

**AVRUPAKENT
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ARENAPARK AVM
KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/1307

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	10
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	11
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	11
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	14
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	15
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	15
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	16
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	20
6.3.	BÖLGE ANALİZİ.....	21
6.3.1.	İSTANBUL İLİ.....	21



6.3.2.	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ.....	21
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	23
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	24
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	24
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.2.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.2.1.	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	25
8.2.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	26
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ	27
8.3.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ..	32
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	32
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	32
8.4.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	32
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	32
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	33

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi : 24 Haziran 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 28 Haziran 2024
Rapor Tarihi : 05 Temmuz 2024
Raporun Türü: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No : 782 - 2024/1307

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi

Atakent Mahallesi, Çiçekli Vadi Caddesi,
Arenapark AVM
Küçükçekmece / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti

İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi,
640 ada 1 parselde, 104 adet bağımsız bölüm
(Bkz. Tapu Kayıtları)

İmar Durumu

640 ada 1 parsel "Rekreasyon Alanı"
olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)

Raporun Konusu

Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve 104adet bağımsız bölümden oluşan Arenapark Alışveriş Merkezi'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.¹

104 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN ARENAPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.647.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.376.400.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %25
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri

sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Küçükçekmece
MAHALLESİ : Halkalı
ADA : 640
PARSEL : 1
ANA
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 10 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi Ve Arsası
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 49.114,10 m²
CİLT NO : 576
YEVMIYE NO : 63327
TAPU TARİHİ : 20.11.2023

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Tapudaki Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Hissesine düşen arsa payı (m2)	Sahife No
1.BODRUM	1	DÜKKAN	442	81042	268	56859
1.BODRUM	2	MARKET	16834	81042	10202	56860
1.BODRUM	3	DÜKKAN	156	81042	95	56861
1.BODRUM	4	DÜKKAN	433	81042	262	56862
1.BODRUM	5	DÜKKAN	444	81042	269	56863
1.BODRUM	6	DÜKKAN	205	81042	124	56864
1.BODRUM	7	DÜKKAN	1809	81042	1096	56865
1.BODRUM	8	DÜKKAN	2663	81042	1614	56866
1.BODRUM	9	DÜKKAN	1450	81042	879	56867
1.BODRUM	10	EĞLENCE	388	81042	235	56868
1.BODRUM	11	EĞLENCE	6068	81042	3677	56869
1.BODRUM	12	SİNEMA	5096	81042	3088	56870
1.BODRUM	13	DÜKKAN	4990	81042	3024	56871
1.BODRUM	14	DÜKKAN	537	81042	325	56872
1.BODRUM	15	DÜKKAN	142	81042	86	56873
1.BODRUM	16	DÜKKAN	36	81042	22	56874
1.BODRUM	17	DÜKKAN	178	81042	108	56875
1.BODRUM	18	DÜKKAN	162	81042	98	56876
1.BODRUM	19	DÜKKAN	304	81042	184	56877
1.BODRUM	20	DÜKKAN	304	81042	184	56878
1.BODRUM	21	DÜKKAN	304	81042	184	56879
1.BODRUM	22	DÜKKAN	456	81042	276	56880
1.BODRUM	23	DÜKKAN	449	81042	272	56881
1.BODRUM	24	DÜKKAN	304	81042	184	56882
1.BODRUM	25	DÜKKAN	300	81042	182	56883
1.BODRUM	26	DÜKKAN	158	81042	96	56884

1.BODRUM	27	DÜKKAN	167	81042	101	56885
1.BODRUM	28	DÜKKAN	226	81042	137	56886
1.BODRUM	29	DÜKKAN	259	81042	157	56887
1.BODRUM	30	DÜKKAN	194	81042	118	56888
1.BODRUM	31	DÜKKAN	354	81042	215	56889
1.BODRUM	32	DÜKKAN	431	81042	261	56890
1.BODRUM	33	DÜKKAN	426	81042	258	56891
1.BODRUM	34	DÜKKAN	196	81042	119	56892
1.BODRUM	35	DÜKKAN	90	81042	55	56893
1.BODRUM	36	DÜKKAN	156	81042	95	56894
1.BODRUM	37	DÜKKAN	156	81042	95	56895
1.BODRUM	38	DÜKKAN	115	81042	70	56896
1.BODRUM	39	DÜKKAN	185	81042	112	56897
1.BODRUM	40	DÜKKAN	183	81042	111	56898
1.BODRUM	41	DÜKKAN	183	81042	111	56899
1.BODRUM	42	DÜKKAN	187	81042	113	56900
1.BODRUM	43	DÜKKAN	156	81042	95	56901
1.BODRUM	44	DÜKKAN	156	81042	95	56902
1.BODRUM	45	DÜKKAN	156	81042	95	56903
1.BODRUM	46	DÜKKAN	232	81042	141	56904
1.BODRUM	47	DÜKKAN	264	81042	160	56905
ZEMİN	48	DÜKKAN	733	81042	444	56906
ZEMİN	49	DÜKKAN	1207	81042	731	56907
ZEMİN	50	DÜKKAN	2717	81042	1647	56908
ZEMİN	51	DÜKKAN	284	81042	172	56909
ZEMİN	52	DÜKKAN	414	81042	251	56910
ZEMİN	53	DÜKKAN	357	81042	216	56911
ZEMİN	54	DÜKKAN	365	81042	221	56912
ZEMİN	55	DÜKKAN	363	81042	220	56913
ZEMİN	56	DÜKKAN	357	81042	216	56914
ZEMİN	57	DÜKKAN	360	81042	218	56915
ZEMİN	58	DÜKKAN	376	81042	228	56916
ZEMİN	59	DÜKKAN	227	81042	138	56917
ZEMİN	60	DÜKKAN	428	81042	259	56918
ZEMİN	61	DÜKKAN	1109	81042	672	56919
ZEMİN	62	DÜKKAN	1191	81042	722	56920
ZEMİN	63	DÜKKAN	1491	81042	904	56921
ZEMİN	64	DÜKKAN	371	81042	225	56922
ZEMİN	65	DÜKKAN	585	81042	355	56923
ZEMİN	66	DÜKKAN	360	81042	218	56924
ZEMİN	67	DÜKKAN	452	81042	274	56925
ZEMİN	68	DÜKKAN	246	81042	149	56926
ZEMİN	69	DÜKKAN	444	81042	269	56927
ZEMİN	70	DÜKKAN	796	81042	482	56928
ZEMİN	71	DÜKKAN	576	81042	349	56929
ZEMİN	72	DÜKKAN	319	81042	193	56930
ZEMİN	73	DÜKKAN	257	81042	156	56931

ZEMİN	74	DÜKKAN	436	81042	264	56932
ZEMİN	75	DÜKKAN	606	81042	367	56933
ZEMİN	76	DÜKKAN	1066	81042	646	56934
ZEMİN	77	DÜKKAN	614	81042	372	56935
ZEMİN	78	DÜKKAN	441	81042	267	56936
ZEMİN	79	DÜKKAN	422	81042	256	56937
ZEMİN	80	DÜKKAN	365	81042	221	56938
ZEMİN	81	DÜKKAN	330	81042	200	56939
ZEMİN	82	DÜKKAN	850	81042	515	56940
ZEMİN	83	DÜKKAN	514	81042	312	56941
ZEMİN	84	DÜKKAN	176	81042	107	56942
ZEMİN	85	DÜKKAN	422	81042	256	56943
ZEMİN	86	DÜKKAN	135	81042	82	56944
ZEMİN	87	DÜKKAN	200	81042	121	56945
ZEMİN	88	DÜKKAN	146	81042	88	56946
ZEMİN	89	DÜKKAN	206	81042	125	56947
ZEMİN	90	DÜKKAN	160	81042	97	56948
ZEMİN	91	DÜKKAN	130	81042	79	56949
ZEMİN	92	DÜKKAN	103	81042	62	56950
ZEMİN	93	DÜKKAN	176	81042	107	56951
ZEMİN	94	DÜKKAN	84	81042	51	56952
ZEMİN	95	DÜKKAN	382	81042	232	56953
ZEMİN	96	DÜKKAN	419	81042	254	56954
ZEMİN	97	DÜKKAN	330	81042	200	56955
ZEMİN	98	DÜKKAN	506	81042	307	56956
2. KAT	99	OFİS	929	81042	563	56957
3. KAT	100	OFİS	1085	81042	658	56958
4. KAT	101	OFİS	1085	81042	658	56959
5. KAT	102	OFİS	1085	81042	658	56960
6. KAT	103	OFİS	1085	81042	658	56961
7. KAT	104	OFİS	1085	81042	658	56962

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Webtapu üzerinden 26.06.2024 tarihi itibarıyla temin edilen taşınmaza ait tapu kaydına istinaden değerlemeye konu ArenaPark Alışveriş Merkezi'ndeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Yazının bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 13/12/2013 (23.12.2013 tarih ve 38469 yevmiye no ile)

Serhler Hanesinde:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ) (24.11.2010 tarih ve 17525 yevmiye no ile)
- 16.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (03.05.2011 tarih ve 10473 yevmiye no ile)



4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kira şerhi ve elektrik hattının geçiş güzergahı ile ilgili kira şerhi bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Şerhler bölümünde yer alan kira şerhlerinden biri taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulan, diğeri ise halihazırda kira getirisine yönelik sözleşmeye istinaden konulmuş şerhlerden olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 22. Maddesinde "(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı

aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “BİNA/İŞYERİ” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel, 07.11.2010 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Rekreasyon **Alanı**” olarak belirlenen kısımda kaldığı öğrenilmiştir.



Plan Notları:

- Rekreasyon alanında, Emsal= 0.2, hmax=serbest olup, ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 07.11.2010 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 05.10.2010 tarih ve 724 sayılı yeni yapı ruhatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 24.06.2011 tarih ve 501 sayılı tadilat ruhsatı (Küçükçekmece Belediyesi),
- 25.08.2011 tarih ve 374 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Küçükçekmece Belediyesi),
- 17.06.2011 tarih ve 2011-12691 sayılı mimari proje (Web Tapu Sistemi ve Küçükçekmece Belediyesi),

Taşınmaz ile ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi İmar Arşivinde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında yapılan incelemedeki encümen kararları içerisindeki encümen kararları içerisinde zemin katta yer alan Z36 nolu dükkanın arka cephesinde yapılan eklenti ile ilgili olarak 13.06.2017 tarih ve 321/15995 sayılı yapı tatil tutanağı bulunduğu tespit edilmiş ancak dosya içerisinde tutanak görülmemiştir.

22.06.2017 tarih ve 2017/1135 sayılı, bu tutanağa istinaden alınmış 3194 sayılı imar kanununun 42. Maddesi gereğince alınmış Encümen kararı yer almaktadır.

17.08.2017 tarih ve 2017/1484 sayılı, bu tutanağa istinaden alınmış 3194 sayılı imar kanununun 42. Maddesi gereğince alınmış Encümen kararı yer almaktadır.

17.08.2017 tarih ve 2017/1483 sayılıbu tutanağa istinaden alınmış,3194 sayılı imar kanununun 32. Maddesi gereğince alınmış Encümen kararı yer almaktadır.

Ancak bu aykırılıklara ya da ilgili tarihlerde belirlenemeyen diğer aykırılıklara ilişkin olarak 22.12.2019 tarih ve E53ZA8S4, HF1HJ4ZY, H9L13LDK, 3GRNGFEF, 4J7PRMM3, ZG3BB718 ve DPKTRGJ6 belge numaralı yapı kayıt düzenlendiği teyit edilmiş olup halihazırda encümen kararlarının yapı kayıt belgeleri ile yürürlükten kalktığı anlaşılmıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Alibey Mahallesi, İhsan Sarıbekir Sokak, No:12/4 Silivri /İstanbul adresinde faaliyet gösteren Dizayn Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün iskân belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur. İskan sonrası yapılan tadilatlarla ilişkin olarak yapı kayıt belgelerinin düzenlendiği de teyit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

Yanı sıra aşağıda bilgileri verilen ipoteklerin 14.09.2023 tarihi ve öncesinde terkin edildiği güncel tapu kayıtlarından teyit edilmiştir.

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 302.120.000,-TL bedelle 1. dereceden ipotek. (13.12.2018 tarih ve 44513 yevmiye no ile)(1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 26, 42, 43, 45, 47, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 82 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)
- Akbank T.A.Ş lehine 45.000.000,-EUR bedelle 1. dereceden ipotek. (12.02.2019 tarih ve 4709 yevmiye no ile) (3, 4, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 68, 69, 72, 73, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)

- Akbank T.A.Ş lehine 300.000.000,-TL bedelle 2. dereceden ipotek. (23.01.2020 tarih ve 3255 yevmiye no ile) (3, 4, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 68, 69, 72, 73, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 nolu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

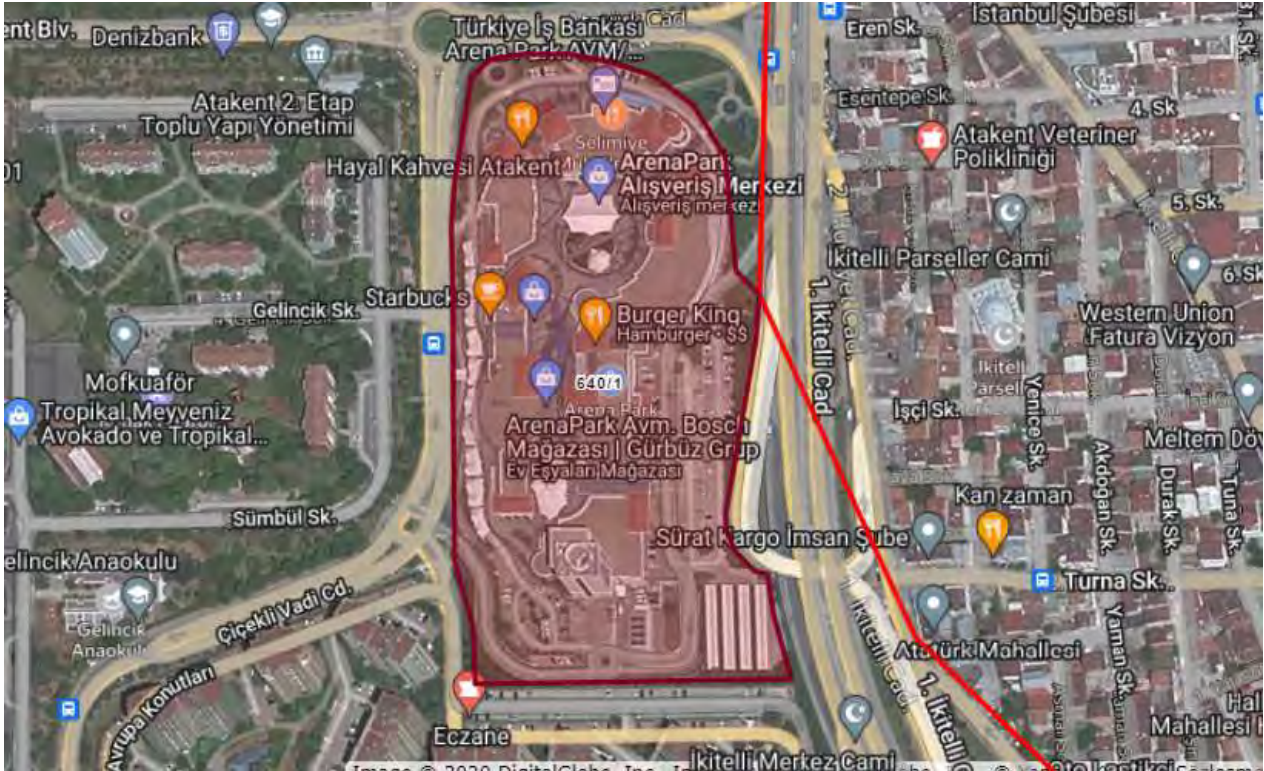
4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Çiçekli Vadi Caddesi üzerinde yer alan 640 ada 1 nolu parsel üzerinde konumlu, 104 adet bağımsız bölümden oluşan Arenapark AVM'dir.



Orta ve üst gelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, kısmen ticari nitelikli binalar ve yoğun olarak konut binaları bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, 1. İkitelli Caddesi üzerinden güney istikamette giderken İ.E.T.T. Filo Yönetim Müdürlüğü geçildikten 800 m sonra sağa Atatürk Caddesine dönülür. Cadde üzerinden 170 m sonra sola Çiçekli Vadi Caddesine dönülür. Raporu konusu AVM caddenin sol tarafında konumludur.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, 1. İkitelli Caddesine 150 m, Tem Otoyoluna 1,50 km, D-100 Karayoluna 3 km, Cumhuriyet İlkokulu`na 400 m, Hürriyet Caddesi`ne 900 m, Gazi Anadolu Lisesi`ne 1 km mesafededir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Raporu konu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Çiçekli Vadi Caddesi ve Atatürk Caddesi arasındaki kısımda yer alan, 49.114,10 m² alana sahip 640 ada 1 parsel üzerinde 104 adet bağımsız bölümden oluşan Arenapark AVM'dir.
- Parsel üzerinde 1 adet AVM (Alışveriş Merkezi) Bloğu yer almaktadır.
- AVM 2 bodrum, zemin ve 7 normal kat olacak şekilde toplam 10 katlıdır.
- Projesine göre 2. bodrum katta, sığınak, su deposu, otopark, teknik hacimler; 1. bodrum katlarında otopark, tesisat odaları, yürüyüş yolları ve 47 adet dükkan; tesisat katında teknik hacimler; zemin katında 5 adet AVM girişi, yürüyüş yolları ve 51 adet bağımsız bölüm; 1.normal katında tesisat mahali; 2. ila 7. normal katlarında her katta 1'er adet ofis olmak üzere Arenapark AVM bünyesinde toplam 104 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- Halihazırda yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede bazı bağımsız bölümlerin birleştirildiği, boşluk alanlarda bazı satış alanlarının oluşturulduğu bölüm sayısının 104 olduğu ancak yerindeki bölümlerin bu bağımsız bölümlerle birebir uymadığı tespit edilmiştir. Bu değişikliklere ilişkin yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmuştur.
- Proje genelinde AVM alanına ait toplam kapalı alan brüt 65.781,10 m²'dir.
- AVM Blokta yerinde yapılan tespitlerde 2. bodrum katta otopark alanları, oto yıkama, bowling salonu, kuru temizleme, lostra salonu; 1. bodrum katta kısmen teknik ve idari ofisler yanı sıra kiosk alanları, market, elektronik eşya, beyaz eşya, giyim, aksesuar mağazaları ve açık alanlar; zemin katta kiosk alanları, birçok giyim, kozmetik, mücevher mağazaları, kafeler, food-court alanları ve açık alanları yer almaktadır. AVM'nin 1. Normal kat ila 7. normal katlarının özel bir okul tarafından kullanıldığı görülmüştür.
- AVM bünyesinde 2 adet atrium alanı yer almaktadır. AVM'de otopark alanları yer alan kısımlarında 7 adet giriş, zemin katta 5 adet ana giriş kapısı olmak üzere AVM'ye toplam 12 adet giriş noktası yer almaktadır.
- AVM genelinde 12 adet yürüyen merdiven ve 4 adet yürüyen bant ve toplam 11 adet asansör mevcuttur.

- Yetkililerden alınan bilgilere göre AVM içerisinde toplam kiralanabilir alanın **44.000 m²** olduğu bilgisi alınmıştır.
- Projeler üzerinden yapılan incelemelere göre ise toplam kiralanabilir alanın 39.660 m²'sinin dükkanlardan oluştuğu, 4.340 m² alanlı kısmının ise AVM'nin güneyinde kalan 1 ila 7. normal katlarda yer alan ve tapuda da ofis nitelikli olduğu tespit edilen bağımsız bölümlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Ofis bölümleri bir eğitim kurumuna kiraya verilmiş iken halihazırda bu kısmın yeniden ofis olarak düzenlendiği görülmüş ve bu haliyle kiraya verileceği kısmen de kiraya verildiği beyan edilmiştir.
- Özet olarak yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede ofis alanları dikkate alınmaksızın boş dükkanların toplam alanının 423 m² ve AVM'nin güncel doluluk oranının **%99** olduğu hesaplanmıştır.
- 2023 ve 2024 yılları için aylık ortalama ziyaretçi sayısının 1 milyon kişi civarında olduğu şifahen öğrenilmiştir.
- Açık hava AVM olarak planlanan projede, tüm ticari alanlara giriş kapıları dışarıdan açık alandan sağlanmaktadır. Açık alanlarda yürüyüş yolları, peyzaj alanları ve süs havuzları yer almaktadır.
- AVM içerisinde yapılan incelemede kat holleri, dekorasyon malzemeleri, dükkan dış cephe özellikleri ve AVM içerisinde genel olarak kaliteli yapı malzemelerinin kullanıldığı görülmüştür.
- Dükkan dekorasyonları kiracılar tarafından mağazaların konseptine uygun olarak yapılmıştır.
- İç kısımda ortak alanlar seramik kaplı olup, tavan spotlu asma tavanıdır.
- Bodrum katta kapalı otoparklarda zemini epoksi kaplamadır.
- Merkezi ısıtma ve soğutma yapılmaktadır.
- Otomasyona bağlı yangın alarmı ve söndürme sistemleri mevcuttur.
- Güvenlik, temizlik ve teknik (elektrik-mekanik) hizmetler ile periyodik bakım, onarım ve yenileme hizmetleri AVM yönetimi tarafından verilmektedir.
- Jeneratör, su deposu ve trafo mevcuttur.
- AVM bünyesinde yer alan mağazaların yanı sıra 1. bodrum Site Sineması bulunmaktadır.
- AVM genelinde kiralanabilir alanların büyük kısmı 1. bodrum, zemin katlarında yer almaktadır.
- AVM içerisinde yer alan önemli ve bilindik markalar Migros, LCW, Mavi, Defacto, Mudo, ADL, Colins, Deichman, banka şubeleri, Flo, Koton, Mango, Samsung, Siemens olarak sıralanabilir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut AVM kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yönlendiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde

gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım - satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve

Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır.1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulur. Vadiler belirgin görünümündedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır. İlçe alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüştüler.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Ancak Başakşehir ilçesinin kurulmasıyla Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırlarının dışında kalmıştır.

6.4. **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,
- Ana cadde üzerinde yer alması nedeni ile reklam kabiliyetinin iyi olması,
- Çeşitli müşteri potansiyeline sahip olması,
- Yer aldığı konum, bünyesinde yer alan markalar ve kullanım alanları itibari ile yüksek ziyaretçi sayısına sahip bir AVM olması,
- Açık hava AVM konseptine sahip olması,
- Geniş ve rahat mağaza ve açık alan kullanımına sahip olması,
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması,

- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış alt yapı.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir. Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan arsaların bilgileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri:

1. Yenibosna-Güneşli arasında yer alan Ticari+Konut imarlı, Emsal: 1.50 yapılaşma şartlarına sahip 4.362 m² alanlı arsa 230.000.000,-TL bedelle satılıktır. (52.728,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 341 46 04)
2. Basın Ekspres Yolu hattında yer alan, 4.700 m² alana sahip, Konut+Ticari imarlı, Emsal: 1.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa 225.000.000,-TL bedelle satılıktır. (47.872,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0533 268 91 71)
3. Yenibosna Mahallesi'nde Basın Ekspres Yolu'na 1 km mesafede yer alan, 15.500 m² alana sahip, Ticari imarlı, Emsal: 1,50 yapılaşma şartlarına sahip arsa 660.000.000,-TL bedelle satılıktır. (42.581,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0507 564 86 82)
4. Taşınmaza yakın konumda Sefaköy Merkez'de yer alan, 17.000 m² alanlı Ticaret+Konut alanında kalan, emsal: 1.50 olan arsa 595.000.000,-TL bedelle satılıktır. (35.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0533 268 91 71) Emsal konum olarak dezavantajlıdır.
5. Taşınmaza yakın konumda Safra'da yer alan, 35.000 m² alanlı Konut alanında kalan, emsal: 1.60 olan arsa 1.510.000.000,-TL bedelle satılıktır. (43.142,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 544 48 61) Emsal konum olarak dezavantajlıdır.



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** ve gelir indirgeme **yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında parselin değerinin analizi ise **pazar yaklaşımı** ile yapılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)



Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler²dikkate alınmıştır.

- Parselin değeri
- Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1. PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Parselin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	4.362	4.700	15.500	17.000	35.000
İstenen Fiyat (TL)	230.000.000	225.000.000	660.000.000	595.000.000	1.510.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	52.728	47.872	42.581	35.000	43.143
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-20%	-20%	5%	5%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-50%	-50%	-25%	-15%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	26.364	23.936	31.935	29.750	34.514
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	29.300				

² Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Buna göre parselin m² birim değeri için 29.300,-**TL/m²** birim değer hesaplanmıştır. Parselin AVM bünyesindeki bağımsız bölümlerin hissesine tekabül eden kısmının değeri ise aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Parsel Rekreasyon Alanı olarak belirlenen bölgede yer almakta olup, planda emsal: 0,30 olduğu görülmüştür. Ancak uygulamanın avan projeye göre yapılacağı öğrenilmiştir. Parsel sınırları dâhilinde yer alan kapalı alanın 65.781,10 m² olduğu ve 49.114,10 m² arsa alanı ile oranlandığında emsal katsayısı yaklaşık olarak 1,00 (%30 emsal dışı alanlar hesaba katıldığında) hesaplanmış ve emsal analizleri bu emsale göre yapılmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
640/1	49.114,10	29.300	1.440.000.000

8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan AVM yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı şubat m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 4-A olan yapıların m² birim bedeli 15.300,-TL'dir. Ancak yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda % 50 artırılarak 4-A yapı sınıfı için (15.300,-TL x 1,75) 26.775,-TL/m² mertebelerinde esas alınmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma, çevre duvarı vs.) gibi imalatlar için de maktu değer takdir edilmiştir.

2010 yılında tamamlanan yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %2 olarak kabul edilmiş ve 14 yıl için amortisman oranı %28 olarak hesap edilmiştir. Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM	65.781	26.775	1.761.286.275
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	44.032.157
Proje Yönetim Giderleri	3,50%	-	61.645.020
Yapı Denetim Giderleri	3,00%	-	52.838.588
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%	-	26.419.294
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	352.257.255
Ek Maliyetler	30,00%	-	528.385.883
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			2.826.864.471
Amortisman	28,00%	-	791.522.052
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			(2.035.342.419) 2.035.000.000

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 640 ada 1 nolu parselde yer alan AVM'nin inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
640/1	1.440.000.000	2.035.000.000	3.475.000.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışma 640 ada 1 parsel bünyesindeki Arena Park AVM için indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

AVM ve diğer kira getirisi sağlayan unsurların gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne

indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı:

Firma yetkililerinden alınan bilgilerden hareketle AVM bünyesindeki gelirlere ilişkin 30.06.2024 tarihi itibariyle gerçekleşen gelirler ve bu gelirlerden hareketle hesaplanan yıllık tahmini gelir aşağıdaki tablodaki gibidir. 2024 yılında gelirlerin sabit ve diğer kira gelirlerinin %45 mertebesinde artış sağlayacağı kabul edilerek 2024 yılı tahmini geliri hesaplanmıştır. Mevcut durumda doluluk oranı tüm tarihler için %99 olarak belirtilmiştir.

GELİRLER (TL)	2024 İlk 6 ay Gerçekleşen Gelirler	2024 Kalan 6 Aylık Tahmini Gelir	2024 Yılı Tahmini Yılsonu Geliri	% 100 doluluk oranı itibariyle
SABİT KİRALAMA GELİRLERİ	84.427.793,31	122.420.300,30	206.848.094	208.937.468
DİĞER KİRALAMA GELİRLERİ	23.742.336,46	34.426.387,87	58.168.724	58.756.287
DİĞER GELİRLER	24.556.416,14	35.606.803,40	60.163.220	60.770.929
TOPLAM	132.726.545,91	192.453.491,57	325.180.037	328.464.684

Gelirlerin yıllık artış oranları ise 2025 yılı için %40, 2026 yılı için %35, 2027 yılı için %30, 2028 yılı için %25 ve sonraki yıllarda ise %15 olarak kabul edilmiştir.

Gider Oranları:

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda AVM bünyesindeki 30.06.2024 itibariyle oluşan giderler aşağıdaki tablodaki gibidir. 2024 yılının kalanında giderlerin %60 artışla gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu giderlere ilave olarak yıllık potansiyel gelirin %1,5'u oranında yıllık yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

TARİH	GİDER (TL)
30.06.2024	42.542.313
YILSONU TAHMİNİ GİDER	110.610.015

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2024 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Projeksiyonun uzun vadeye yayılması hususu da dikkate alınarak risksiz getiri oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %20 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %28 olarak yapılmıştır.

Reel Uç Büyüme Oranı:

Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı:

Kapitalizasyon oranı sektör ve piyasanın şartları doğrultusunda %8 olarak kabul edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın bugünkü finansal değeri 3.647.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

ARENAPARK AVM / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

		30.06.2024	30.09.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033
TEMEL BİLGİLER	Adı / Niteliği	ARENAPARK AVM										
	Yıllık Tahmini Sabit Kiralama Geliri (TL)	206.848.094										
	Yıllık Tahmini Diğer Kiralama Geliri (TL)	58.168.724										
	Yıllık Tahmini Diğer Gelirler (TL)	60.163.220										
	Yıllık Tahmini Toplam Gider (TL)	110.610.015										
Doluluk Oranı (30.06.2024 itibarıyla)	99,00%											
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	8,00%										
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%										
	Risksiz Getiri Oranı	20,00%										
	Risk Primi	8,00%										
	Nominal İskonto Oranı	28,00%										
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%											
GELİR	Yıllık Sabit Kiralama Geliri (TL)	84.427.793	122.420.300	289.587.331	390.942.897	508.225.766	635.282.207	730.574.539	840.160.719	966.184.827	1.111.112.551	1.277.779.434
	Yıllık Diğer Kiralama Gelirleri (TL)	23.742.336	34.426.388	81.436.214	109.938.889	142.920.556	178.650.695	205.448.299	236.265.544	271.705.375	312.461.181	359.330.359
	Yıllık Diğer Gelirler (TL)	24.556.416	35.606.803	84.228.507	113.708.485	147.821.030	184.776.288	212.492.731	244.366.641	281.021.637	323.174.883	371.651.115
	Doluluk Oranı	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
	Sabit Kira Artış Oranı	-	0%	40%	35%	30%	25%	15%	15%	15%	15%	15%
	Diğer Kira ve Diğer Gelir Artış Oranı	-	0%	40%	35%	30%	25%	15%	15%	15%	15%	15%
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	132.726.546	192.453.492	455.252.052	614.590.271	798.967.352	998.709.190	1.148.515.569	1.320.792.904	1.518.911.840	1.746.748.615	2.008.760.908
	Yıllık AVM Gideri (TL)	42.542.313	68.067.701	154.854.021	209.052.928	271.768.807	339.711.008	390.667.660	449.267.808	516.657.980	594.156.677	683.280.178
Yıllık Yenileme Gideri (TL)	1.990.898	2.886.802	6.828.781	9.218.854	11.984.510	14.980.638	17.227.734	19.811.894	22.783.678	26.201.229	30.131.414	
Gider Artış Oranı	-	0,0%	40%	35%	30%	25%	15%	15%	15%	15%	15%	
Yıllık Toplam Gider (TL)	44.533.212	70.954.504	161.682.802	218.271.782	283.753.317	354.691.646	407.895.393	469.079.702	539.441.657	620.357.906	713.411.592	
Yıllık Brüt Gelir (TL)	132.726.546	192.453.492	450.699.532	608.444.368	790.977.679	988.722.098	1.137.030.413	1.307.584.975	1.503.722.721	1.729.281.129	1.988.673.299	
Yıllık Toplam Gider (TL)	44.533.212	70.954.504	161.682.802	218.271.782	283.753.317	354.691.646	407.895.393	469.079.702	539.441.657	620.357.906	713.411.592	
Yıllık Net Gelir (TL)	88.193.334	121.498.988	289.016.730	390.172.586	507.224.362	634.030.452	729.135.020	838.505.273	964.281.064	1.108.923.223	1.275.261.707	
Uç Değer												15.940.771.335
Serbest Nakit Akımı	0	121.498.988	289.016.730	390.172.586	507.224.362	634.030.452	729.135.020	838.505.273	964.281.064	1.108.923.223	1.275.261.707	
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.647.000.000											

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	3.475.000.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3.647.000.000 TL
Uyumlaştırılmış Değer	3.647.000.000 TL

Farklı yöntemlerle bulunan değerler birbirlerine çok yakındır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasından hareketle nihai değer olarak mevcut pazarda arsa nitelikli gayrimenkuller için pazar yaklaşımı; mevcut pazarda kira getirisi ile ifade

edilen ekonomik büyüklüğüne sahip AVM ve diğer unsurları için ise **gelir yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

AVM bağımsız bölümlerden oluşmasına rağmen müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Şirketimizdeki veriler ve piyasa analizlerinden hareketle AVM için ilgili tarihteki doluluk oranı itibarıyla hesaplanan yıllık kira değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

TARİH	KDV HARIÇ YILLIK KİRA (TL)
30.06.2024	132.726.546
31.12.2024 (TAHMİNİ)	325.180.037

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.08.2022	2022/2854	1.486.350.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2023	2022/5327	1.520.000.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
07.07.2023	2023/2109	2.285.000.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2913	2.405.000.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2024/3744	2.411.600.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen alışveriş merkezinin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumlarına, parseldeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ARENAPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN (104 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.647.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.376.400.000,-TL

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 05 Temmuz 2024

(Ekspertiz tarihi: 28 Haziran 2024)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Fahri ŞAHİN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 411563)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)