Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul	**Piazza Alışveriş Merkezi**
Değerleme	**Onikişubat / Kahramanmaraş**
Raporu	**2023REVB456 / 31.12.2023**

BILGE SEVILENGÜL
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali BILGE SEVILENGÜL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/03/2024 17:46

OZAN KOLCUOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/03/2024 18:53

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın Ömer ilgili,

Talebiniz doğrultusunda Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesinde konumlu olan **"Piazza Alışveriş Merkezi"**nin pazar değerine yönelik **2023REVB456** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 36.028,53 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 106.513 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 (KDV HARİÇ)		
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)	4.340.595.000.-TL	Dörtmilyarüçyüzkırkmilyonbeşyüzdoksanbeşbin.-TL
	133.015.000.-EUR	Yüzotuzüçmilyononbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.208.714.000.-TL	Beşmilyarikiyüzsekizmilyonyediyüzondörtbin.-TL
	159.618.000.-EUR	Yüzellidokuzmilyonaltıyüzonsekizbin.-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.

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**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti **4**

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **7**

Demografik ve Ekonomik Veriler **10**

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **13**

Gayrimenkulün Konum Analizi **19**

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri **22**

SWOT Analizi **25**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **27**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **38**

Ekler **41**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında incelenen takyidat belgeleri müşteri tarafından iletilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Şazi Bey Mahallesi Haydar Aliyev Caddesi No: 4 Merkez / Kahramanmaraş	
TAPU KAYDI	Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	36.028,53 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Merkezi İş Alanı E: 2,50 H_{maks}: Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş Merkezi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 152 (Yasal), 139 (Mevcut)	Yapım yılı: 2013
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 1478 araç	Asansör Kapasitesi: 7 adet asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	106.513 m²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	67.490 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	50.970 m²
KİRALANABİLİR ALAN	48.012,41 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,5	

DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8,5	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	11,7 Yıl	
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ	11.500 TL/m²	
AVM ORTALAMA PAÇAL KİRA BİRİM DEĞERİ	560 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)	4.340.595.000.-TL	131.015.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	5.208.714.000.-TL	159.618.000.-EUR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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, 2023REVB456 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında 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 Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023REVB315	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	3.902.975.000.

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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

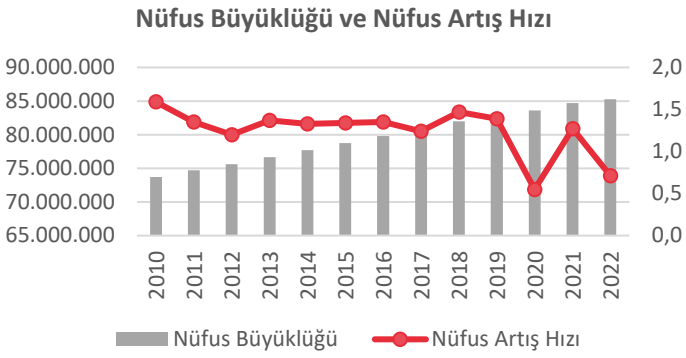
Demografik ve Ekonomik Veriler

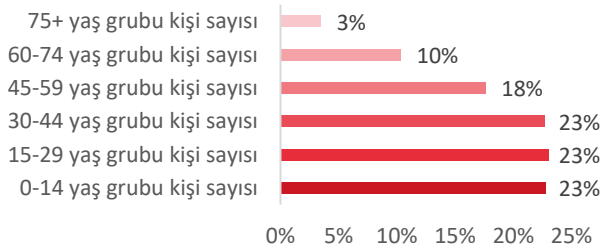
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

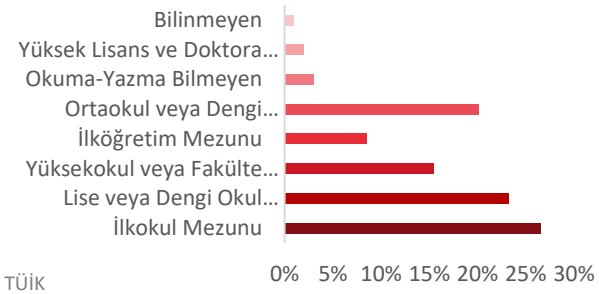
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5'ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5'ini (43.066.174 kişi)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





TÜİK

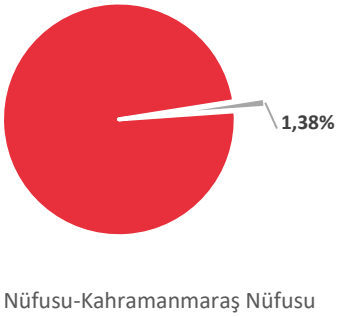


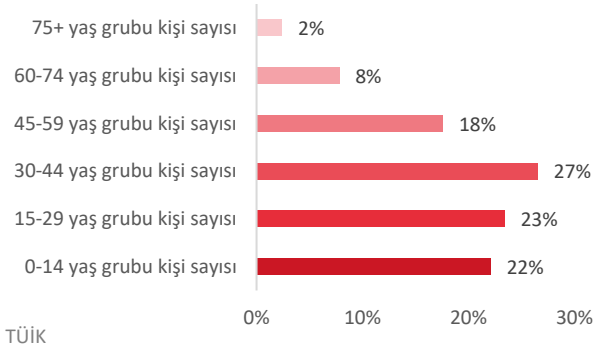
TÜİK

Kahramanmaraş

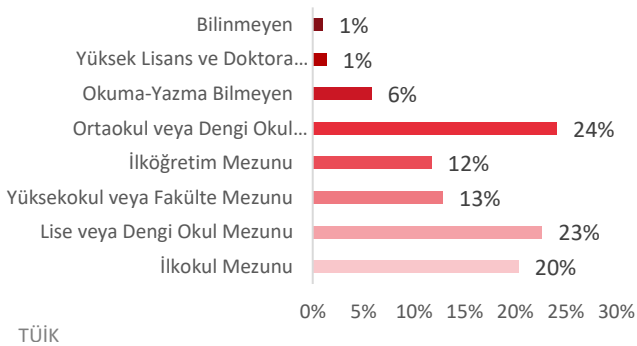
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,38'inin ikamet ettiği Kahramanmaraş, 1.177.436 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 18. il olmuştur. Kahramanmaraş nüfusu, 2022 yılında binde 1 oranında artış göstermiştir.

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





TÜİK

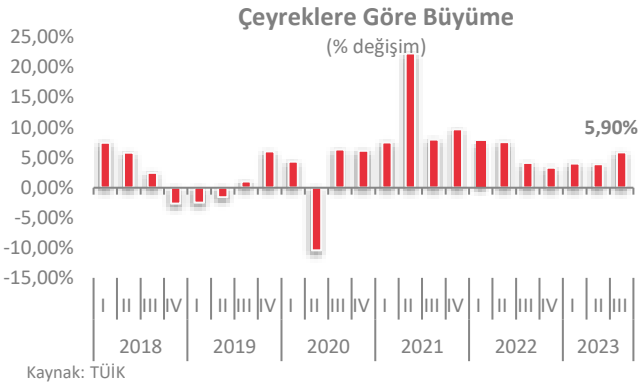


TÜİK

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

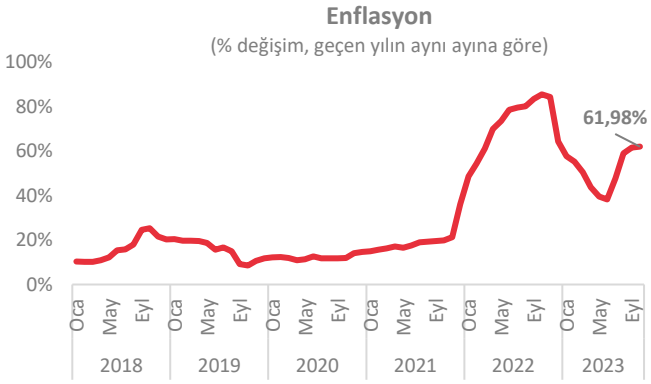
2.2 Ekonomik Veriler[1]

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.

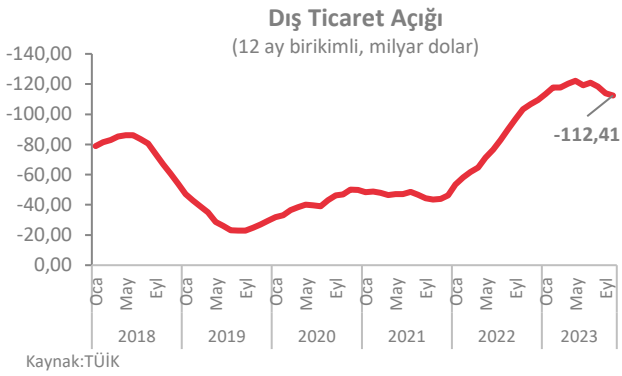


Kaynak: TÜİK

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.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

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 ithalatta 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 ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kahramanmaraş
İlçesi	Onikişubat
Mahallesi	Hayrullah
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	6620
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m²)	36.028,53 m²
Malik / Hisse	MEL3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 28.09.2023 tarih, saat 09.32 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesini engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebiyle taşınmazın değerine etki edecek herhangi bir kısıtlama 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 28.09.2023 tarih, saat 09.32 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, genellikle Merkezi İş Alanı, konut alanları ve konut ve ticaret alanları bulunmaktadır.

Onikişubat Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

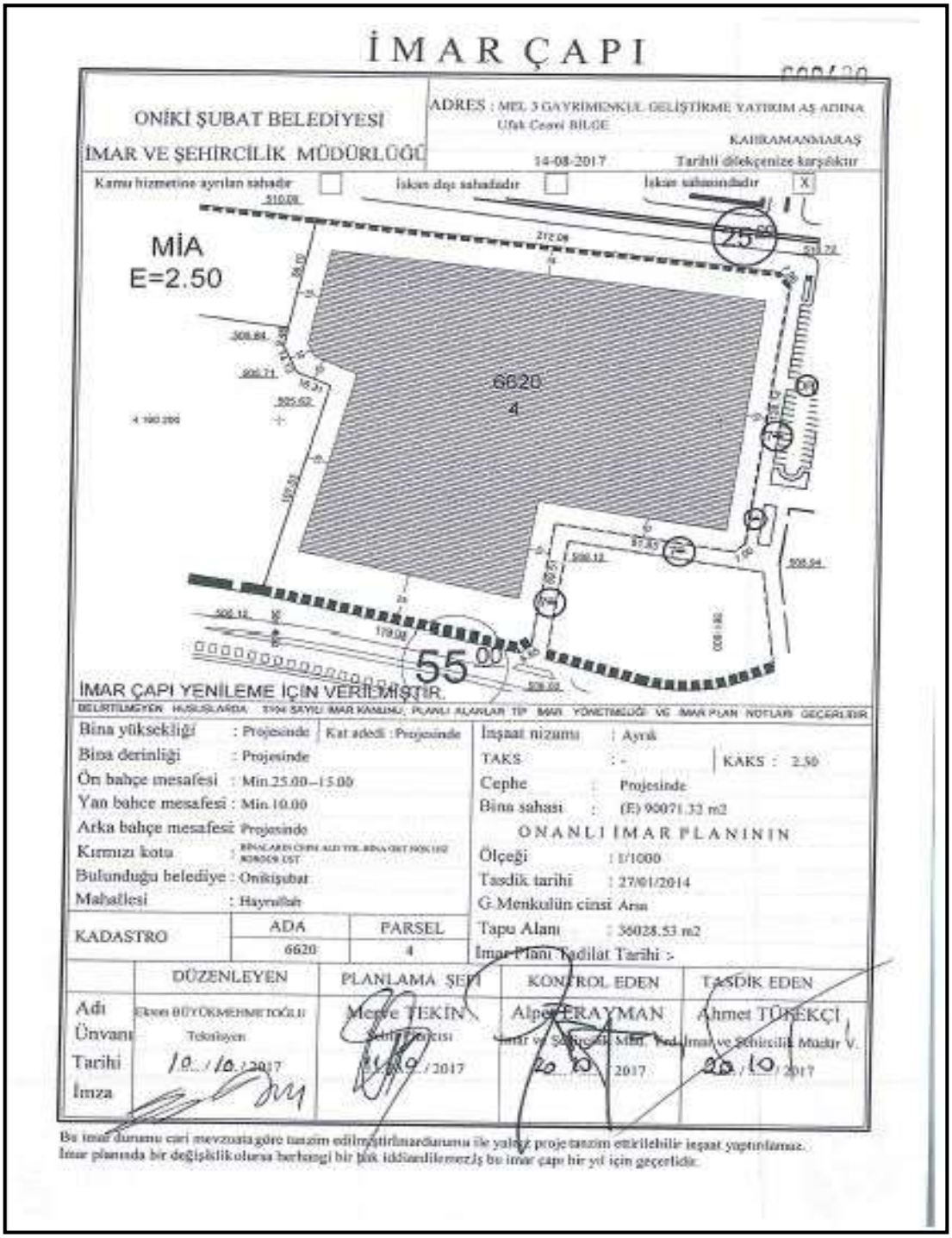
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Onikişubat Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 27.01.2014 tarihli Onikişubat Belediyesi Meclis kararı ile

Lejandı: Merkezi İş Alanı

Yapılaşma Koşulları:

- Emsal: 2,50,
- H_{maks}: Serbest,
- Çekme Mesafeleri: Yoldan 25 m, komlu parsellerden 10 m, arka bahçeden 15 m'dir.



İMAR ÇAPI

ONİKİ ŞUBAT BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ADRES : MEL 3 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM AŞ ADINA
Ufuk Cesur BİLGE
KAHRAMANMARAŞ
14-08-2017 Tarihli dilekçenize karşılıktır

Kamu hizmetine ayrılan sahadır ☐ İskan dışı sahadadır ☐ İskan sahasındadır [X]

MİA
E=2.50

6620
4

55.00

İMAR ÇAPI YENİLEME İÇİN VERİLMİŞTİR.

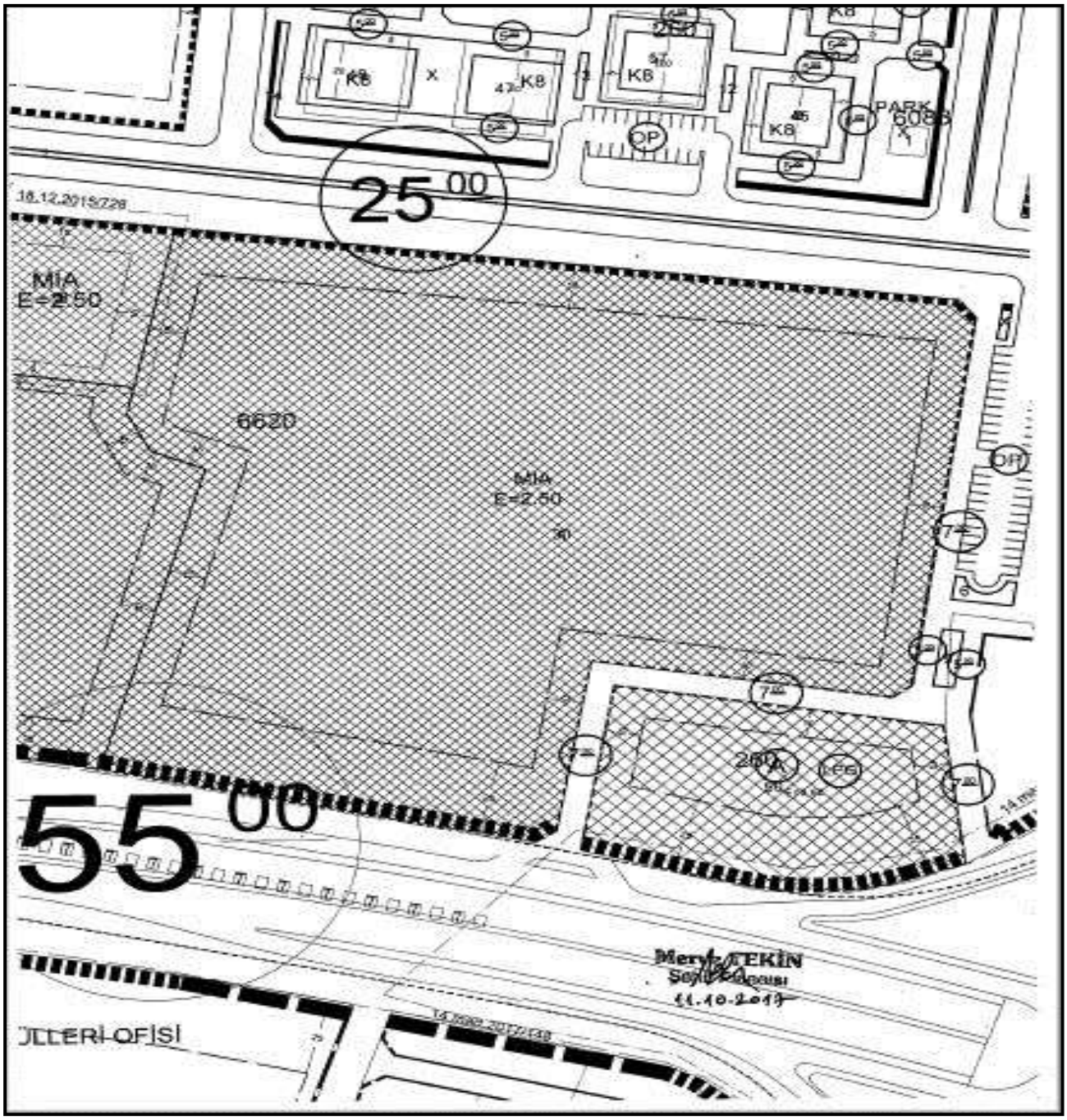
BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE İMAR PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR

Bina yüksekliği	: Projesinde / Kat adedi : Projesinde	İnşaat nizamı	: Ayrık
Bina derinliği	: Projesinde	TAKS	: - / KAKS : 2.50
Ön bahçe mesafesi	: Min.25.00–15.00	Cephe	: Projesinde
Yan bahçe mesafesi	: Min.10.00	Bina sahası	: (E) 95071.32 m2
Arka bahçe mesafesi	: Projesinde	ONANLI İMAR PLANININ	
Kırmızı kotu	: BİNACAKEN CEPHE ALDI YOL-BİNA ORT.NOK.102 KORDON UST	Ölçeği	: 1/1000
Bulunduğu belediye	: Onikişubat	Tasdik tarihi	: 27/01/2014
Mahallesi	: Hayrullah	G.Menkulün cinsi	Arsa
KADASTRO	ADA / PARSEL	Tapu Alanı	: 36028.53 m2
	6620 / 4	İmar Planı Tadilat Tarihi	:

	DÜZENLEYEN	PLANLAMA ŞEFİ	KONTROL EDEN	TASDİK EDEN
Adı	Ekrem BÜYÜKMEHMETOĞLU	Meryem TEKİN	Alper ERAYMAN	Ahmet TÜREKÇİ
Ünvanı	Teknisyen	Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Müd. Yrd.İmar ve Şehircilik Müdür V.	
Tarihi	10 / 10 / 2017	10 / 10 / 2017	20 / 10 / 2017	20 / 10 / 2017
İmza				

Bu imar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir.durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir inşaat yaptırılamaz.
İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.İş bu imar çapı bir yıl için geçerlidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

Onikişubat Belediyesi'nde 25.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.12.2011	-	117.044	Yeni Yapı	Emsale dahil toplam kat alanı:76.825 m² , Kapalı otopark alanı:24.474,18 m²
Onaylı Mimari Proje	-	-	106.515	Tadilat	Emsale dahil toplam kat alanı:67.558 m² , Kapalı otopark alanı:26.701 m²
Yapı Ruhsatı	29.12.2011	633	117.044	Yeni Yapı	Alışveriş Merkezi: 86.040 m² , Ortak alan:4.303 m², Bina içi kapalı otopark ve garaj : 26.701 m²
Yapı Ruhsatı	01.04.2013	301	106.513	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 77.750 m² , Ortak alan:3.424 m², Bina içi kapalı otopark ve garaj : 25.339 m²
Yapı Kullanma İzni	05.06.2013	156	106.513	Tadilat	Alışveriş Merkezi: 77.750 m² , Ortak alan:3.424 m², Bina içi kapalı otopark ve garaj : 25.339 m²

*Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının internet sitesinde yer alan adrese dayalı hasar tespit sayfasından yapılan araştırma neticesinde yapıların az hasarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi, Hayrullah Mahallesi 2. Sokak Alkap Apartmanı Kat: 1 No: 1 Kahramanmaraş adresinde faliyet gösteren KYD Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından tarafından yapılmaktadır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz iskanlı olup mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmazın toplam inşaat alanı 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 farklılık yapılmış olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürelebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ilgili resmi kurum arşivinde ulaşılamamıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Şazi Bey Mahallesi Haydar Aliyev Caddesi No: 4 Merkez / Kahramanmaraş

Kahramanmaraş, Akdeniz Bölgesi'nde yer almakta olup nüfus bakımından Türkiye'nin 16. büyük kentidir. Kent 6360 sayılı "Büyükşehirler" kanunu ile artık hukuken Büyükşehir statüsüne alınmış ve ildeki bütün köy, belde ve ilçeler tek bir Büyükşehir Belediyesi olarak birleştirilmiştir.

Kahramanmaraş'ın emlak profilini incelediğimizde özellikle merkezde 5 veya 8 katlı konut yapılaşmaları bulunmaktadır. İldeki en önemli ana arterler kentin güney bölgeden girişi olan Azerbaycan Bulvarı ve Trabzon Bulvarı'dır. Azerbaycan Bulvarı ve Trabzon Bulvarı üzerinde yer alan gayrimenkuller genellikle 5 veya 7 katlı, zemin katları dükkan/mağaza ve normal katları ise konut/ofis alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi sınırları içinde, Batı Çevre Yolu ile Haydar Aliyev Bulvarı arasında yer almaktadır.

Taşınmaz, Batı Çevre Yolu üzerinde konumlu olup; şehir merkezinden, Kayseri istikametinde ilerlenirken, sağ kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 6-8 katlı, ayrık nizamda gelişim göstermiş, orta ve orta üst gelir grubuna yönelik, genellikle zemin katları dükkan, üst katları konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmaz şehir merkezine yakın konumda yer almakta olup taşınmazın yakın çevresinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Kahramanmaraş Otogarı, 12 Şubat Stadyumu, Kiler Hipermarket ve Saffron Hotels yer almaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi	1,2 km
Trabzon Bulvarı	2 km
Kahramanmaraş Otogarı	2,2 km
Kahramanmaraş Havalimanı	6,5 km

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 taşınmaz; Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah Mahallesi, 6620 ada, 4 parsel No.lu, 36.028,53 m² yüz ölçümlü, "5 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı, tam hisse ile "MEL 3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki taşınmazdır.

Taşınmazın yer aldığı bölge şehir merkezine yakın konumda olup kentin girişinde konumlanmıştır. Değerleme konusu arsa üzerinde, 2007 yılına kadar şehir otogarı bulunmakta olup bugün ise Piazza Alışveriş Merkezi olarak faaliyet göstermektedir.

Parsel düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgen formundadır. Söz konusu parselin Batı Çevre Yolu'na yaklaşık 120 m, Haydar Aliyev Bulvarı'na yaklaşık 210 m, Stad Caddesi'ne yaklaşık 120 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu alışveriş merkezi 01.04.2013 onay tarihli tadilat ruhsatına esas onaylı mimari projesine göre toplamda 106.515 m² kapalı alana sahip olup 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat olmak üzere toplamda 5 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre alışveriş merkezinin emsale dahil kapalı alanı toplam 67.557 m² olup bu alanın 50.034 m²'si kiralanabilir alan olarak ayrılmıştır. Onaylı mimari projesine göre kiralanabilir alanların fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

Alan Dağılımı (Onaylı Mimari Projeye Göre)

Kat No	Kat Alanı (m²)	Katta Emsale Dahil Alan (m²)	Katta Emsal Harici Alan (m²)	Kiralanabilir Alan (m²)	Dükkan Sayısı	Fonksiyonlar
2. Bodrum Kat (-11,70 Kotu)	31.199,00	2.199,00	29.000,00	231	5	Kapalı Otopark, Depolar, 5 Adet Dükkan
1. Bodrum Kat (-7,00 Kotu)	24.071,00	18.842,00	5.229,00	16.038,00	23	Hipermarket, Yapı Market, 6 Adet Kiosk ve Dükkanlar
1. Bodrum Ara Kat (-4,20 Kotu)	273	273	0	251	0	Yapı Market Eki
Zemin Kat +0,00 Kotu)	19.542,00	18.502,00	1.040,00	13.508,00	55	Mağaza, Buz Pateni, Kafe, Restaurant
1. Normal Kat (+6,00 Kotu)	18.542,00	17.468,00	1.074,00	13.569,00	45	Mağaza, Kafe
2. Normal Kat (+12,00 Kotu)	11.627,00	10.171,00	1.456,00	6.437,00	24	Mağaza, Restaurant, Bowling, Eğlence Merkezi, Sinema, Teras
Çatı Katı (+19,50 Kotu)	1.261,00	103	1.158,00	0	0	Bina İçi Ortak Alanlar
Toplam	**106.515,00**	**67.558,00**	**38.957,00**	**50.034,00**	**152,00**	

Toplam 67.557 m² emsale dahil kat alanına sahip taşınmaz onaylı mimari projesinde toplam 152 adet dükkândan oluşmaktadır. İskân 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 1. ve 2. bodrum katlarında bulunan depo alanları, kat bahçeleri ve teraslar emsale dahil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 50.034 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 48.012,41 m²'dir.

Mevcut durumda toplam 139 adet kiralanabilir dükkan alanı bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 kat (2 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	106.513 m²
Yaşı	10
Dış Cephe	Isı izolasyonlu aliminyum kompozit panel ve cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı ısıtma+chiller sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Sensörlü Kapılar, Otopark Yönlendirme Sistemleri

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

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

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi
Alanı	48.012,41 m² (Mevcut duruma göre) 50.034 m² (Onaylı mimari projeye göre)
Zemin	Seramik, epoksi ve mermer
Duvar	Sıva üstü boya, granit ve kompozit kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak dükkanlarda birleşmeler ve bölünmeler meydana gelmiştir. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 50.034 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 48.012,41 m²'dir.

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin, altyapısı tamamlanmış durumdadır.
- Taşınmazın Batı Çevre yolu girişine çok yakın konumda yer almaktadır.
- Şehir merkezinde, konu alışveriş merkezine emsal niteliğinde ticari yapı bulunmamaktadır.
- Bölgede bu büyüklük ve nitelikte arsa stoğu kısıtlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari faaliyetler düşüktür.
- Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 50.034 m² olmasında rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 48.012,41 m²'dir.
- Parsel üzerinde yer alan AVM'nin mağaza sayısında yasal ve mevcut durum arasında farklılıklar bulunmaktadır

✓ FIRSATLAR

- Taşınmaz, orta ve orta üst gelir grubuna yönelik konut alanı olarak gelişim gösteren bölgede yer almaktadır.

✘ TEHDİTLER

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin, değerleme 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 esası 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 değerin, 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, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme 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 merkezilerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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	Mal Sahibi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hayrullah Mahallesi'nde konumludur.	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=1,00	Satılmış (Yaklaşık 6 ay önce)	3.859	15.750.000	4.081	*Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
2	Yakut Gayrimenkul 0552 951 64 45	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Malik Ejder Mahallesi'nde yer almaktadır.	Ticaret	E=2,00	Satılık (2 aydır)	3.325	30.000.000	9.023	*Daha dezavantajlı konumdadır. *Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir.
3	Envar İnşaat Gayrimenkul 0532 605 69 00	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Vadi Mahallesi'nde yer almaktadır.	Ticaret	E=1,00	Satılık (1 aydır)	5.431	30.000.000	5.524	*Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. *Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Emsal taşınmazın 26.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Ceymar Gayrimenkul 0544 235 46 46	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Avşar Mahallesi'nde yer almaktadır.	Ticaret ve Konut	E=2,00	Satılık (6 aydır)	2.663	32.000.000	12.017	*Konu taşınmazla benzer konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Emsal taşınmazın 27.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde satılık arsa arzının düşük olduğu ve bölgedeki arsaların yüz ölçümü büyüdükçe m² birim değerinin azaldığı tespit edilmiştir. Bölgede taşınmaza benzer imar durumuna sahip arsaların genellikle yoğunluğun daha düşük olduğu bölgelerde konumlu olması nedeni ile taşınmaza oranla daha düşük m² birim fiyattan satışa konu olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın imar durumu, yüz ölçümü, topografik yapısı, bölgenin ticari kabiliyeti açısından benzeyen arsaların 11.000-12.000 TL/m² aralığında satılabileceği tespit edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Emsal Krokisi

Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**4.081**	**9.023**	**5.524**	**12.017**
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	10%	10%	5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	150%	25%	150%	25%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-12%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		**11.998**	**9.745**	**11.410**	**11.236**

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
6620 Ada 4 Parsel	36.028,53	11.500	414.330.000
		YAKLAŞIK DEĞERİ	**414.330.000**

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yan sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, 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	Adana/Seyhan	AVM	2021	120.000 m²	12.000 TL/m²
2	Yüklenici Firma	İzmir	AVM	2023	55.000 m²	25.000 TL/m²

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

Maliyet yaklaşımı ile değerleme 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 (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
6620 Ada, 4 Parsel	36.028,53	11.500	414.330.000
		YAKLAŞIK DEĞERİ	**414.330.000**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
Alışveriş Merkezi	77.751	23.000	13%	1.555.797.510
Teknik Alanlar (Kapalı Otopark, Teknik Hacim, Sığınak, Depolar Vs.)	28.762	10.250	13%	256.485.135
			TOPLAM DEĞERİ	**1.812.282.645**

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	**Harici ve Müteferrik İşler**	**Alan (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Toplam Değeri (TL)**
6620 Ada, 4 Parsel	Saha Betonu	7.750,00	645	4.998.750
			TOPLAM DEĞERİ	**4.998.750**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	414.330.000 TL
Bina Değeri	1.812.282.645 TL
Harici Müteferrik İşler	4.998.750 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**2.231.611.395 TL**
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	**2.231.610.000 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 değerlemesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projesine göre kiralanabilir toplam alan 50.034 m² olmasına rağmen, taşınmazın mevcut kullanımı ve müşteri tarafından temin edilen bilgilere göre kiralanabilir alan 48.011,41 m² olarak kabul edilmiştir.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması 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: %6,05

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza iletmiş olduğu kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden, ilk yıl 560 TL/m^2/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gerçekleştirilen veriler dikkate alındığında AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 330 TL/m^2/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin doluluk oranının ilk yıl %99 olacağı ve sonraki yıllar aynı oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM diğer gelirlerinin, toplam AVM gelirlerinin %9'u 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 1.922.414 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 6.311.095 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %1 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- ✓ 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,45 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- ✓ Dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,5 olarak alınmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

✓ Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan (m²)	48.012,41
İşletme Gideri (TL/m²/ay)	330,00
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	9%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	80%
Yenileme Maliyeti	1,00%

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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)	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41	48.012,41
Yıllık Doluluk Oranı		99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		560,00	753,20	926,44	1.100,14	1.256,91	1.410,88	1.583,72	1.777,72	1.995,50	2.239,94	2.514,34
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		319.416.961	429.615.813	528.427.450	627.507.597	716.927.429	804.751.039	903.333.042	1.013.991.339	1.138.205.278	1.277.635.425	1.434.145.764
Diğer Gelir Oranı		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		28.747.527	38.665.423	47.558.470	56.475.684	64.523.469	72.427.594	81.299.974	91.259.221	102.438.475	114.987.188	129.073.119
Toplam AVM Gelirleri	**0**	**348.164.488**	**468.281.236**	**575.985.920**	**683.983.280**	**781.450.898**	**877.178.633**	**984.633.015**	**1.105.250.560**	**1.240.643.753**	**1.392.622.613**	**1.563.218.883**
Beklenen İşletme Gideri (TL/m²/ay)		330,00	443,85	545,94	648,30	740,68	831,41	933,26	1.047,59	1.175,92	1.319,97	1.481,66
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	190.129.144	255.723.698	314.540.149	373.516.427	426.742.517	479.018.476	537.698.239	603.566.273	677.503.142	760.497.277	853.658.193
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	152.103.315	204.578.959	251.632.119	298.813.141	341.394.014	383.214.781	430.158.591	482.853.019	542.002.513	608.397.821	682.926.554
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	38.025.829	51.144.740	62.908.030	74.703.285	85.348.503	95.803.695	107.539.648	120.713.255	135.500.628	152.099.455	170.731.639
Toplam AVM Giderleri	**-**	**38.025.829**	**51.144.740**	**62.908.030**	**74.703.285**	**85.348.503**	**95.803.695**	**107.539.648**	**120.713.255**	**135.500.628**	**152.099.455**	**170.731.639**
AVM Net Gelirleri	**-**	**310.138.659**	**417.136.496**	**513.077.891**	**609.279.995**	**696.102.394**	**781.374.938**	**877.093.368**	**984.537.305**	**1.105.143.125**	**1.240.523.158**	**1.392.487.245**
Yenileme Maliyeti (AVM)	**0**										**84.581.944**	**15.632.189**
Bina Sigorta Bedeli	**0**	**1.922.414**	**2.585.646**	**3.180.345**	**3.776.659**	**4.314.833**	**4.843.401**	**5.436.717**	**6.102.715**	**6.850.298**	**7.689.459**	**8.631.418**
Emlak Vergisi Bedeli	**0**	**6.311.095**	**7.399.759**	**8.250.731**	**9.024.237**	**9.667.214**	**10.259.331**	**10.887.715**	**11.554.587**	**12.262.306**	**13.013.372**	**13.810.441**
AVM Toplam Maliyeti	**0**	**8.233.508**	**9.985.405**	**11.431.076**	**12.800.896**	**13.982.047**	**15.102.731**	**16.324.432**	**17.657.302**	**19.112.603**	**105.284.775**	**38.074.047**
AVM Net Gelirleri	**0**	**301.905.151**	**407.151.092**	**501.646.815**	**596.479.099**	**682.120.347**	**766.272.206**	**860.768.936**	**966.880.003**	**1.086.030.522**	**1.135.238.383**	**1.354.413.197**
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	**8,5%**										**15.934.272.907**	
Net Nakit Akışları	**0**	**301.905.151**	**407.151.092**	**501.646.815**	**596.479.099**	**682.120.347**	**766.272.206**	**860.768.936**	**966.880.003**	**1.086.030.522**	**17.069.511.290**	

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)	**4.474.814.552**	**4.340.594.372**	**4.211.631.324**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**4.474.815.000**	**4.340.595.000**	**4.211.630.000**
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	**137.127.123**	**133.014.053**	**129.062.083**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	**137.125.000**	**133.015.000**	**129.060.000**

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme 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 değerleme 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 Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m^2'ye Kadar Olan Kısmı 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 m^2'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.***

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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 farklılık yapılmış olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürelebilir niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebiyle taşınmazın devredilebilmesini engelleyecek ve değerini olumsuz etkileyecek herhangi bir unsur 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 takyidat kaydı 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 ana taşınmaz "5 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme 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	**2.231.610.000**	**68.510.000**
Gelir Yaklaşımı	**4.340.595.000**	**133.015.000**

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, değerleme 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 gerçekleşmelerine 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 (KDV HARİÇ)		
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)	4.340.595.000.-TL	Dörtmilyarüçyüzkırkmilyonbeşyüzdoksanbeşbin.-TL
	133.015.000.-EUR	Yüzotuzüçmilyononbeşbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.208.714.000.-TL	Beşmilyarikiyüzsekizmilyonyediyüzondörtbin.-TL
	159.618.000.-EUR	Yüzellidokuzmilyonaltıyüzonsekizbin.-EUR

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 402484	**Lisans no: 402293**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

EKLER

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bölüm 9

Ekler

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