.061.522	51.135.557	58.422.374	65.579.115	73.612.556	82.630.095	92.752.281	104.114.436	116.868.454
Toplam AVM Gelirleri	0	397.875.975	535.143.186	658.226.119	781.643.517	893.027.718	1.002.423.613	1.125.220.506	1.263.060.018	1.417.784.870	1.591.463.517	1.786.417.797
Beklenen İşletme Gideri (TL/m²/ay)		345,00	464,03	570,75	677,77	774,35	869,21	975,68	1.095,20	1.229,37	1.379,96	1.549,01
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	157.070.234	211.259.464	259.849.141	308.570.855	352.542.202	395.728.622	444.205.378	498.620.537	559.701.553	628.264.993	705.227.455
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	133.509.699	179.570.545	220.871.770	262.285.227	299.660.872	336.369.329	377.574.571	423.827.456	475.746.320	534.025.244	599.443.336
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	23.560.535	31.688.920	38.977.371	46.285.628	52.881.330	59.359.293	66.630.807	74.793.081	83.955.233	94.239.749	105.784.118
Toplam AVM Giderleri	-	23.560.535	31.688.920	38.977.371	46.285.628	52.881.330	59.359.293	66.630.807	74.793.081	83.955.233	94.239.749	105.784.118
AVM Net Gelirleri	-	374.315.440	503.454.267	619.248.748	735.357.888	840.146.388	943.064.320	1.058.589.699	1.188.266.937	1.333.829.637	1.497.223.768	1.680.633.679
Yenileme Maliyeti	0										96.658.690	17.864.178
Emlak Vergisi Bedeli	0	1.230.937	1.443.273	1.609.250	1.760.117	1.885.525	2.001.014	2.123.576	2.253.645	2.391.681	2.538.171	2.693.634
Bina Sigorta Bedeli	0	3.214.147	4.323.027	5.317.324	6.314.322	7.214.113	8.097.842	9.089.827	10.203.331	11.453.239	12.856.261	14.431.153
AVM Toplam Maliyeti	0	4.445.084	5.766.301	6.926.574	8.074.439	9.099.638	10.098.855	11.213.403	12.456.976	13.844.920	112.053.122	34.988.965
AVM Net Gelirleri	0	369.870.356	497.687.966	612.322.175	727.283.449	831.046.749	932.965.465	1.047.376.296	1.175.809.961	1.319.984.717	1.385.170.645	1.645.644.714
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	7,5%										21.941.929.525	
Net Nakit Akışları	0	369.870.356	497.687.966	612.322.175	727.283.449	831.046.749	932.965.465	1.047.376.296	1.175.809.961	1.319.984.717	23.327.100.170	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,05%	5,55%	6,05%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.984.620.301	5.799.895.350	5.622.517.086
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.984.620.000	5.799.895.000	5.622.515.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	183.393.916	177.733.167	172.297.552
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	183.395.000	177.735.000	172.300.000

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 tahsis yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılıklar bulunmakta olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın takyidat kaydında ipotek bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın devredilebilmesine 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 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 “Kargir İş yeri ve Otopark” 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	2.424.175.000	74.285.000

Gelir Yaklaşımı**5.799.895.000****177.735.000**

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. Arsa değeri ise taşınmaza yakın bölgede yer alan satılık/satılmış arsalar dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca alışveriş merkezi kullanımlı 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 taşınmazın gerçekleştirmelerine ait veriler 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)	5.799.895.000.-TL	Beşmilyaryediyüzdoksandokuzmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-TL
	177.735.000.-EUR	Yüzyetmişyedimilyonyediyüzotuzbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.959.874.000.-TL	Altımilyardokuzyüzellidokuzmilyonsekiyüzyetmişdörtbin.-TL
	213.282.000.-EUR	İkiyüzonüçmilyonikiyüzseksenikibin.-EUR

**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