

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZONGULDAK İLİ – MERKEZ İLÇESİ

WESTA LIFE AVM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: KLRGY-2023-00001

Rapor Tarihi: 27.06.2023

epos

GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

epos

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	19.06.2023
Rapor Tarihi	:	27.06.2023
Rapor Numarası	:	KLRGY-2023-00001
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 Ada, 56 Parsel no'lu parselde yer alan Westa Life AVM'nin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki ½ hissesi.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespiti
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Mithatpaşa Mahallesi Bülent Ecevit Caddesi No: 67 Westa Life Avm Merkez / Zonguldak
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	6.349,53m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	:	41.614,64 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

27.06.2023 arihi itibariyle

	Westa Life AVM'nin Pazar Değeri (TL)	Westa Life AVM'nin Kiler GYO A.Ş. Hissesine Ait Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	951.240.000	475.620.000
KDV Dahil	1.122.463.200	561.231.600

	Westa Life AVM'nin Aylık Pazar Kirası (TL)	Westa Life AVM'nin Kiler GYO A.Ş. Hissesine Ait Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	2.957.000	1.478.500
KDV Dahil	3.489.260	1.744.630

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Zonguldak İli	11
4.3.2	Merkez İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
Kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, bağımsız bölüm bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.		15
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	19
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	20
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	21
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	21
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	21
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.6	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	22
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	23
5.4.1	Ana Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	23
5.4.2	Westa Life AVM Özellikleri	25
5.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler.....	28
5.6	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	29
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	30
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	30
6.2	SWOT Analizi	30
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	31
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	31

6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	31
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	32
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	32
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	34
6.5.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	36
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	39
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	39
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	39
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	40
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	40
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
8	SONUÇ	42
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
8.2	Nihai Değer Takdiri	42
9	EKLER	43

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 27.06.2023

Rapor Numarası : KLRGY-2023-00001

Raporun Türü : Zonguldak İli, Merkez İlçesi, 92 Ada, 56 Parsel no'lu parselde yer alan Westa Life AVM'nin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki ½ hissesinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 12.06.2023 tarihinde çalışmalara başlanmış, 27.06.2023 tarihinde çalışmalar sone ermiş ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 09.06.2023 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Şişli / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1, Kat:7, 34415
Kağıthane / İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Zonguldak İli, Mithatpaşa Mahallesi, 92 Ada 56 Parselde yer alan Westa Life AVM'nin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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.

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.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

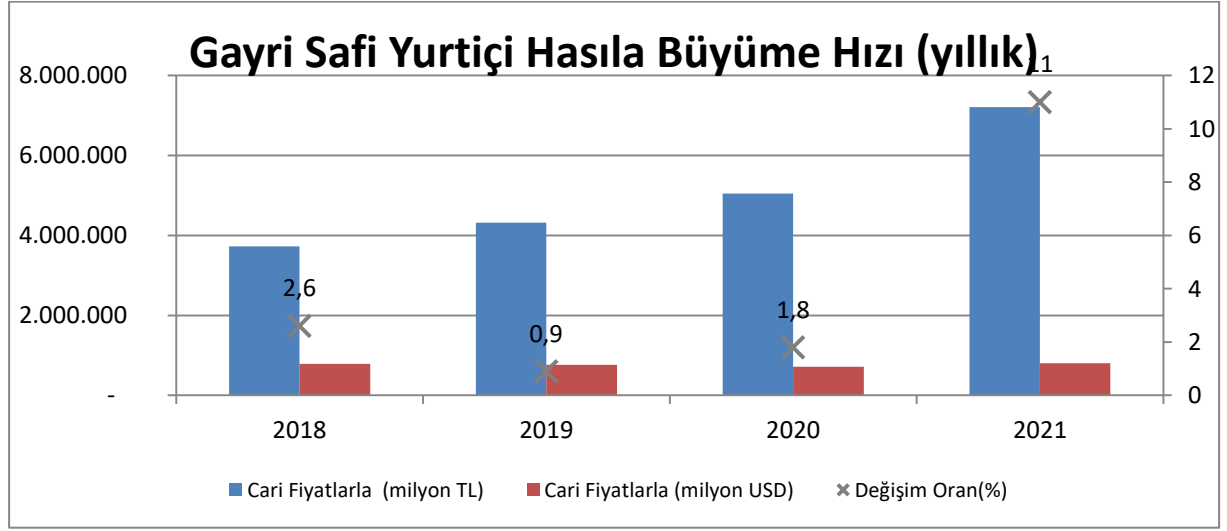
Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi

satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.



Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

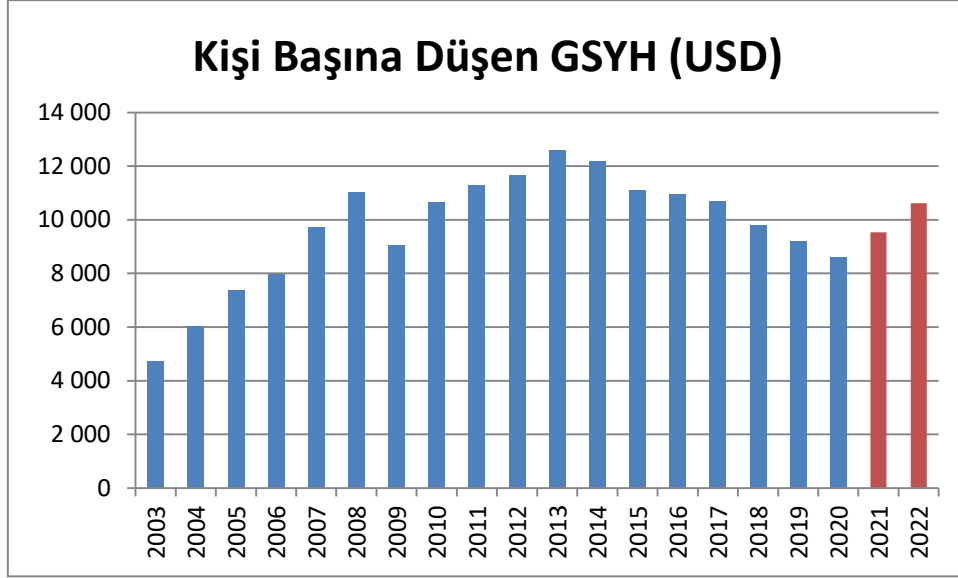
Türkiye ekonomisi 2021 yılında %11 oranında büyümüş olup bu performansla 2021 yılında G-20, OECD ve AB ülkeleri arasında en yüksek büyüme sağlayan ülke olmuştur. Bu büyüme performansında güçlü iç ve dış talep ile birlikte, etkili aşılama hızı belirleyici olmuştur.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. Bu olumsuzluklara rağmen büyüme, işsizlik, turizm gelirleri ve kamu bütçesi alanlarında yüksek performans sağlanmıştır. 2022 yılının ilk yarısında ihracat ve iç tüketimin öncülüğündeki büyüme; sanayi üretim artışı, kapasite kullanım oranları, satın alma yöneticileri endeksi, elektrik tüketimi ve otomotiv satışlarına belirgin bir şekilde

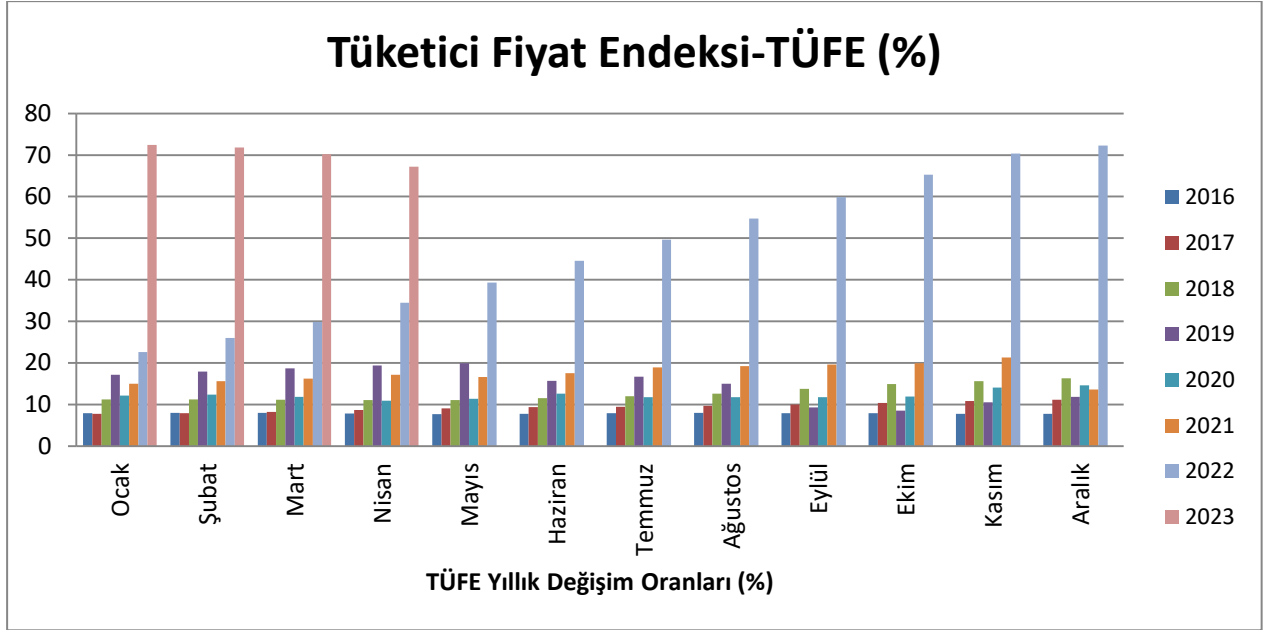
yansımıştır. 2022 yılının ikinci yarısından itibaren kamunun makro ihtiyatı tedbirler kapsamında kredilere ve dövizli işlemlere yönelik sınırlamaları, büyümenin hızını yavaşlatmıştır.

2022 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunların devam ettiği gözlenmektedir.



IMF Dünya Ekonomik Görünümü veri setine göre, 2021 yılında 817,5 milyar dolar gayri safi yurt içi hasılası (GSYH) ile 19'uncu büyük ekonomi olan Türkiye, 2022 yılında da 905,5 milyar dolarlık GSYH ile yine aynı sırada yer almıştır. IMF projeksiyonlarında Türkiye'nin 2023 yılında GSYH'de ilk kez 1 trilyon dolar çitasını aşmakla birlikte yine aynı sırada yer alacağı öngörülmüştür.

Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, Nisan 2023 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %67,2, yurt içi üretici fiyatları %105,5 artmıştır. Merkez Bankası enflasyon raporunda göre enflasyonun 2023 yılı sonunda %22,3 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılsonunda %8,8 ve 2025 yılsonunda ise %5,0 seviyesine gerileyerek azalış eğilimini sürdüreceği tahmin edilmektedir.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Küresel enflasyon arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir. Pandemi, enflasyon ve arz kesintilerindeki belirsizliğin sürmesi ve ABD'nin sıkı para politikaları tüm dünyaya olduğu gibi Türkiye ekonomisi için de risk oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitive dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye'de makroekonomik düzeydeki hızlı gelişmeye paralel olarak genelde gayrimenkul sektörü ve özelde konut sektörü de gelişmektedir. İç içe geçmiş bu sektörler, başta muhafazakar yatırımcılar olmak üzere, neredeyse her kesimin, konjonktür ne olursa olsun her zaman gözdesi olmuştur. Genel olarak halk nezdinde özel bir yer edinmiş olması yüzünden oldukça popülerdir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörünün arsa ve ticari gayrimenkul olarak başka bileşenleri olsa da konutun, barınma ihtiyacını gideren yaşamsal bir araç ve katma değeri yüksek bir ekonomik mal olması nedeniyle daha çok "konut" ile özdeşleştirilmektedir. Gayrimenkul özelinde konut, altın ile birlikte ülkemizde halen en önemli yatırım araçlarından biri olmayı sürdürmektedir.

Kredi kullanılmasına sınırlamalar getirilmesi ve sıfır konut üretimindeki yavaşlama nedeniyle 2022 yılında ipotekli ve sıfır konut satışlarında düşüş meydana gelmiş olup 2022 yılında ipotekli satışlar toplamın %18,9'unu, sıfır satışlar ise %31'ini oluşturmuştur. Yabancıya satış ise 2022 yılında %15,2 artarak 67 bin 490 olmuştur. İç piyasanın durgun olduğu dönemde yabancı yatırımcının yaptığı alımlar sektörde hareketlilik sağlamıştır.

Gayrimenkul fiyatları inşaat maliyetlerinden dolayı oldukça artmıştır. Buna ek olarak alınacak gayrimenkulün değerinin 250 bin dolardan 400 bin dolara yükseltilmesinin de bu durum üzerinde etkisi olmuştur. Yeni Evim Programı kapsamında müteahhitler için hazine destekli KGF kefaletiyle finansmana erişim imkânı da sunulmuştur. Bu durumun konut üreticileri için önemli bir destek sağlaması ve üretimlerin artması ve sektörü önümüzdeki dönemde daha hareketli piyasa şartları oluşması beklenmektedir.

Özellikle diğer yatırım araçlarındaki belirsizlikler ve dalgalanmalarla yatırım gelirlerinin sınırlı kalması sebebiyle, gayrimenkulün gelecekte de güvenilir bir yatırım aracı olarak talep görmeye devam edecektir. Öte yandan 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depremi sonrası deprem hassasiyeti arttığından özellikle deprem açısından düşük riskli bölgede ve yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş, sağlamlığı bilinen yapılara olan talebin artması, deprem açısından riskli bölge ve yapılara ise talebin düşmesi beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Zonguldak İli

Zonguldak, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Karadeniz'e batı ve kuzeyden kıyısı olan bir ildir. 3.481 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının binde altısını kaplar. Karadeniz kıyılarından başlayan il toprakları, kuzeyden Karadeniz, kuzeydoğudan Bartın, doğudan ve güneydoğudan Karabük, güneyden Bolu, batıdan ve güneybatıdan Düzce illeriyle çevrilidir.



1990 yılında 1.073.560 kişi olan nüfus 2021 yılı sonu itibarı ile yaklaşık %50 civarında azalmış ve 588.510 kişi olmuştur. Bir önceki yıla göre nüfus kaybı %1,17 seviyesindedir. 2005 – 2010 yılları arasında hemen hemen stabil giden il nüfus yeniden düşme trendine girmiş olup düşüşün devam ettiği gözlemlenmektedir.

Zonguldak'ın merkez ilçesi dahil 8 ilçesi bulunmaktadır. Merkez, Alaplı, Çaycuma, Devrek, Karadeniz Ereğli, Gökçebey, Kilimli, Kozlu ile bağlı ilçelerdir.

Zonguldak ilde bulunan doğal kaynakların yönlendirdiği bir ekonomik yapı göstermektedir. İl tarım dışı kesimlerin ağırlık kazandığı bir kaç ilden biridir. Zonguldak, yeraltı kaynakları açısından zengin illerden biridir. Zonguldak' ta taşkömüründen başka, alüminyum (boksit), demir, manganez, barit, dolomit, kalker, kuvarsit, şiferton yatakları bulunmaktadır. Bunlardan manganez, kalker ve şiferton yatakları işletilmektedir.

Zonguldak, ülkemizin ana karayolu güzergâhları üzerinde yer almamaktadır. İstanbul yönünden gelenler Düzce sapağından kuzeybatı yönünde; Ankara yönünden gelenler ise Yeniçağa (Bolu-Gerede arası) yol ayrımından başlamak üzere kuzey yönünde ile ulaşmaktadırlar.

4.3.2 Merkez İlçesi

Zonguldak Merkez ilçe, ilin batısında, 637 km²'lik bir alanda, oldukça eğimli arazi yapısına sahip yerleşim bölgesidir. Karadeniz'e yaklaşık 17 km kıyısı olan merkez ilçe, Türkiye Taşkömürü Kurumu ve Çatalağzı Termik Santrali'nin üretim ve işletme sahalarıyla iç içe konumda yer almaktadır.

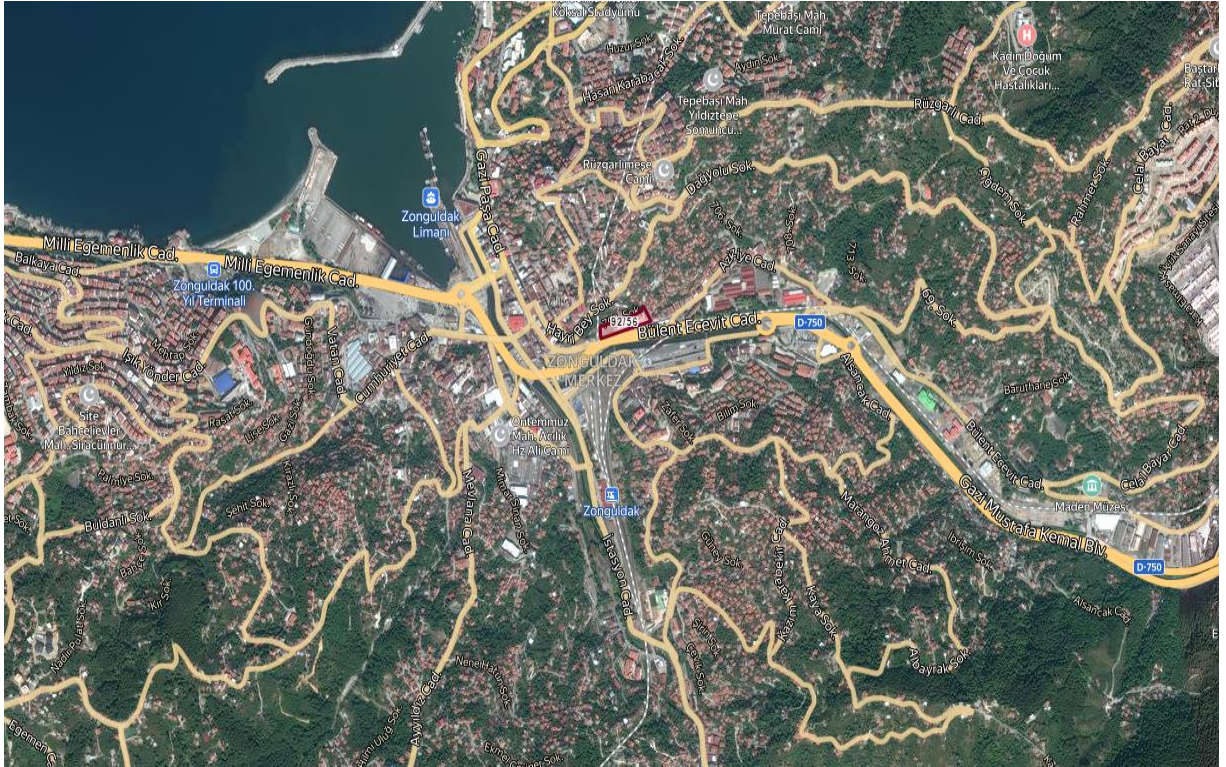
2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçe merkezi nüfusu 118.776 kişidir. Bir önceki yıla göre nüfus %1 seviyesinde azalmıştır. İlçe merkezi nüfusu, il nüfusunun yaklaşık %20'sini oluşturmaktadır. 2010 yılında 215.000 kişi olan nüfus ciddi bir azalış göstermektedir.



5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi üzerinde No:67 adresinde yer alan Westa Life AVM'dir. Gayrimenkule, ilin ana giriş aksı olan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinden il merkezi istikametine doğru ilerleyip, Bülent Ecevit Caddesi'ni takip ederek ulaşılabilmektedir. Gayrimenkul, Bülent Ecevit Caddesi üzerinde, caddenin Aziziye Caddesi ile kesişiminde, il merkezine doğru ilerlerken sağ cephede yer almaktadır.



Uzak Plan Uydu Görüntüsü



Yakın Plan Uydu Görüntüsü

Gayrimenkul, il merkezinde ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı Gazipaşa Caddesi'ne yaklaşık 380m mesafede yer almaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu bölge konut yapılaşmalarının bulunduğu bölgedir. Gayrimenkulün kuzeyi oldukça eğimli arazi yapısında, tepelik bir arazidir. Bölgede gecekondü türünde 1 veya 2 katlı konutlar yer almaktadır. İmar çalışmaları tamamlanmış olan bölge 4 katlı yapılaşmaya açık olup, yer yer yeni yapılaşmalar bulunmaktadır. Gayrimenkulün güneyi, yeni yapılaşmanın olduğu konut bölgesidir. Bölge 4 kat yapılaşmaya açıktır. Gayrimenkulün batısı il merkezinin bulunduğu, yapılaşmasını tamamlamış, yoğun konut ve ticari kullanımın yer aldığı bölgedir. Gayrimenkul Zonguldak Limanına yaklaşık 620m ve Esas Burda 67'ye yaklaşık 2,5km mesafede yer almaktadır.

Gayrimenkulün cepheli olduğu Bülent Ecevit Caddesi çift yönlü araç trafiğine açık, yoğun araç trafiğinin olduğu ilin ana akslarından biridir. Yaya trafiği yoğun değildir. Gayrimenkulün bulunduğu noktada ticari bir faaliyet bulunmamaktadır. İl merkezinde ticari faaliyetler Gazipaşa Caddesi, Uzun Mehmet Caddesi ve etrafındaki caddeler ile ara sokaklarda yoğunlaşmıştır. Banka şubeleri, market, restoran, pastane, fırın, mağaza vb türde il ölçeğinde hizmet veren ticari kullanımlar yer almaktadır. Bu bölgelerde araç ve yaya trafiği ile ticari hareketlilik oldukça yükündür.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Zonguldak
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Mithatpaşa
Mevkii	Üzülmez Caddesi
Pafta No	-
Ada No	92
Parsel No	56
Yüzölçümü	6.349,53 m ²
Niteliği	16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis Ve İşyeri ve Arsası
Malik	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) Keybi İnşaat Taahhüt Mühendislik Hizmetleri Tic. ve San. A.Ş. (1/2)

Kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, bağımsız bölüm bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI		ARSA PAYI (M ²)	CİLT/SAYFA NO
			PAY	PAYDA		
1	1. BODRUM	DÜKKÂN	162	50200	20,49	30/2965
2	1. BODRUM	DÜKKAN	162	50200	20,49	30/2966
3	1. BODRUM	DÜKKAN	149	50200	18,85	30/2967
4	1. BODRUM	DÜKKAN	210	50200	26,56	30/2968
5	1. BODRUM	DÜKKAN	210	50200	26,56	31/2969
6	1. BODRUM	DÜKKAN	203	50200	25,68	31/2970
7	1. BODRUM	DÜKKAN	3028	50200	383,00	31/2971
8	1. BODRUM	DÜKKAN	73	50200	9,23	31/2972
9	1. BODRUM	DÜKKAN	109	50200	13,79	31/2973
10	1. BODRUM	DÜKKAN	192	50200	24,29	31/2974
11	1. BODRUM	DÜKKAN	111	50200	14,04	31/2975
12	1. BODRUM	DÜKKAN	134	50200	16,95	31/2976
13	1. BODRUM	DÜKKAN	132	50200	16,70	31/2977
14	1. BODRUM	DÜKKAN	122	50200	15,43	31/2978
15	1. BODRUM	DÜKKAN	172	50200	21,76	31/2979
16	1. BODRUM	DÜKKAN	84	50200	10,62	31/2980
17	1. BODRUM	DÜKKAN	170	50200	21,50	31/2981
18	1. BODRUM	DÜKKAN	109	50200	13,79	31/2982
19	1. BODRUM	DÜKKAN	372	50200	47,05	31/2983
20	1. BODRUM	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/2984
21	1. BODRUM	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/2985
22	1. BODRUM	DÜKKAN	950	50200	120,16	31/2986
23	1. BODRUM	DÜKKAN	223	50200	28,21	31/2987
24	1. BODRUM	DÜKKAN	218	50200	27,57	31/2988
25	1. BODRUM	DÜKKAN	210	50200	26,56	31/2989
26	1. BODRUM	DÜKKAN	210	50200	26,56	31/2990
27	1. BODRUM	DÜKKAN	149	50200	18,85	31/2991

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI		ARSA PAYI (M ²)	CİLT/SAYFA NO
			PAY	PAYDA		
28	ZEMİN	DÜKKAN	99	50200	12,52	31/2992
29	ZEMİN	DÜKKAN	220	50200	27,83	31/2993
30	ZEMİN	DÜKKAN	213	50200	26,94	31/2994
31	ZEMİN	DÜKKAN	208	50200	26,31	31/2995
32	ZEMİN	DÜKKAN	900	50200	113,84	31/2996
33	ZEMİN	DÜKKAN	360	50200	45,53	31/2997
34	ZEMİN	DÜKKAN	360	50200	45,53	31/2998
35	ZEMİN	DÜKKAN	1041	50200	131,67	31/2999
36	ZEMİN	DÜKKAN	73	50200	9,23	31/3000
37	ZEMİN	DÜKKAN	109	50200	13,79	31/3001
38	ZEMİN	DÜKKAN	192	50200	24,29	31/3002
39	ZEMİN	DÜKKAN	111	50200	14,04	31/3003
40	ZEMİN	DÜKKAN	134	50200	16,95	31/3004
41	ZEMİN	DÜKKAN	132	50200	16,70	31/3005
42	ZEMİN	DÜKKAN	122	50200	15,43	31/3006
43	ZEMİN	DÜKKAN	172	50200	21,76	31/3007
44	ZEMİN	DÜKKAN	84	50200	10,62	31/3008
45	ZEMİN	DÜKKAN	170	50200	21,50	31/3009
46	ZEMİN	DÜKKAN	109	50200	13,79	31/3010
47	ZEMİN	DÜKKAN	448	50200	56,67	31/3011
48	ZEMİN	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3012
49	ZEMİN	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3013
50	ZEMİN	DÜKKAN	905	50200	114,47	31/3014
51	ZEMİN	DÜKKAN	327	50200	41,36	31/3015
52	ZEMİN	DÜKKAN	220	50200	27,83	31/3016
53	ZEMİN	DÜKKAN	213	50200	26,94	31/3017
54	ZEMİN	DÜKKAN	220	50200	27,83	31/3018
55	ZEMİN	DÜKKAN	99	50200	12,52	31/3019
56	1	DÜKKAN	99	50200	12,52	31/3020
57	1	DÜKKAN	99	50200	12,52	31/3021
58	1	DÜKKAN	99	50200	12,52	31/3022
59	1	DÜKKAN	220	50200	27,83	31/3023
60	1	DÜKKAN	213	50200	26,94	31/3024
61	1	DÜKKAN	241	50200	30,48	31/3025
62	1	DÜKKAN	124	50200	15,68	31/3026
63	1	DÜKKAN	111	50200	14,04	31/3027
64	1	DÜKKAN	1736	50200	219,58	31/3028
65	1	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3029
66	1	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3030
67	1	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3031
68	1	DÜKKAN	279	50200	35,29	31/3032
69	1	DÜKKAN	208	50200	26,31	31/3033
70	1	DÜKKAN	220	50200	27,83	31/3034

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI		ARSA PAYI (M ²)	CİLT/SAYFA NO
			PAY	PAYDA		
71	1	DÜKKAN	73	50200	9,23	31/3035
72	1	DÜKKAN	109	50200	13,79	31/3036
73	1	DÜKKAN	192	50200	24,29	31/3037
74	1	DÜKKAN	111	50200	14,04	31/3038
75	1	DÜKKAN	137	50200	17,33	31/3039
76	1	DÜKKAN	134	50200	16,95	31/3040
77	1	DÜKKAN	124	50200	15,68	31/3041
78	1	DÜKKAN	175	50200	22,13	31/3042
79	1	DÜKKAN	84	50200	10,62	31/3043
80	1	DÜKKAN	170	50200	21,50	31/3044
81	1	DÜKKAN	109	50200	13,79	31/3045
82	1	DÜKKAN	448	50200	56,67	31/3046
83	1	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3047
84	1	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3048
85	1	DÜKKAN	1774	50200	224,38	31/3049
86	1	DÜKKAN	124	50200	15,68	31/3050
87	1	DÜKKAN	241	50200	30,48	31/3051
88	1	DÜKKAN	213	50200	26,94	31/3052
89	1	DÜKKAN	220	50200	27,83	31/3053
90	1	DÜKKAN	99	50200	12,52	31/3054
91	2	DÜKKAN	167	50200	21,12	31/3055
92	2	DÜKKAN	167	50200	21,12	31/3056
93	2	DÜKKAN	152	50200	19,23	31/3057
94	2	DÜKKAN	213	50200	26,94	31/3058
95	2	DÜKKAN	213	50200	26,94	31/3059
96	2	DÜKKAN	241	50200	30,48	31/3060
97	2	DÜKKAN	124	50200	15,68	31/3061
98	2	DÜKKAN	2141	50200	270,80	31/3062
99	2	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3063
100	2	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3064
101	2	DÜKKAN	61	50200	7,72	31/3065
102	2	DÜKKAN	1206	50200	152,54	31/3066
103	2	DÜKKAN	114	50200	14,42	31/3067
104	2	DÜKKAN	73	50200	9,23	31/3068
105	2	DÜKKAN	109	50200	13,79	31/3069
106	2	DÜKKAN	192	50200	24,29	31/3070
107	2	DÜKKAN	111	50200	14,04	32/3071
108	2	DÜKKAN	134	50200	16,95	32/3072
109	2	DÜKKAN	134	50200	16,95	32/3073
110	2	DÜKKAN	124	50200	15,68	32/3074
111	2	DÜKKAN	175	50200	22,13	32/3075
112	2	DÜKKAN	84	50200	10,62	32/3076
113	2	DÜKKAN	170	50200	21,50	32/3077

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI		ARSA PAYI (M ²)	CİLT/SAYFA NO
			PAY	PAYDA		
114	2	DÜKKAN	109	50200	13,79	32/3078
115	2	DÜKKAN	372	50200	47,05	32/3079
116	2	DÜKKAN	116	50200	14,67	32/3080
117	2	DÜKKAN	61	50200	7,72	32/3081
118	2	DÜKKAN	1723	50200	217,93	32/3082
119	2	DÜKKAN	124	50200	15,68	32/3083
120	2	DÜKKAN	241	50200	30,48	32/3084
121	2	DÜKKAN	213	50200	26,94	32/3085
122	2	DÜKKAN	213	50200	26,94	32/3086
123	2	DÜKKAN	152	50200	19,23	32/3087
124	3	DÜKKAN	228	50200	28,84	32/3088
125	3	DÜKKAN	119	50200	15,05	32/3089
126	3	DÜKKAN	3763	50200	475,96	32/3090
127	3	DÜKKAN	114	50200	14,42	32/3091
128	3	DÜKKAN	73	50200	9,23	32/3092
129	3	DÜKKAN	109	50200	13,79	32/3093
130	3	DÜKKAN	192	50200	24,29	32/3094
131	3	DÜKKAN	155	50200	19,61	32/3095
132	3	DÜKKAN	134	50200	16,95	32/3096
133	3	DÜKKAN	134	50200	16,95	32/3097
134	3	DÜKKAN	124	50200	15,68	32/3098
135	3	DÜKKAN	84	50200	10,62	32/3099
136	3	DÜKKAN	84	50200	10,62	32/3100
137	3	DÜKKAN	84	50200	10,62	32/3101
138	3	DÜKKAN	170	50200	21,50	32/3102
139	3	DÜKKAN	109	50200	13,79	32/3103
140	3	DÜKKAN	294	50200	37,19	32/3104
141	3	DÜKKAN	61	50200	7,72	32/3105
142	3	DÜKKAN	1997	50200	252,59	32/3106
143	3	DÜKKAN	220	50200	27,83	32/3107
144	3	DÜKKAN	228	50200	28,84	32/3108
145	4	DÜKKAN	2116	50200	267,64	32/3109
146	4	DÜKKAN	760	50200	96,13	32/3110
			44.743	50200	5659,30	

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen 26.10.2022 tarihli tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya sınırlı aynı hak tesis edilemez. Tarih: 20.04.2007 Sayı: 1925 (Söz konusu beyan bölgede yabancılara yapılan satışlarla ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın değerine ya da devrine etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.)
- Yönetim Planı: 10.02.2017 (Başlama Tarih: 13.02.2017, Bitiş Tarih: 13.02.2017) Tarih: 21.02.2017 - Yevmiye: 1890
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih: 06.09.2017 - Yevmiye: 8382)
- 56 No'lu parsel üzerindeki binanın, kuzeyindeki yola 5,40 m² tecavüzü vardır. Tarih: 06.09.2017 - Yevmiye: 8382 (Taşınmazın yapı kullanım izin belgesi alınmış olup ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın değerine ya da devrine etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.)

Şerhler Hanesinde:

Şerh 1: 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (21.06.2016 tarihinden itibaren 1-TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (Başlama Tarihi: 22.06.2016) (Malik/Lehdar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü (TEDAŞ) Tarih:23.06.2016 - Yevmiye: 7353 (Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Şerh 2: 1.Bodrum Kat 7 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

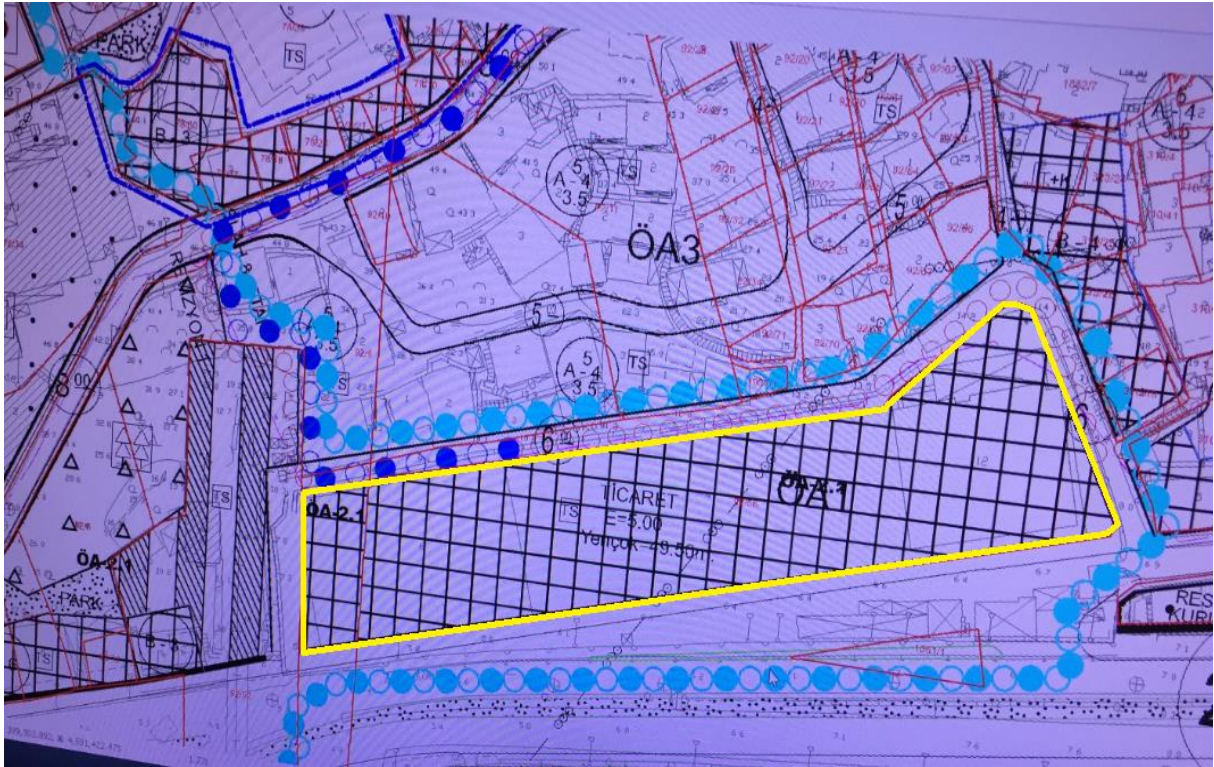
Migros T.A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (Bir yıllık kira bedeli 180.000.-TL olup kira süresi mağaza açıldığı tarihten itibaren 10 yıldır.) 15.08.2017 tarih 7845 yevmiye (Söz konusu şerh kiracının kiralama işlemi için şerhi niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler
Son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde değişiklik bulunmamaktadır.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, üzerlerinde bulunan takyidatlar açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu 92 ada 56 parsel sayılı taşınmaz Belediye Meclisince 03.06.2016 tarih ve 84 sayılı Meclis kararıyla onaylanan MİA (Merkezi İş Alanı) Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, söz konusu planda bitişik nizam, ticaret alanı, E=5.00, Yençok=49,50 olarak ayrılmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Zonguldak belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkul için alınan belgeler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

	Tarih ve Belge No	Alanı (m ²)	Açıklama
Yapı Ruhsatı	12.04.2010/22	42.114	91 dükkân, 5 sinema stüdyosu, 49 büro
Tadilat Yapı Ruhsatı	07.12.2015/90	50.200	146 dükkân, 72 mesken, ortak alan (kapıcı dairesi, merdiven, garaj, sığınak)
Tadilat Mimari Proje	23.11.2015	50.200	146 dükkân, 72 mesken, ortak alan (kapıcı dairesi, merdiven, garaj, sığınak)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	10.05.2017/20	50.200	146 ofis ve işyeri, 72 mesken, 1 ortak alan (kapıcı dairesi), ortak alan (merdiven, garaj, sığınak)

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Taşınmazın ilk yapı ruhsatının Yapı Denetimi Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01.01.2011 tarihinden önce (12.04.2010 tarihinde) alınmış olması nedeniyle yapı herhangi bir yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

5.3.3 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Taşınmaz, 03.06.2016 tarih ve 84 sayılı Meclis kararıyla onaylanan MİA (Merkezi İş Alanı) Revizyon İmar Planı bulunmaktadır.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın yapılaşma bilgi ve belgeleri Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Zonguldak Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

*Taşınmazlara ait 21.02.2017 tarih 1890 yevmiyeli kat irtifakına esas projesi Zonguldak Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

*Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, taşınmazlar 12.04.2010 tarih ve 22 sayılı yeni yapı ruhsatı, 07.12.2015 tarih ve 90 sayılı tadilat ruhsatı, 10.05.2017 tarih ve 20 sayılı yapı kullanma izin belgesine sahiptir.

*Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu siciline kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

5.3.6 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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

5.4.1 Ana Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
Binanın Kat Adedi	3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 12 Kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 50.200 m ²
Yaşı	6
Bağımsız Bölüm sayısı	218
Elektrik	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Merkezi Isıtma ve Soğutma
Asansör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	Kapalı otopark

92 ada 56 parsel 6.349,53 m² yüzölçümünde düz topoğrafik yapıya sahip parseldir. Parsel batıda dikdörtgen, doğudan düzgün olmayan dörtgen formunda şekle sahiptir. Ön cepheden cadde; her iki yan cephe ve arka cepheden sokak cephelidir. Güneydoğu cepheden Bülent Ecevit Caddesi ve Aziziye Caddesi'ne cephelidir. İki caddenin birleşim noktasında yer almaktadır. Cadde cephesi yaklaşık 190m'dir. Güneybatı cephesi 701. Sokak'a cepheli olup, yaklaşık 60m; kuzeybatı cephesi 701. Sokak'a cepheli olup yaklaşık 200 m ve kuzeydoğu cephesi Gizem Sokak'a yaklaşık 60m cephelidir.

07.12.2015 tarih ve 90 no'lu tadilat yapı ruhsatının eki olan onaylı tadilat projesine göre bina 3 bodrum + zemin + 12 katlıdır. Bina toplam kapalı alanı 50.200 m²'dir. Katlar ve kat alanları aşağıda tablo halinde gösterilmiştir:

Kat	Toplam Alan (m ²)	Açıklama
3. Bodrum Kat	5.751	3. Bodrum katta teknik oda, sığınak, kapalı otopark
2. Bodrum Kat	5.751	2. Bodrum katta kapalı otopark alanı ve teknik hacimler
1. Bodrum Kat	5.760	1. Bodrum katta 27 adet dükkân
Zemin Kat	5.625,50	Zemin katta 28 adet dükkân
1. Normal Kat	5.718	1. katta 35 adet dükkân
2. Normal Kat	5.795,50	2. katta 33 adet dükkân
3. Normal Kat	5.950	3. katta 21 adet dükkân
4. Normal Kat	1.200	4. katta sinema projeksiyon ve restoran katı olmak üzere 2 adet dükkân

Kat	Toplam Alan (m ²)	Açıklama
5. Normal Kat	865,50	8 adedi 1+1, 2 adedi 2+1 tipte olmak üzere 10 adet daire
6. Normal Kat	862,50	8 adedi 1+1, 2 adedi 2+1 tipte olmak üzere 10 adet daire
7. Normal Kat	865,50	8 adedi 1+1, 2 adedi 2+1 tipte olmak üzere 10 adet daire
8. Normal Kat	862,50	8 adedi 1+1, 2 adedi 2+1 tipte olmak üzere 10 adet daire
9. Normal Kat	865,50	8 adedi 1+1, 2 adedi 2+1 tipte olmak üzere 10 adet daire
10. Normal Kat	862,50	8 adedi 1+1, 2 adedi 2+1 tipte olmak üzere 10 adet daire
11. Normal Kat	873,50	4 adedi 2+1, 2 adedi 3+1 tipte olmak üzere 6 adet daire
12. Normal Kat	865,00	4 adedi 2+1, 2 adedi 3+1 tipte olmak üzere 6 adet daire

Kat	Kiralanabilir Toplam Alan (m ²)	Dükân (m ²)	Gıda Market (m ²)	Fast Food-Restoran (m ²)	Sinema (m ²)	Konut (m ²)
3. Bodrum Kat						
2. Bodrum Kat						
1. Bodrum Kat	4.018,50	2.823,5	1.195			
Zemin Kat	3.688,50	3.688,50				
1. Kat	4.198	4.198				
2. Kat	4.354	4.354				
3. Kat	4.550	2.353		712	1.485	
4. Kat-Restoran	1.094,50	259,5		835		
4. Kat-Sinema	1.346,50	1.046,5			300	
5. Kat						731,50
6. Kat						728,50
7. Kat						731,50
8. Kat						728,50
9. Kat						731,50
10. Kat						728,50
11. Kat						739,50
12. Kat						731,00

5.4.2 Westa Life AVM Özellikleri

Değerleme mimari proje üzerinden tespit edilen alanlar üzerinden yapılmıştır. AVM girişi zemin katta güneybatı ve güneydoğu cephe üzerinde yer almaktadır.

Projesine göre AVM içerisinde 125 adet dükkan, 1 adet gıda market, 1 sinema, 17 fast food, 1 restoran ve 1 sinema projeksiyon olmak üzere toplam 146 bağımsız bölüm yer almaktadır. Dükkan büyüklükleri 24-1.785 m² aralığında farklı büyüklüklerde dir.

Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta 1-27 no arası bağımsız bölümler; zemin katta 28-55 no arası bağımsız bölümler; 1. katta 56-90 no arası bağımsız bölümler; 2. katta 91-123 no arası bağımsız bölümler; 3. katta 124-144 no arası bağımsız bölümler; 4. katta 145-146 no arası bağımsız bölümler yer almaktadır.

Bağımsız bölüm bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir:

Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Net Kullanım Alanı (M ²)	Brüt Alan (M ²)
1	1. Bodrum	Dükkan	64,00	67,20
2	1. Bodrum	Dükkan	64,00	67,20
3	1. Bodrum	Dükkan	59,00	61,95
4	1. Bodrum	Dükkan	83,00	87,15
5	1. Bodrum	Dükkan	83,00	87,15
6	1. Bodrum	Dükkan	80,00	84,00
7	1. Bodrum	Dükkan	1.195,00	1.254,75
8	1. Bodrum	Dükkan	29,00	30,45
9	1. Bodrum	Dükkan	43,00	45,15
10	1. Bodrum	Dükkan	76,00	79,80
11	1. Bodrum	Dükkan	44,00	46,20
12	1. Bodrum	Dükkan	53,00	55,65
13	1. Bodrum	Dükkan	52,00	54,60
14	1. Bodrum	Dükkan	48,00	50,40
15	1. Bodrum	Dükkan	68,00	71,40
16	1. Bodrum	Dükkan	33,00	34,65
17	1. Bodrum	Dükkan	67,00	70,35
18	1. Bodrum	Dükkan	43,00	45,15
19	1. Bodrum	Dükkan	147,00	154,35
20	1. Bodrum	Dükkan	24,00	25,20
21	1. Bodrum	Dükkan	24,00	25,20
22	1. Bodrum	Dükkan	375,00	393,75
23	1. Bodrum	Dükkan	88,00	92,40
24	1. Bodrum	Dükkan	86,00	90,30
25	1. Bodrum	Dükkan	83,00	87,15
26	1. Bodrum	Dükkan	83,00	87,15
27	1. Bodrum	Dükkan	59,00	61,95

Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Net Kullanım Alanı (M ²)	Brüt Alan (M ²)
28	Zemin	Dükkan	39,00	40,95
29	Zemin	Dükkan	87,00	91,35
30	Zemin	Dükkan	84,00	88,20
31	Zemin	Dükkan	82,00	86,10
32	Zemin	Dükkan	355,00	372,75
33	Zemin	Dükkan	142,00	149,10
34	Zemin	Dükkan	142,00	149,10
35	Zemin	Dükkan	411,00	431,55
36	Zemin	Dükkan	29,00	30,45
37	Zemin	Dükkan	43,00	45,15
38	Zemin	Dükkan	76,00	79,80
39	Zemin	Dükkan	44,00	46,20
40	Zemin	Dükkan	53,00	55,65
41	Zemin	Dükkan	52,00	54,60
42	Zemin	Dükkan	48,00	50,40
43	Zemin	Dükkan	68,00	71,40
44	Zemin	Dükkan	33,00	34,65
45	Zemin	Dükkan	67,00	70,35
46	Zemin	Dükkan	43,00	45,15
47	Zemin	Dükkan	177,00	185,85
48	Zemin	Dükkan	24,00	25,20
49	Zemin	Dükkan	24,00	25,20
50	Zemin	Dükkan	357,00	374,85
51	Zemin	Dükkan	129,00	135,45
52	Zemin	Dükkan	87,00	91,35
53	Zemin	Dükkan	84,00	88,20
54	Zemin	Dükkan	87,00	91,35
55	Zemin	Dükkan	39,00	40,95
56	1	Dükkan	39,00	40,95
57	1	Dükkan	39,00	40,95
58	1	Dükkan	39,00	40,95
59	1	Dükkan	87,00	91,35
60	1	Dükkan	84,00	88,20
61	1	Dükkan	95,00	99,75
62	1	Dükkan	49,00	51,45
63	1	Dükkan	44,00	46,20
64	1	Dükkan	685,00	719,25
65	1	Dükkan	24,00	25,20
66	1	Dükkan	24,00	25,20
67	1	Dükkan	24,00	25,20
68	1	Dükkan	110,00	115,50
69	1	Dükkan	82,00	86,10
70	1	Dükkan	87,00	91,35
71	1	Dükkan	29,00	30,45

Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Net Kullanım Alanı (M ²)	Brüt Alan (M ²)
72	1	Dükkan	43,00	45,15
73	1	Dükkan	76,00	79,80
74	1	Dükkan	44,00	46,20
75	1	Dükkan	54,00	56,70
76	1	Dükkan	53,00	55,65
77	1	Dükkan	49,00	51,45
78	1	Dükkan	69,00	72,45
79	1	Dükkan	33,00	34,65
80	1	Dükkan	67,00	70,35
81	1	Dükkan	43,00	45,15
82	1	Dükkan	177,00	185,85
83	1	Dükkan	24,00	25,20
84	1	Dükkan	24,00	25,20
85	1	Dükkan	700,00	735,00
86	1	Dükkan	49,00	51,45
87	1	Dükkan	95,00	99,75
88	1	Dükkan	84,00	88,20
89	1	Dükkan	87,00	91,35
90	1	Dükkan	39,00	40,95
91	2	Dükkan	66,00	69,30
92	2	Dükkan	66,00	69,30
93	2	Dükkan	60,00	63,00
94	2	Dükkan	84,00	88,20
95	2	Dükkan	84,00	88,20
96	2	Dükkan	95,00	99,75
97	2	Dükkan	49,00	51,45
98	2	Dükkan	845,00	887,25
99	2	Dükkan	24,00	25,20
100	2	Dükkan	24,00	25,20
101	2	Dükkan	24,00	25,20
102	2	Dükkan	476,00	499,80
103	2	Dükkan	45,00	47,25
104	2	Dükkan	29,00	30,45
105	2	Dükkan	43,00	45,15
106	2	Dükkan	76,00	79,80
107	2	Dükkan	44,00	46,20
108	2	Dükkan	53,00	55,65
109	2	Dükkan	53,00	55,65
110	2	Dükkan	49,00	51,45
111	2	Dükkan	69,00	72,45
112	2	Dükkan	33,00	34,65
113	2	Dükkan	67,00	70,35
114	2	Dükkan	43,00	45,15
115	2	Dükkan	147,00	154,35

Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Net Kullanım Alanı (M ²)	Brüt Alan (M ²)
116	2	Dükkan	24,00	25,20
117	2	Dükkan	24,00	25,20
118	2	Dükkan	680,00	714,00
119	2	Dükkan	49,00	51,45
120	2	Dükkan	95,00	99,75
121	2	Dükkan	84,00	88,20
122	2	Dükkan	84,00	88,20
123	2	Dükkan	60,00	63,00
124	3	Dükkan	90,00	94,50
125	3	Dükkan	47,00	49,35
126	3	Dükkan	1.485,00	1.559,25
127	3	Dükkan	45,00	47,25
128	3	Dükkan	29,00	30,45
129	3	Dükkan	43,00	45,15
130	3	Dükkan	76,00	79,80
131	3	Dükkan	61,00	64,05
132	3	Dükkan	53,00	55,65
133	3	Dükkan	53,00	55,65
134	3	Dükkan	49,00	51,45
135	3	Dükkan	33,00	34,65
136	3	Dükkan	33,00	34,65
137	3	Dükkan	33,00	34,65
138	3	Dükkan	67,00	70,35
139	3	Dükkan	43,00	45,15
140	3	Dükkan	116,00	121,80
141	3	Dükkan	24,00	25,20
142	3	Dükkan	788,00	827,40
143	3	Dükkan	87,00	91,35
144	3	Dükkan	90,00	94,50
145	4	Dükkan	835,00	876,75
146	4	Dükkan	300,00	315,00
Toplam Alan			17.638,00	18.519,90

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- AVM yönetiminden alınan bilgiye göre fiili durumda proje haricinde bağımsız bölümlerin birleştirilerek, sayılarında değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir.
- Toplam kiralanabilir alanın 18.696 m² olduğu beyan edilmiştir. Değerlemede fiili kiralanabilir alan dikkate alınmıştır.
- Bodrum katta 15 bağımsız bölüm mevcuttur.
- Zemin katta 18 bağımsız bölüm mevcuttur.

- 1. katta 15 bağımsız bölüm mevcuttur.
- 2. katta 12 bağımsız bölüm mevcuttur.
- 3. katta 14 bağımsız bölüm mevcuttur.
- 4. Kat kullanılmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.6 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz Westa Life AVM olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Zonguldak İl merkezinin lokasyon olarak oldukça bilinen bir noktasındadır.
- Gayrimenkullerin yeri, konumu, algılanabilirliğinin yüksek olması.
- Ulaşım ve erişilebilirlik imkânlarının iyi olması.

Zayıf Yönler

- AVM içerisinde yer yer boş mağazaların bulunması.

Fırsatlar

- Şehrin giriş istikametinde yer alması.

Tehditler

- İlin göç veren, nüfusu azalan bir eğilimi olması.
- İl merkezinde 2 ayrı alışveriş merkezinin yer alması.
- Yerel ve global ölçekte gerçekleşen ekonomik değişikliklerin ticari gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında AVM üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olsa da AVM bir bütün olarak yönetilmekte ve aynı işletmeci tarafından kiralamaları yapılmaktadır. Bağımsız bölümlerin satışı söz konusu değildir. Mevcut durum nedeniyle bağımsız bölüm bazında değer tespiti yapılmamış olup, AVM bir bütün olarak düşünülerek değer tespitinde emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs.) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak

düzeltilme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltilme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmaz, Zonguldak il merkezinde, erişilebilirlik açısından oldukça avantajlı bir konumda yer almaktadır. İl merkezi eğimli arazi yapısına sahip olup, mülkiyet yapısı oldukça küçük m²'lere sahip parsellerden oluşmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün yüzölçümünde emsal boş taşınmaz bulunmamaktadır. Ticaret alanı imarlı parselin emsali 5,00 olarak verilmiştir. Yapılaşma koşulları açısından da bölgede emsali bulunmayan bir taşınmazdır. Bölge 2, 4, 8 katlı yapılaşmaya açık olup, imar planına göre emsaller 0,40-2,50 aralığındadır.

Gayrimenkulün kuzeyi gecekondu türü düzensiz yapılaşmanın bulunduğu bölgedir. Bölgenin kentsel dönüşüme açılması için çalışmalar devam etmektedir. Bölgede yapılan araştırmada ulaşılan satışta olan arsa emsalleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi Üzerinde	460	15.000.000 TL	32.609 TL	Tuğra Emlak 0552 759 5138	4 Kat Ticari İmarlı
2	Pazar Sokak Üzerinde	214	8.500.000 TL	39.720 TL	Tuğra Emlak 0552 759 5138	4 Kat Ticari İmarlı
3	Tepebaşı Su Depeosu Sokak Üzerinde	381,92	3.750.000 TL	9.819 TL	Uray Gayrimenkul 0537 514 5893	4 Kat konut imarlı köşe arsa üzerinde metruk yapı mevcut
4	Suğusku Mehmet Akif Ersoy Cad. Yakını	291	8.000.000 TL	27.491 TL	İsmail Çelik	4 Kat Ticari İmarlı



Satılık Arsa Emsal Kroki

Emsaller konum büyüklük imar durumlarına göre düzeltmelere tabi tutulmuş olup. emsal düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	SATILIK ARSA EMSALLERİ			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	15.000.000	8.500.000	5.595.000	8.000.000
Pazarlık Payı	15%	20%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	12.750.000	6.800.000	5.035.500	8.000.000
Büyüklük(m2)	460	214	723	291
Birim M2 Değeri	27.717	31.776	6.965	27.491
Konum Düzeltmesi	-15%	-10%	5%	-15%
Büyüklük Düzeltmesi	-45%	-45%	-45%	-45%
Hisse Düzeltmesi	0%	0%	50%	0%
İmar Durum Düzeltmesi	35%	50%	50%	35%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-25%	-5%	60%	-25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	20.788	30.187	11.144	20.619
Ortalama	20.684			

Arsa birim m² değeri 20.750 TL olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Yüzölçüm (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)
5.659,3	20.750	117.430.541	117.431.000

Değerleme konusu Westa Life AVM arsa payı 5.659,3 m² olup, değeri 117.431.000-TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer Alışveriş Merkezleri maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz değerlendirilmiştir.

YAPI MALİYETİ

AVM Arsa Payı (m2)	5.659,30
Kiralabilir Alan (m2)	18.696,00
Ortak Alan (m2)	14.807,61
Toplam AVM Alanı (m2)	33.503,61
Kapalı Otopark Alanı+Sığınak Alanı (m2)	8.111,03
Toplam İnşaat Alanı (m2)	41.614,64

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
AVM			
Kiralabilir Alan	18.696,00	13.000	243.048.000
Ortak Alan	14.807,61	14.500	214.710.345
Kapalı Otopark Alanı+Sığınak	8.111,03	7.000	56.777.210

TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			514.535.555
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Altyapı	5.659	550	3.112.617
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			3.112.617
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			517.648.172
DİĞER MALİYETLER			
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri	2%		10.352.963
Yatırımcı Sabit Giderleri	1%		5.176.482
Proje Yönetim Giderleri	2%		7.764.723
Yapı Denetim Ücreti	3%		15.529.445
Yasal İzinler ve Danışmanlık	3%		15.529.445
Pazarlama Harcamaları	2%		10.352.963
Dekorasyon Desteği	2%		10.352.963
Müteahhit Ücreti	10%		51.764.817
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			126.823.802
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			644.471.974
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET, TL/m²			15.487

Westa Life AVM'nin toplam maliyeti **644.471.974 TL** olarak hesaplanmıştır. Yapının eskime payı için amortisman oranı %6 olarak belirlenmiş ve amortismanlı yapı maliyeti **618.693.095 TL** olarak hesap edilmiştir. Arsa değeri pazar yaklaşımı ile **117.431.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet yöntemine göre **Westa Life AVM'nin** değeri **736.124.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri (TL)	117.431.000
Bina Değeri (TL)	644.471.974
Amortismanlı Bina Değeri (TL)	618.693.095
KDV Hariç Arsa ve Bina Değeri (TL)	736.124.095
Düzeltilmiş KDV Hariç Arsa ve Bina Değeri (TL)	736.124.000

6.5.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu Westa Life Alışveriş Merkezi, il merkezinde erişilebilirlik açısından oldukça avantajlı konumda yer almaktadır. İlde ilk faaliyete geçen Demirpark AVM'nin satışı yapılmış ve Esas 67 Burda AVM olarak faaliyettedir. 2009 yılında faaliyete geçen alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 18.696 m²'dir. 73 mağaza ve 8 sinema bulunan alışveriş merkezinin 500 araçlık otoparkı bulunmaktadır.

İl merkezinde ticaret belirli caddeler üzerinde yoğunlaşmıştır. Banka şubeleri, giyim mağazaları, mobilya, beyaz eşya showroamları vb ticari kullanımların yer aldığı caddelerde ticari hareketlilik yüksektir.

Cadde mağazacılığı ile alışveriş merkezi birbirinden farklı konseptlerdir. Bu nedenle güncel kira değerleri takdir edilirken Westa Life Alışveriş Merkezi Yönetimi'nden alınan geçmiş yıllarda gerçekleşen ve halen devam eden reel kira değerleri dikkate alınmıştır.

Rapor konusu faal durumda olan AVM'nin işletilmesi sonucunda elde edilen gelirlerin bugüne indirgenmesi ile taşınmazın net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

AVM işletmesine ilişkin Öngörüler

- Değerleme konusu parsel üzerinde AVM'nin toplam inşaat alanı 41.614,64m²; kiralanabilir alanı 18.696 m² 'dir.
- Hesaplama toplam kiralanabilir alan üzerinden yapılmıştır. AVM yönetiminden temin edilen geçmiş yıllara ilişkin veriler doğrultusunda toplam kiralanabilir alan için birim m² kira değeri 190 TL olarak takdir edilmiştir.
- 2023 yılı için %75 doluluk oranı ile kiralanacağı, takip eden 2 yılda doluluk oranının sabit kalacağı sonraki yıllarda sırasıyla %80, %85 ve %90 oranlarına çıkacağı kabul edilmiştir.
- Ciro üzerinden kira tahsilatında 2023 yılı için oran %7 uygulanmış; takip eden yıllarda kademeli düşüş öngörülmüş ve 2032 yılında %5 olarak uygulanmıştır (baz kiraya göre ciro kirasının payı).

- Emlak vergisi ve sigorta değeri bilgileri müşteriden temin edilmiştir. Takip eden yıllarda enflasyon oranında artış öngörülmüştür.
- Çalışmalarda Türkiye’de son 10 yıllık enflasyon endeksi incelenerek, mevcut ekonomik koşullar doğrultusunda kademeli bir enflasyon oranı öngörülmüştür. 2024 yılı için enflasyon oranı %35 olarak öngörülmüş, takip eden yıllarda kademeli düşürülerek, 10. yılda %15 olarak öngörülmüştür. Enflasyon oranı yıllık kira artış oranı olarak kullanılmıştır.
- AVM’nin toplam işletme giderlerinin toplam kiralanabilir alan başına 525 TL/m²/yıl olacağı öngörülmüştür. Bu değer yıllık belirlenen enflasyon oranında artmaktadır.
- AVM yönetimi ve kiracıları arasında yapılan kiralama sözleşmeleri gereği AVM giderlerinin bir bölümü kiracılardan karşılanmaktadır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. İlk 4 yıl giderlerin %70’inin kiracılar tarafından karşılanacağı, sonraki 6 yıl %75’inin kiracılar tarafından karşılanacağı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı hazine tahvili oranı baz alınmıştır. Bu oran yakın dönemde %10 - %28 arasında değişiklik göstermektedir. Buna bağlı olarak risksiz getiri oranı son 3 yılın ortalaması incelenerek %15 olarak öngörülmüş ardından, risk primi eklenerek indirgeme oranı %20,00 olarak belirlenmiştir. 2023 yılının kalan 6 aylık bölümü öngörülerek bu dönem için indirgeme faktörü %12 olarak kabul edilmiştir.

YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
FAAL AY SAYISI	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	TOPLAM
AVM											
Kiralanan Alan (m ²)	18.696	18.696	18.696	18.696	18.696	18.696	18.696	18.696	18.696	18.696	
Doluluk	75%	75%	80%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	
Birim Kira (TL/m ² /ay)	190	257	313	372	439	514	596	686	789	907	
Birim Kira Artışı		35%	22%	19%	18%	17%	16%	15%	15%	15%	
Yıllık Kira (TL)	15.985.080	43.159.716	56.165.177	71.013.846	83.796.338	98.041.715	120.418.295	138.481.040	159.253.195	183.141.175	969.455.577
Kira İndirimi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Elde Edilen Yıllık Kira (TL)	15.985.080	43.159.716	56.165.177	71.013.846	83.796.338	98.041.715	120.418.295	138.481.040	159.253.195	183.141.175	969.455.577
Ciro Kirası Oranı	7%	7%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	
Ciro Kirası	1.118.956	3.021.180	3.931.562	4.260.831	5.027.780	4.902.086	6.020.915	6.924.052	7.962.660	9.157.059	52.327.080
Diğer Gelirler Oranı	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	
Diğer Gelirler	639.403	1.726.389	2.246.607	2.840.554	3.351.854	3.921.669	4.816.732	5.539.242	6.370.128	7.325.647	38.778.223
GELİRLER TOPLAMI	17.743.439	47.907.285	62.343.347	78.115.230	92.175.972	106.865.470	131.255.942	150.944.333	173.585.983	199.623.881	1.060.560.881
Ortak Alan Giderleri											
Birim Gider (TL/m ² /yıl)	525	709	865	1.029	1.214	1.421	1.648	1.895	2.179	2.506	
Birim Gider Artışı		35%	22%	19%	18%	17%	16%	15%	15%	15%	
Gider	4.907.700	13.250.790	16.165.964	19.237.497	22.700.246	26.559.288	30.808.774	35.430.091	40.744.604	46.856.295	256.661.249
Sigorta	891.104	1.202.990	1.467.648	1.746.501	2.060.872	2.411.220	2.797.015	3.216.567	3.699.052	4.253.910	23.746.881
Sigorta Gideri Artışı		35%	22%	19%	18%	17%	16%	15%	15%	15%	
TOPLAM GİDER	5.798.804	14.453.780	17.633.612	20.983.998	24.761.118	28.970.508	33.605.789	38.646.658	44.443.657	51.110.205	280.408.130
Kiracıdan Karşılama Oranı	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
Kiracıya Yansıtılan Gider	4.059.163	10.117.646	12.343.528	14.688.799	18.570.839	21.727.881	25.204.342	28.984.993	33.332.742	38.332.654	207.362.588
AVM İŞLETMESİ GİDERİ	1.739.641	4.336.134	5.290.084	6.295.200	6.190.280	7.242.627	8.401.447	9.661.664	11.110.914	12.777.551	73.045.542
Net Faliyet Geliri	16.003.798	43.571.151	57.053.263	71.820.031	85.985.692	99.622.843	122.854.494	141.282.669	162.475.069	186.846.329	987.515.338
Dönem Sonu Değeri										3.114.105.488	3.114.105.488
TOPLAM GELİR	16.003.798	43.571.151	57.053.263	71.820.031	85.985.692	99.622.843	122.854.494	141.282.669	162.475.069	3.300.951.817	4.101.620.826
İskonto Faktörü	12%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
NPV	15.122.167	35.513.247	38.751.685	40.651.301	40.557.746	39.158.433	40.241.686	38.564.950	36.958.077	625.720.770	951.240.062

Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Westa Life AVM'nin değeri 951.240.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun "6.5.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı" bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu Westa Life AVM'nin aylık kirası 2.957.240 TL olarak takdir edilmiştir. Kiler GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen aylık kira 1.478.620 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın maliyet analizi ve gelir indirgeme yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

	Westa Life AVM'nin Pazar Değeri (TL)
Maliyet Analizi ile Hesaplanan Değer	736.124.000
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer	951.240.000

Değerleme konusu gayrimenkulün maliyet analizi ve gelir indirgeme yaklaşımı ile takdir edilen değerleri arasında fark olduğu görülmektedir. Bu durum Zonguldak genelinde taşınmazın arsasına emsal teşkil edebilecek arsa bulunmamasında kaynaklanmaktadır. İl merkezi eğimli arazi yapısına sahip olup, mülkiyet yapısı oldukça küçük m²'lere sahip parsellerden oluşmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün yüzölçümünde emsal boş taşınmaz bulunmamaktadır. Ticaret alanı imarlı parselin emsali 5,00 olarak verilmiştir. Yapılaşma koşulları açısından da bölgede emsali bulunmayan bir taşınmazdır. Bölge 2, 4, 8 katlı yapılaşmaya açık olup, imar planına göre emsaller 0,40-2,50 aralığındadır.

Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren bir mülk olduğu için, nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır. Değerleme konusu Westa Life AVM'nin değeri 951.240.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Westa Life AVM'nin Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki ½ hissesinin değeri aşağıdaki gibidir.;

	Westa Life AVM Pazar Değeri (TL)	Kiler GYO A.Ş. Hissesine Ait (1/2) Değeri (TL)
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer	951.240.000	475.620.000

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

West Life AVM için için şirketimiz tarafından 06.01.2017 tarihinde 2016-018-GYO-012 numaralı, 07.01.2022 tarihinde KLRGY-2021-00008 ve 15.11.2022 tarihinde KLRGY-2022-00002 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Teblięin 22-1-b maddesinde “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” denilmektedir. Konu taşınmaz için alınması gereken tüm izin ve belgeler tamamlanmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

27.06.2023 Tarihi İtibariyle

	Westa Life AVM'nin Pazar Değeri (TL)	Westa Life AVM'nin Kiler GYO A.Ş. Hissesine Ait Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	951.240.000	475.620.000
KDV Dahil	1.122.463.200	561.231.600

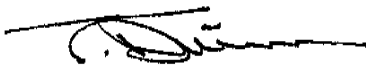
	Westa Life AVM'nin Aylık Pazar Kirası (TL)	Westa Life AVM'nin Kiler GYO A.Ş. Hissesine Ait Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	2.957.000	1.478.500
KDV Dahil	3.489.260	1.744.630

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durumu Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
7. Vaziyet Planı
8. Enerji Kimlik Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri