



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Alışveriş Merkezi

Kadıköy / İstanbul

2023REV1024 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan **“Kozzy AVM”**nin pazar değerine yönelik **2023REV1024** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, toplam 14.089 m² kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş.
LEHİNE İNTİFA HAKKI 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)	679.445.000.-TL	Altıyüzyetmişdokuzmilyondörtüzkırkbeşbin.-TL
	20.820.000.-EUR	Yirmimilyonsekiyüzüymibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	815.334.000.-TL	Sekizyüzonbeşmilyonüçyüzotuzdörtbin.-TL
	24.984.000.-EUR	Yirmidörtmilyondokuzyüzseksendörtbin.-TL

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
Şebnem ALP**

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında özel bir varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Kozyatağı Mahallesi Bayar Caddesi Buket Sokak No: 14 Kadıköy/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 36 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.009,07 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Belediye Hizmet Alanı	KAKS: 2,07 Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	1 EUR Alış= 32,5739 TL	1 EUR Satış= 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	679.445.000.-TL	20.820.000.-EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	815.334.000.-TL	24.984.000.-EUR

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, 2023REV1024 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 36 no.lu parsel üzerinde yer Kozzy AVM'nin, 31.12.2023 tarihi itibarıyla Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. lehine intifa hakkı 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) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Şebnem ALP yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

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; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 36 no.lu parsel üzerinde yer alan Kozzy AVM'nin, 31.12.2023 tarihi itibarıyla Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. lehine intifa hakkı değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.07.2017	2017REV498	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	167.885.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REV922	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	186.380.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REV604	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	657.180.000

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.tskgd.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.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

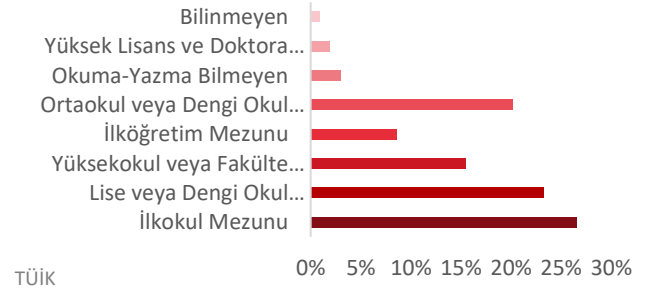
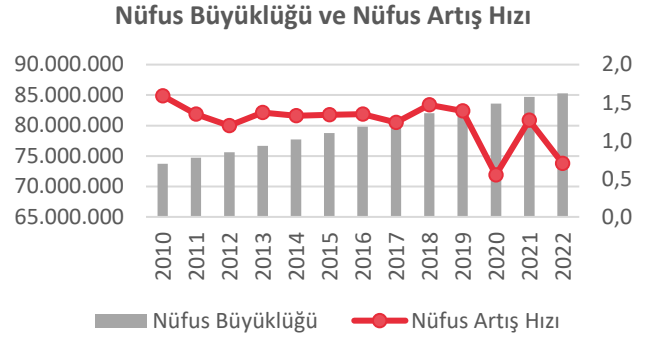
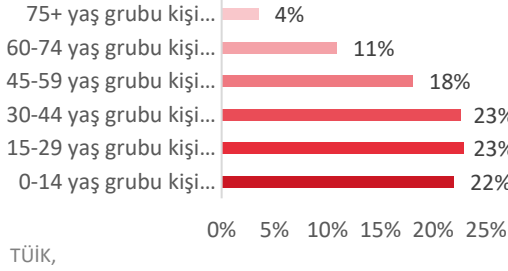
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

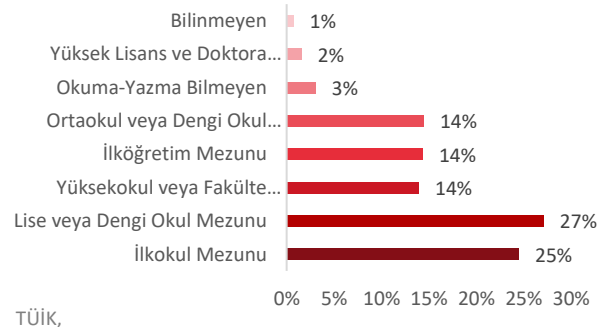
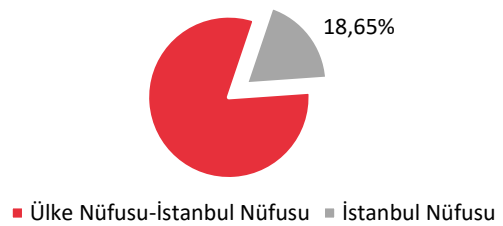
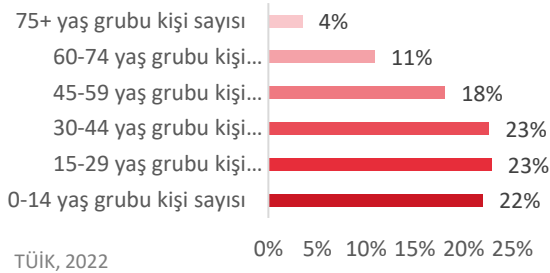
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi)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

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



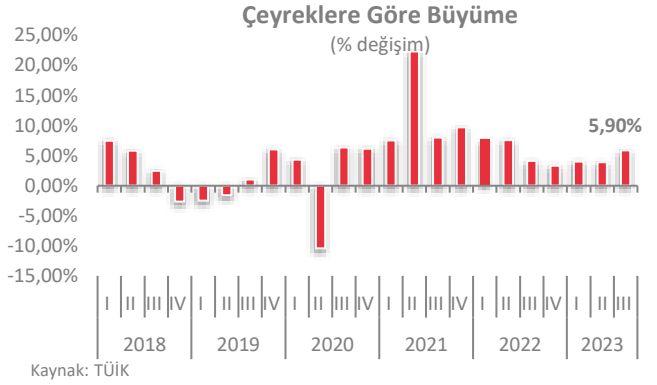
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

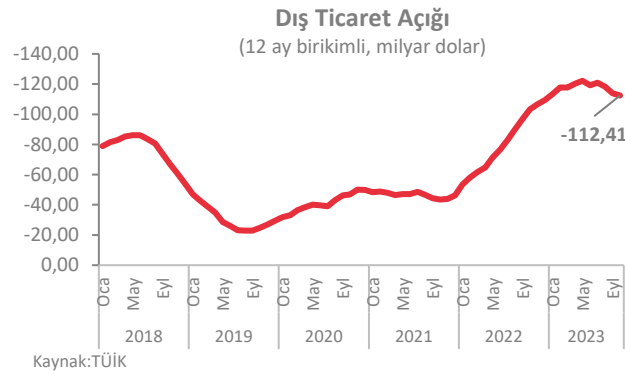


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Kozyatağı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	3312
Parsel No	36
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Betonarme Karkas Kültür Merkezi + Meclis Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.009,07 m ²
Malik / Hisse	Kadıköy Belediyesi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.09.2023 tarih, saat 15:24 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kadıköy Belediyesi'ne hizmet alanı olarak hibe edilmiştir. (01.10.2004 tarih, 9915 yevmiye no ile)
- Kamu yararına tahsislidir. (02.03.2017 tarih, 7121 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Taşınmazın 25.12.2009 tarihinden itibaren 30 yıl süre ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. lehine intifa hakkı vardır. (01.07.2010 tarih, 9933 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Migros Ticaret A.Ş. lehine 5.793.447 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (30.09.2010 tarih, 17228 yevmiye no ile)
- Doruk Unlu Mamüller Sanayi ve Perakende Hiz. A.Ş. lehine 696.700 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (30.09.2010 tarih, 17249 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 19. İcra Müdürlüğü'nün 07.03.2015 tarih 2014/9562 sayılı haciz yazısı ile 120.000 TL bedel ile alacaklı Cem Şahin lehine haciz işlenmiştir. (11.03.2015 tarih, 7318 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 24. İcra Müdürlüğü'nün 02.07.2015 tarih 2013/18016 sayılı haciz yazısı ile 3.945.180,12 TL bedel ile alacaklı Mehmet Gür Oflu lehine haciz işlenmiştir. (06.07.2015 tarih, 22234 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 31. İcra Müdürlüğü'nün 07.04.2016 tarih 2016/5661 sayılı haciz yazısı ile 302.950 TL bedel ile alacaklı Celal Altıntaş lehine haciz işlenmiştir. (15.04.2016 tarih, 13127 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: İstanbul 36. İcra Müdürlüğü'nün 17/08/2016 tarih 2016/2559 E sayılı haciz yazısı ile 5.718 TL bedel ile alacaklı Münevver Patar lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2016 tarih, 27642 yevmiye no ile)

- İcrai Haciz: İstanbul 36. İcra Müdürlüğü'nün 17.08.2016 tarih 206/2557E sayılı haciz yazısı ile 3.985 TL bedel ile alacaklı Şermin Paksever lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2016 tarih, 27646 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 36. İcra Müdürlüğü'nün 17.08.2016 tarih 206/2553 E sayılı haciz yazısı ile 12.992 TL bedel ile alacaklı Birsan Balkır lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2016 tarih, 27649 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 5. İcra Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 2019/13710 esas sayılı haciz yazısı ile 155.555,04 TL bedel ile alacaklı Bedia Perk lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020 tarih, 10713 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat belgesinde, 01.10.2004 tarih ve 9915 yevmiye no.lu “Kadıköy Belediyesi’ne hizmet alanı olarak hibe edilmiştir.” beyanı ile 02.03.2017 tarih 7121 yevmiye no ile “Kamu yararına tahsislidir.” beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde 25.12.2009 tarihinden itibaren 30 yıl süre ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. lehine intifa hakkı olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın devredilebilmesine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat belgesinde, 30.09.2010 tarih ve 17228 yevmiye no.lu “Migros Ticaret A.Ş. lehine 5.793.447 TL bedel karşılığında kira şerhi” ve 30.09.2010 tarih ve 17228 yevmiye no.lu “Doruk Unlu Mamüller Sanayi ve Perakende Hiz. A.Ş. lehine 696.700 TL bedel karşılığında kira şerhi” bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul, Kadıköy Belediyesi mülkiyetinde olup taşınmazın ilgili tapu kaydında 19.08.2016 tarih, 27642 yevmiye no ile kamu haczi kaydı bulunmaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesi için ilgili kaydın terkin edilmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda icrai haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmaz, Kadıköy Belediyesi mülkiyetinde olup değerlendirme çalışması kapsamında, Kadıköy Belediye Başkanlığı ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenen 28.06.2007 tarihli intifa hakkı sözleşmesi dikkate alınarak değer takdiri yapılmış olup taşınmaza değer takdir edilirken kalan intifa hakkı süresi dikkate alınmıştır. Bu durum, taşınmazın değerine etki etmektedir. Gayrimenkul üzerindeki diğer kayıtların taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.09.2023 tarih, saat 15:24 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin 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, yoğunlukla ticaret alanları ve ara sokaklarda yüksek katlı konut yapılaşmaları yer almaktadır.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 20.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 1/1.000 ölçekli "Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 28 ve 34 (Yeni 36) Parseller Plan Tadilatı"

Plan Onay Tarihi: 11.05.2006-08.02.2007

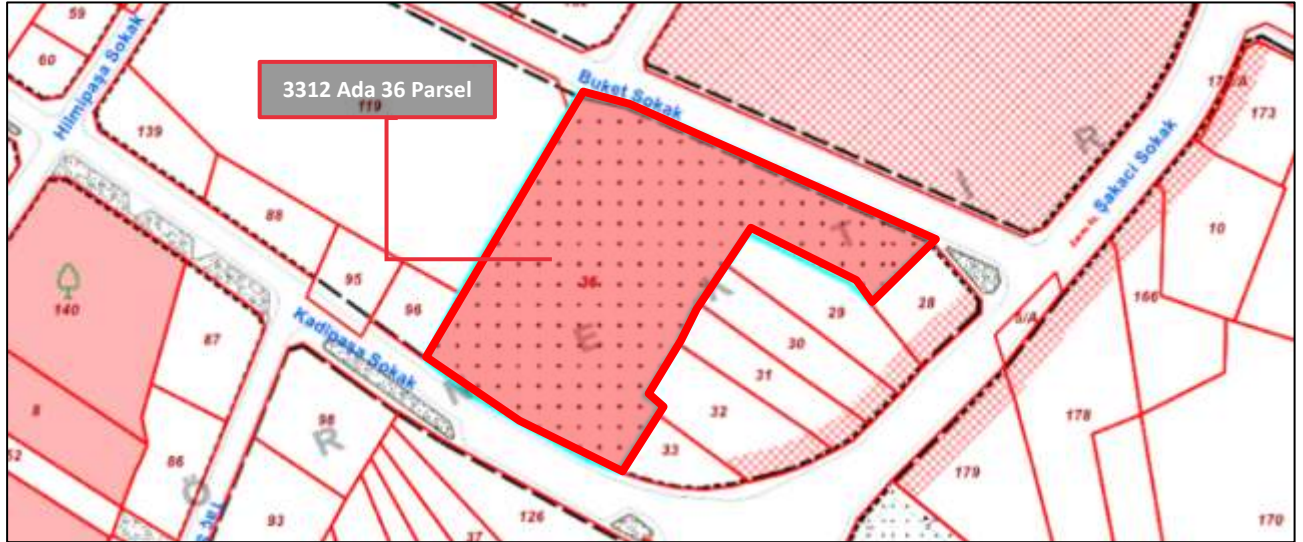
Lejandi: Belediye Hizmet Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 2,07
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

Plan Notları

Kadıköy 179 pafta, 3312 ada, 34 parsel ve batısındaki kadastral yol maks.KAKS=2,07, H_{maks}=Serbest yapılanma koşullarında, yapı yaklaşma mesafeleri ve bina zemin oturumu avan projeyle belirlenecek "Belediye Hizmet Alanı"dır. Parselde belediyeye ait her türlü hizmet birimleri, sağlık tesisleri, kreşler, anaokulu, halk eğitim merkezi, meslek edindirme merkezleri, kültür merkezleri, sinema, tiyatro, satış birimleri, evlendirme binaları, konferans merkezleri ve salonları, müze, kütüphane v.b. yapılar yer alır. Belirtilmeyen hususlarda mer'î 1/1.000 ölçekli plan notları geçerlidir.



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 11.05.2006-08.02.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 1/1.000 ölçekli "Kozyatağı Mahallesi, 3312 ada, 28 ve 34 (Yeni 36) Parseller Plan Tadilatı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 2,07 yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

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

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.12.2007	2007/879058	38.078,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	26.06.2006	2006/686939	17.846,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje*	07.11.2016	2016/29336	39.317,00	Tadilat	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	30.06.2006	2006-07-01	15.568,00	Yeni Yapı	Kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	30.06.2006	2006-07-04	2.278,00	Yeni Yapı	Meclis binası için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	28.12.2007	664	38.078,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	13.01.2009	000014-09	38.852,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	08.04.2010	2010/77	38.852,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	05.12.2016	000955-16	38.523,00	Tadilat	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	13.12.2022	000185-20	38.523,00	İsim değişikliği	İkamet harici alan ve ortak alan için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	23.05.2023	000185-20	38.523,00	İsim değişikliği	İkamet harici alan ve ortak alan için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	25.09.2023	000185-20	38.523,00	Tadilat	İkamet harici alan ve ortak alan için hazırlanmıştır.
Yapı Kullanma İzni	22.04.2010	2010/70	38.852,00	Yeni Yapı	Meclis binası ve kültür merkezi için hazırlanmıştır.

***Değerleme çalışması kapsamında, taşınmaza değer takdir edilirken 07.11.2016 onay tarihli mimari proje esas alınmıştır. 05.12.2016 onay tarihli "Yapı Ruhsatı" söz konusu mimari projeye esas olarak düzenlenmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu ana taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup taşınmazın yapı denetimi Kadıköy Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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; 07.11.2016 tarih 2016/29336 no.lu "Onaylı Mimari Proje", 05.12.2016 tarih 000955-16 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 22.04.2010 tarih, 2010/70 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi yapılmış ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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.)

Söz konusu 36 no.lu parselin intifa hakkı tesisi ile ilgili olarak Kadıköy Belediye Başkanlığı ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 28.06.2007 tarihli, yapım süresinin bitiminden itibaren 30 yıl geçerli olmak üzere tesis işletme sözleşmesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın intifa hakkı tapu kaydında 25.12.2009 tarihinden itibaren 30 yıl süre olarak belirtilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamında da bu tarih itibari ile 30 yıllık süre göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kozzy Alışveriş Merkezi Bayar Caddesi Buket Sokak No:14 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul'un Kadıköy ilçesinde yer almaktadır. Kadıköy ilçesi hizmet ve ticaret fonksiyonu ile gelişim göstermiş merkezi bir bölge niteliğinde olmakla beraber, önemli bir bölümü konut bölgesi olarak gelişmiştir. Bölgenin fonksiyon olarak net bir kullanımının olmadığı ve sektörel dağılımın karma nitelikte olduğu görülmektedir.

Değerleme konusu alışveriş merkezi, Kadıköy ilçesinin Kozyatağı semtinde yer almaktadır. Kozyatağı bölgesi, A ve B tipi ofis stoğunun yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölgede bir çok plaza ve ticari amaçlı yapılaşma yer almaktadır. Kozyatağı bölgesinde, D-100 Karayolu'na cephe ve bazı ikinci cephe parseller ticari amaçlı kullanımlar için yoğunlaşmakta olup bu kullanımların büyük kısmı ofis amaçlı kullanımdadır

Kozyatağı bölgesi yakınında, İçerenköy City's, Metro, Optimum, Palladium gibi bilinirliği yüksek alışveriş merkezleri yer almaktadır. Değerleme konusu Kozzy AVM, Kozyatağı bölgesinde, kısmen iç kesimde, konut yoğunluğunun artmaya başladığı bölgede konumlanmaktadır.

Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde Baytur Kozyatağı Konutları, Erdem Sitesi, Kozyatağı Sitesi, Oyak Sitesi, Erenköy Ruh Sağlığı Hastalıkları Hastanesi, Modern Camii ve birçok konut yapılaşması yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Bağdat Caddesi	~1,30 km
Harem	~8,00 km
Kadıköy Rıhtım Mevkii	~8,00 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~8,80 km
Gişeler	

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Kozyatağı Mahallesi, 179 pafta, 3312 ada, 36 (Eski 34) no.lu parselde kayıtlı “Betonarme Karkas Kültür Merkezi+ Meclis Binası ve Arsası” vasıflı, 10.009,07 m² yüz ölçümüne sahip, “Kadıköy Belediyesi” mülkiyetindeki Kozzy Alışveriş ve Kültür Merkezi’dir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin topoğrafik yapısı düze yakındır. Parsele ulaşım Buket Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Söz konusu 36 no.lu parselin intifa hakkı tesisi ile ilgili olarak Kadıköy Belediye Başkanlığı ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 28.06.2007 tarihli, yapım süresinin bitiminden itibaren 30 yıl geçerli olmak üzere tesis işletme sözleşmesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın intifa hakkı tapu kaydında 25.12.2009 tarihinden itibaren 30 yıl süre olarak belirtilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamında da bu tarih itibarı ile 30 yıllık süre göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Mülkiyeti Kadıköy Belediyesi’nde olan 3312 ada, 36 no.lu parsel üzerinde Kozzy Alışveriş ve Kültür Merkezi yer almaktadır. Toplam kapalı alanı onaylı mimari projesine göre 39.317 m² olan bina, iki bloktan oluşmaktadır. Bloklardan bir tanesi “Belediye Hizmet Binası” diğeri ise “AVM” olarak projelendirilmiştir. Bloklar birbiriyle bağlantılı durumdadır. Değerleme konusu gayrimenkul onaylı mimari projesine göre 3 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve 2 ara kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, 3312 ada 36 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıda konumlu AVM bölümüdür. Mevcut durumda taşınmaz, Kozzy AVM olarak faaliyettedir.

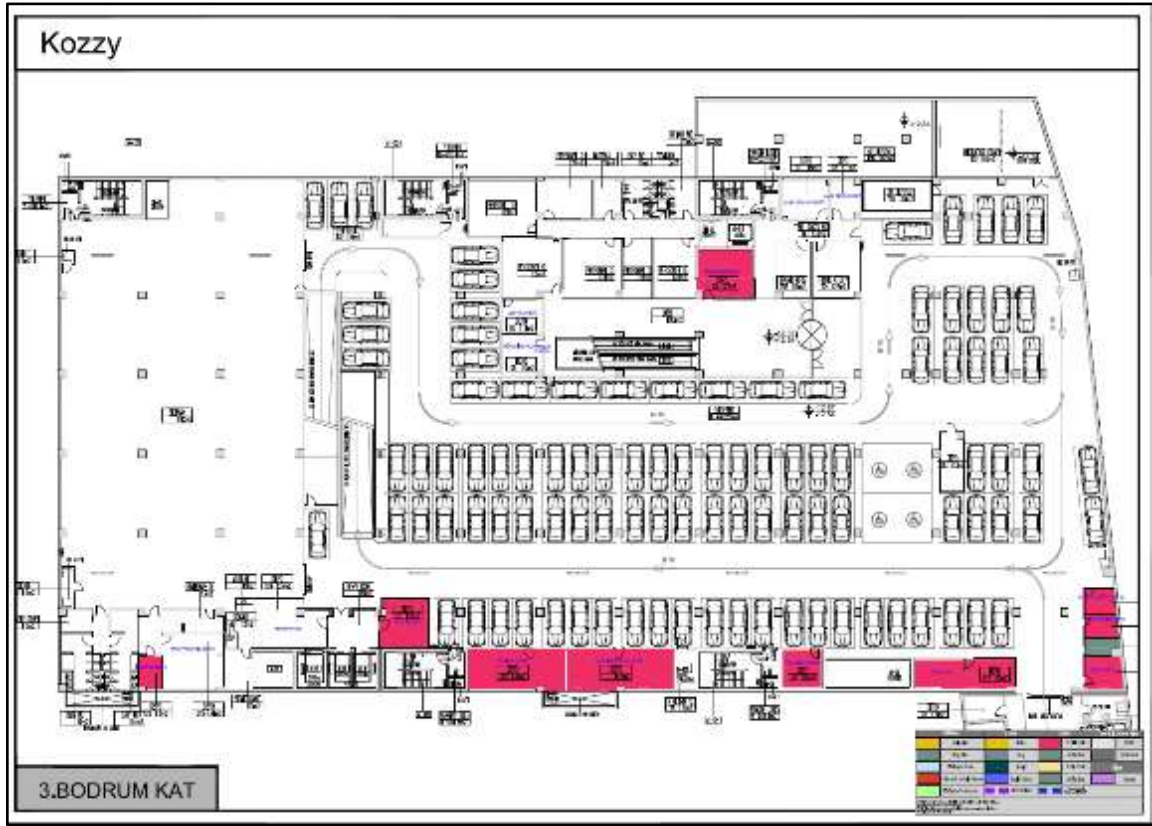
Taşınmazın onaylı mimari projesine göre katlar bazında inşaat dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Kat Adı	Emsale Dahil Kat Alanı	Emsal Dışı Alanlar	Yapı İnşaat Alanı	İşıklık Alanı	Brüt İnşaat Alanı
3. Bodrum Kat	-	-	6.523	-	6.523
2. Bodrum Kat	827	5.696	6.523	-	6.523
1. Bodrum Kat	5.359	1.164	6.523	-	6.523
Zemin Kat Alanı	4.435	1.526	5.961	327	6.288
1. Kat Alanı	4.520	1.297	5.817	345	6.162
1. Ara Kat Alanı	-	-	322	-	322
2. Kat Alanı	4.142	1.526	5.668	290	5.958
2. Ara Kat Alanı	1.204	402	1.606	80	1.686
3. Kat Alanı	-	374	374	-	374
Toplam			39.317		40.359

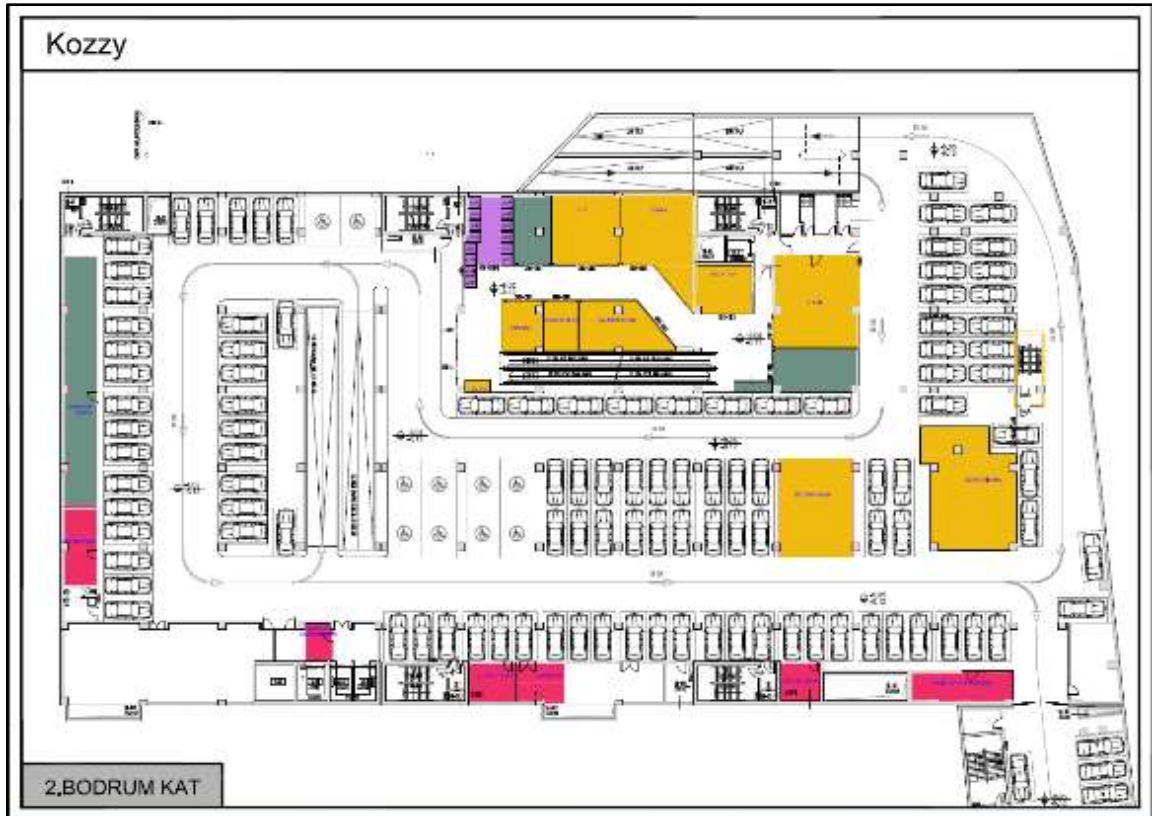
Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 78 adet dükkandan oluşmaktadır. İskan edilen alanlar (alışveriş merkezi dükkan ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bünyesinde bulunan mağazalara ait bağımsız bölüm tapusu bulunmamaktadır. Alışveriş merkezinin 2. ve 3. bodrum katlarında bulunan depo alanları, kat bahçeleri ve teraslar emsale dahil olmadığından kiralanabilir alana dahil değildir.

Kat Planları

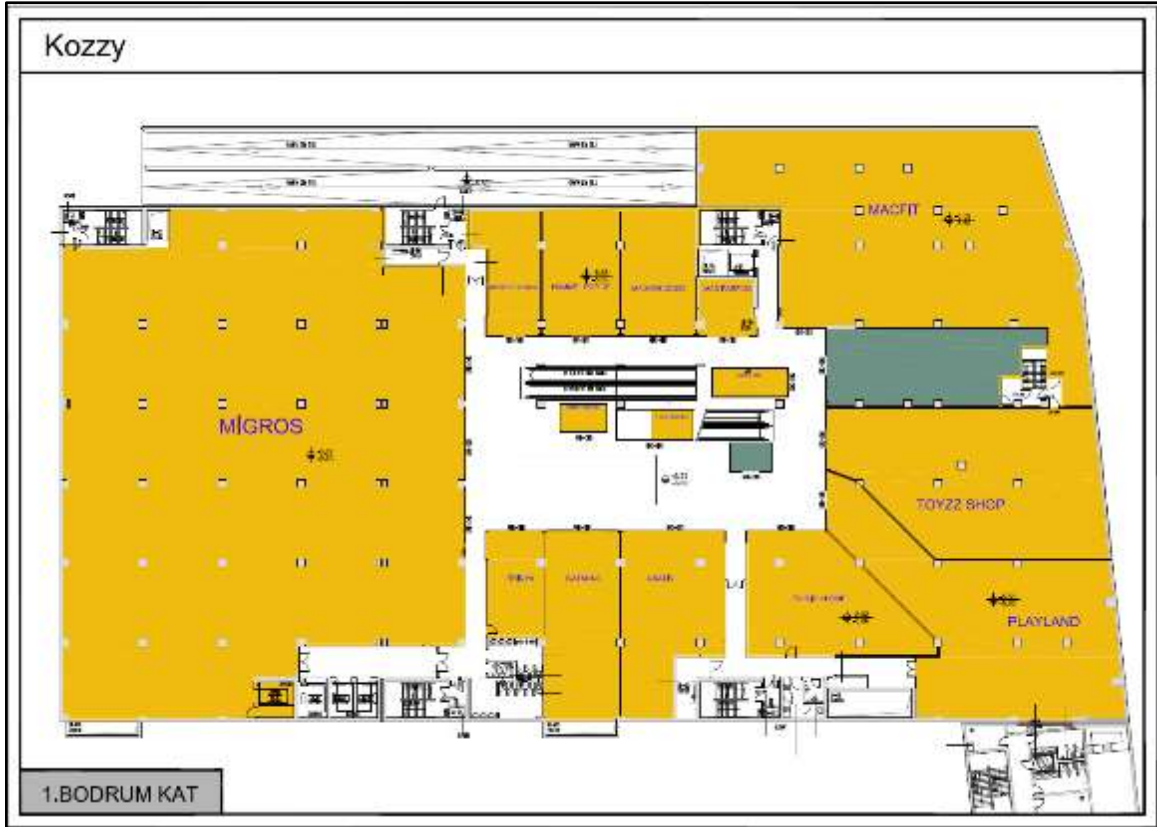
3. Bodrum Kat Planı



2. Bodrum Kat Planı



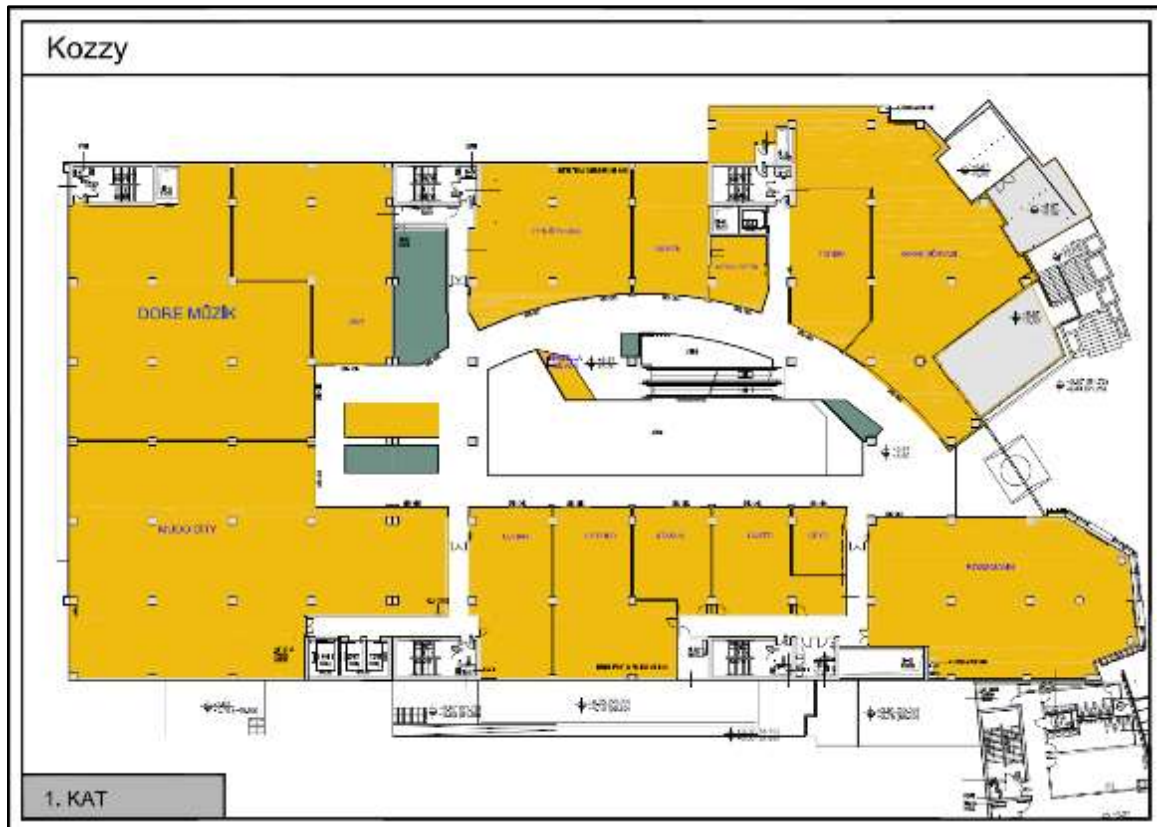
1. Bodrum Kat Planı



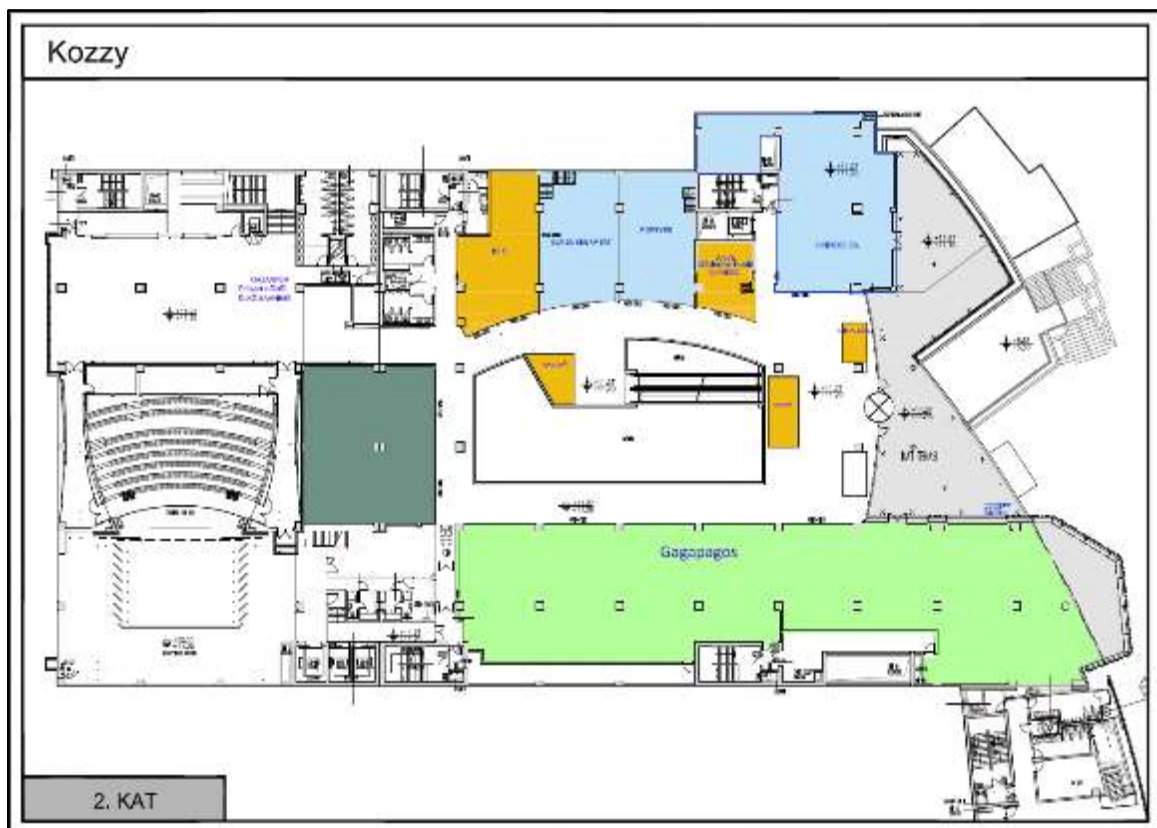
Zemin Kat Planı



1. Normal Kat Planı



2. Normal Kat Planı



Taşınmazın onaylı mimari projesi incelendiğinde 78 adet dükkan olarak projelendirildiği görülmüştür.

Onaylı mimari projesine göre AVM bloğunda, 3. bodrum katta sığınak, otopark, depo ve teknik hacimler yer almakta olup mevcut durumda AVM yönetim ofisleri, depo, teknik hacimler ve otopark bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre AVM bloğunda, 2. bodrum katta, depo, otopark ve teknik hacimler yer almakta olup mevcut durumda AVM yönetim ofisleri, dükkan alanları, depo, teknik hacimler, araç yıkama alanı ve otopark bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre AVM bloğunda, 1. bodrum katta, depo, dükkan alanları ve teknik hacimler yer almakta olup mevcut durumda dükkan alanları, depo ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre AVM bloğunda, zemin kat ve 1. katta, dükkan alanları ve teknik hacimler bulunmaktadır. Yaya girişi bu kattan sağlanmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre AVM bloğunda, 1. ara katta, teknik hacimler, 2. katta, dükkan alanları, sinema alanı ve teknik hacimler, 2. ara katta, teknik hacimler, 3. katta, teknik hacimler bulunmaktadır.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Alan Dağılımları		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Kiralanabilir Alan Büyüklüğü
2. Normal+Ara Kat	11	2.135
1. Normal Kat	21	3.781
Zemin Kat	15	3.707
1. Bodrum Kat	18	4.505
2. Bodrum Kat	13	576
Toplam	78	14.704*

**Toplam kiralanabilir alan içerisinde kiosk ve teras alanları da bulunmakta olup bu alanlar dahil edilmediğinde toplam kiralanabilir dükkan alanı 14.089 m² olarak hesaplanmaktadır.*

Yerinde yapılan incelemede de dükkan sayısının 58 adet, stand sayısının 19 olduğu tespit edilmiştir. Dükkan sayısındaki farklılığın sebebi mimari projede oluşturulmuş dükkanların birleştirilerek ya da bölünerek kullanılması, otopark alanı ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan oluşturularak kiracıların kullanımına sunulması olarak belirlenmiştir.

Aşağıdaki tabloda mahallinde yapılan incelemelere göre AVM'deki dükkan adetleri kat bazında sunulmuştur.

Mevcut Duruma Göre Kat Bazında Dükkan Adetleri	
Kat Adı	Dükkan Adedi
2. Normal+Ara Kat	7
1. Normal Kat	14
Zemin Kat	13
1. Bodrum Kat	13
2. Bodrum Kat	11
Toplam	58

Onaylı mimari projesine göre AVM yasal kiralanabilir alan toplamı 14.089 m²'dir. Değerleme çalışmasında onaylı mimari projedeki yasal kiralanabilir alan esas alınmıştır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	9 (3 bodrum kat + zemin kat + 1. normal kat + 1. ara kat + 2. normal kat + 2. ara kat, 3. normal kat) (Onaylı mimari projesine göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	39.317 m ² (Mevcut duruma ve onaylı mimari projesine göre toplam yapı alanı)
Yaşı	~14 (İskan belgesine göre)
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı ısıtma+chiller sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

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

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

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	39.317 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Epoksi, karo mozaik, mermer, PVC kaplama ve seramik
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 3312 ada 36 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu ve ruhsata aykırı herhangi bir durumun olmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu 3312 ada 36 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın mevcut durumda aykırılığı bulunmamakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Alışveriş merkezi bloğunun alansal yapısı, mekanın esnek ve verimli kullanımına uygundur.
- Değerleme konusu taşınmaz, D-100 Karayolu'na yakın konumlu olup taşınmaza ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın genel yapısı itibarıyla reklam kabiliyeti düşüktür.
- Söz konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydında, icrai haciz ve kamu haczi şerhleri bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Yakın bölgede değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer konseptte sahip bir AVM bulunmamaktadır.
- Avrupa yakasında şehir merkezindeki potansiyel arazilerin azalması ile yatırımcılar, Anadolu Yakası'na yönelmiş durumdadır.

* 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 mekanı 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

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyeti Kadıköy Belediyesi'ne ait olup intifa hakkı Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'ye aittir. Bu sebeple mülkiyet hakkı bulunmayan Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. için intifa hakkı değeri, bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

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.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

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

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşaat aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş

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 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: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

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

- Onaylı mimari projeye göre kiralanabilir alan 14.089 m² olarak baz alınmıştır.
- AVM’de gerçekleşen kira tablolarına istinaden onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında ve sektör araştırmaları da göz önünde bulundurulduğunda 2024 yılı için AVM ortalama birim kira değerinin 510 TL/m²/ay olacağı kabul edilmiştir.
- Birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri ve piyasa araştırmalarımız dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelir oranının, kira gelirlerinin %9’u oranında olacağı ve diğer yıllarda ise bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Söz konusu alışveriş merkezinin doluluk oranının ilk yıl ve ikinci yıl %95 olacağı, daha sonraki yıllarda da %98 oranında olup bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Her yılki toplam AVM gelirinin yaklaşık %1’i oranında yenileme fonu ayrılacağı, bu fonun 2033 yılında toplam 10 yıllık yenileme fonu olarak nakit akışına ekleneceği varsayılmıştır.
- 2024 yılı emlak vergisi bedelinin, müşteri tarafından elde edilen veriler dikkate alınarak 1.528.981-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş olup bu bedelin her yıl aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranlarının yarısı oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Müşteriden edinilen veriler doğrultusunda, 2024 yılı için bina sigorta bedelinin 3.867.279 -TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş bu bedelin aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.

- Kozzy Alışveriş Merkezi ortak alan gideri, Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'den elde edilen gerçekleşmiş veriler ve piyasa kabullerimizi doğrultusunda 2024 yılı için 375 TL/m²/ay olarak kabul edilmiştir.
- 2023-2024 yılında ödenecek arsa kira bedelinin 1.590.037 TL olduğu öğrenilmiş olup bu bedel yıllar bazında belirlenen artış oranıyla artırılmıştır.
- 29.12.2023 tarihli TCMB alış kuru, 1 Euro = 32,5739.-TL olarak, TCMB satış kuru ise olarak, 1 Euro = 32,6326.-TL olarak esas alınmıştır.
- 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.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	14.089,00
İşletme Gideri (TL)	375,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	75,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%



Proje Nakit Akışı (TL)									
Yıllar	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031
AVM Fonksiyonu									
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089
Yıllık Doluluk Oranı		95%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	-	510	686	844	1.002	1.145	1.285	1.442	1.619
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		81.913.446	110.173.585	139.792.883	166.004.049	189.659.626	212.892.930	238.972.314	268.246.423
Diğer Gelir Oranı (%)		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)		7.372.210	9.915.623	12.581.360	14.940.364	17.069.366	19.160.364	21.507.508	24.142.178
Toplam AVM Gelirleri	0	89.285.656	120.089.208	152.374.243	180.944.413	206.728.992	232.053.294	260.479.822	292.388.601
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		375,00	504,38	620,38	736,70	841,68	944,79	1.060,53	1.190,44
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	63.400.500	85.273.673	104.886.617	124.552.858	142.301.640	159.733.591	179.300.956	201.265.323
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	47.550.375	63.955.254	78.664.963	93.414.643	106.726.230	119.800.193	134.475.717	150.948.992
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	15.850.125	21.318.418	26.221.654	31.138.214	35.575.410	39.933.398	44.825.239	50.316.331
Toplam AVM Giderleri	-	15.850.125	21.318.418	26.221.654	31.138.214	35.575.410	39.933.398	44.825.239	50.316.331
AVM Net Gelirleri	-	73.435.531	98.770.789	126.152.589	149.806.199	171.153.582	192.119.896	215.654.583	242.072.270
Proje Net Gelirleri	-	73.435.531	98.770.789	126.152.589	149.806.199	171.153.582	192.119.896	215.654.583	242.072.270
Yenileme Maliyeti (AVM)	0								
Emlak Vergisi Bedeli	0	1.528.981	1.792.730	1.998.894	2.186.290	2.342.063	2.485.514	2.637.752	2.799.315
Bina Sigorta Bedeli	0	3.867.279	5.201.491	6.397.834	7.597.427	8.680.061	9.743.368	10.936.931	12.276.705
Yıllık Arsa Kirası Bedeli		1.590.037	2.138.599	2.630.477	3.123.692	3.568.818	4.005.998	4.496.733	5.047.583
Toplam Net AVM Gelirleri	0	66.449.234	89.637.970	115.125.384	136.898.790	156.562.641	175.885.015	197.583.168	221.948.668
Proje Net Gelirleri	0	66.449.234	89.637.970	115.125.384	136.898.790	156.562.641	175.885.015	197.583.168	221.948.668

31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	25/12/2039
14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089	14.089
98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
1.817	2.040	2.290	2.462	2.646	2.845	3.058	3.287
301.106.609	337.992.169	379.396.210	407.850.925	438.439.745	471.322.726	506.671.930	535.718.807
9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
27.099.595	30.419.295	34.145.659	36.706.583	39.459.577	42.419.045	45.600.474	48.214.693
328.206.204	368.411.464	413.541.869	444.557.509	477.899.322	513.741.771	552.272.404	583.933.500
1.336,27	1.499,96	1.683,71	1.809,99	1.945,73	2.091,66	2.248,54	2.417,18
225.920.325	253.595.565	284.661.022	306.010.598	328.961.393	353.633.498	380.156.010	401.949.885
169.440.244	190.196.674	213.495.766	229.507.949	246.721.045	265.225.123	285.117.008	301.462.414
56.480.081	63.398.891	71.165.255	76.502.650	82.240.348	88.408.374	95.039.003	100.487.471
56.480.081	63.398.891	71.165.255	76.502.650	82.240.348	88.408.374	95.039.003	100.487.471
271.726.123	305.012.573	342.376.613	368.054.859	395.658.974	425.333.397	457.233.401	483.446.029
271.726.123	305.012.573	342.376.613	368.054.859	395.658.974	425.333.397	457.233.401	483.446.029
	22.309.619						
2.970.773	3.152.732	3.345.837	3.471.306	3.601.480	3.736.536	3.876.656	4.022.030
13.780.601	15.468.725	17.363.644	18.665.917	20.065.861	21.570.800	23.188.610	24.927.756
5.665.911	6.359.986	7.139.084	7.674.515	8.250.104	8.868.862	9.534.026	10.249.078
249.308.838	257.721.511	314.528.049	338.243.121	363.741.529	391.157.199	420.634.109	444.247.164
249.308.838	257.721.511	314.528.049	338.243.121	363.741.529	391.157.199	420.634.109	444.247.164

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	4,55%	5,55%	6,55%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	719.897.911	679.443.137	790.522.802
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	719.900.000	679.445.000	790.525.000
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	22.060.697	20.820.993	24.224.941
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	22.060.000	20.820.000	24.225.000

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 mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Ticaret**” 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%
01.01.2013-29.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerlemeye konu parsel üzerinde 01.10.2004 tarih ve 9915 yevmiye no ile kayıtlı “Kadıköy Belediyesi’ne hizmet alanı olarak hibe edilmiştir.” ve 02.03.2017 tarih 7121 yevmiye no ile kayıtlı “Kamu yararına tahsislidir.” beyanları bulunmakta olup, söz konusu takyidat kayıtları taşınmaza ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul, Kadıköy Belediyesi mülkiyetinde olup taşınmazın ilgili tapu kaydında 19.08.2016 tarih, 27642 yevmiye no ile kamu haczi kaydı bulunmaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesi için ilgili kaydın terkin edilmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat belgesinde, 30.09.2010 tarih ve 17228 yevmiye no.lu “Migros Ticaret A.Ş. lehine 5.793.447 TL bedel karşılığında kira şerhi” ve 30.09.2010 tarih ve 17228 yevmiye no.lu “Doruk Unlu Mamüller Sanayi ve Perakende Hiz. A.Ş. lehine 696.700 TL bedel karşılığında kira şerhi” bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtları taşınmaza ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda icrai haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtları taşınmaza ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Taşınmaz, Kadıköy Belediyesi mülkiyetinde olup değerlendirme çalışması kapsamında, Kadıköy Belediye Başkanlığı ile Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenen 28.06.2007 tarihli intifa hakkı sözleşmesi dikkate alınarak değer takdiri yapılmış olup taşınmaza değer takdir edilirken kalan intifa hakkı süresi dikkate alınmıştır.

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

Raporun 8.4 başlığında belirtilen takyidat kayıtlarında 19.08.2016 tarih, 27642 yevmiye no ile kamu haczi kaydı bulunmaktadır. Bu kayıt gayrimenkulün devredilebilmesine engel teşkil etmektedir. Bu kayıt haricinde taşınmaz, devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

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 “Betonarme Karkas Kültür Merkezi + Meclis Binası ve Arsası” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	679.445.000	20.820.000

Gelir yaklaşımında taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA KOZYATAĞI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SAN. ve TİC. A.Ş. LEHİNE İNTİFA HAKKI 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)	679.445.000.-TL	Altıyüzyetmişdokuzmilyondörtüzyıkkırkbeşbin.-TL
	20.820.000.-EUR	Yirmimilyonsekiyüzüymibin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	815.334.000.-TL	Sekizyüzonbeşmilyonüçyüzotuzdörtbin.-TL
	24.984.000.-EUR	Yirmidörtmilyondokuzyüzseksendörtbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Şebnem ALP

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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