

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZONGULDAK İLİ MERKEZ İLÇESİ
MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NDE 92 ADA 56
PARSELDE YER ALAN
WESTA LİFE AVM (146 ADET DÜKKAN) VE
1 ADET DAİRENİN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AİT 1/2
HİSSESİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR NO	KLGYO-1910121
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ZONGULDAK İLİ MERKEZ İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN WESTA LİFE AVM VE 1 ADET DAİRENİN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AİT 1/2 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	MİTHATPAŞA MAHALLESİ BÜLENT ECEVİT CADDESİ NO: 67, WESTA LİFE AVM MERKEZ/ZONGULDAK
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 -** Yapı Ruhsatları-İskan Belgeleri (kopya)
- Ek 6 -** Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Değer Listesi
- Ek 7 -** Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Değer Listesi
- Ek 8 -** Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Konut Değer Listesi
- Ek 9 -** Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre AVM İna Tablosu
- Ek 10** Mülkiyet Listesi
- Ek 11** Tapu Suretleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 92 ada 56 parselde yer alan 146 dükkandan oluşan 1 adet AVM ile konut blokunda yer alan 1 adet dairenin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan 1/2 hissenin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 92 ada 56 parselde yer alan ve 146 dükkandan oluşan 1 adet AVM ile konut blokunda yer alan 1 adet dairenin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan 1/2 hissenin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-1910121 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810047		
Rapor Tarihi	08.01.2019		
Rapor Konusu	Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde Yer Alan Westa Life Avm Ve 6 Adet Dairenin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Ait 1/2 Hissesi		
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	126.060.000 TL		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

95 ADA 56 PARSEL	
İli	: ZONGULDAK
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: MİTHATPAŞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: ÜZÜLMEZ CAD.
Pafta No	:
Ada No	: 92
Parsel No	: 56
Alanı	: 6.349,53 m ²
Vasfı	: 16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
Blok No	:
Bağ. Böl. No	:
Niteliği	:
Kat No	:
Arsa Payı	: Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1- Mülkiyet Listesi'nde sunulmuştur.
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	:
Tapu Tarihi	:

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 05.11.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazların her biri üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- * **Diğer** (Konusu: 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 ayni hak tesis edilemez.) Tarih: 20.04.2017 Sayı: 965 (Malik/Lehdar: Bakanlar Kurulu Kararı) Tarih: 20.04.2007-Yevmiye: 1925
(Söz konusu beyan bölgede yabancılara yapılan satışlarla ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)
- * **Yönetim Planı:** 10.02.2017 (Başlama Tarih: 13.02.2017, Bitiş Tarih: 13.02.2017) Tarih:21.02.2017-Yevmiye: 1890
- * **KM'ne çevrilmiştir.** (Tarih: 06.09.2017 Yevmiye: 8382)
- * **56 Nolu 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" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Şerhler Hanesi:

- * **Şerh:** 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" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

1.Bodrum Kat 7 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- * **Şerh:**Migros Ticaret Anonim Şirket ilehine 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" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

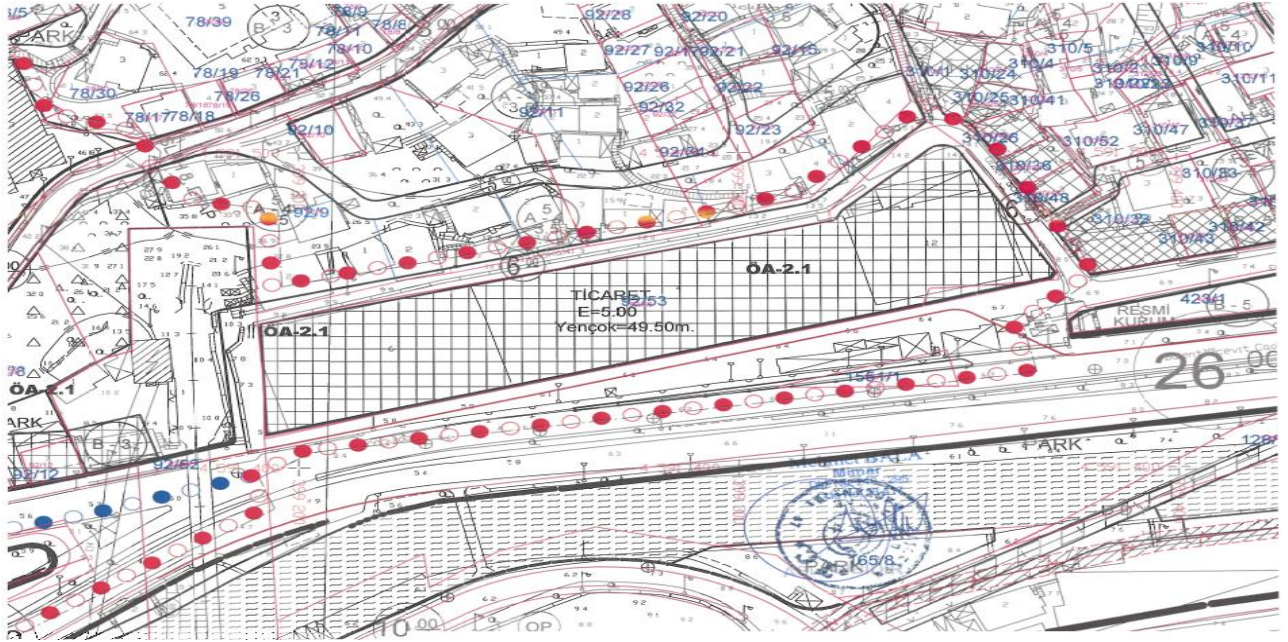
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların 06/09/2017 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuş olup Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde yapılan değişiklik şu şekildedir. Yalnızca 205 numaralı konut nitelikli taşınmaz Tuncay Tatoğlu adına kayıtlı iken 26.10.2018 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2) Canerler Gayrimenkul İşletmeleri İnşaat Gıda Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) adına satılmıştır. Diğer bölümlerde değişiklik olmamıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınmış olan imar yazısına 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.



PLAN NOTLARI

03.06.2016 tarih ve 84 sayılı Meclis kararıyla onaylanan MİA (Merkezi İş Alanı) Revizyon İmar Planı notlarına göre;

*Ticaret alanlarında; kentsel ve bölgesel iş merkezleri, show-romlar, eğlence merkezleri, alışveriş merkezleri, büyük marketler, yapı marketler, çok katlı mağazalar, büro, gazino, lokanta, çarşı, banka, otel, sinema, kültürel tesisler, spor salonu, özel eğitim ve sağlık tesisleri ile ilgili tesisler ile diğer ticari amaçlı yapılar yer alabilir.

* Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır.

* "Gıda Üretim ve Satış Yerleri Hakkında Yönetmelik" ve değişiklik yapılmasına dair yönetmeliklerde belirtilen standartların sağlanması koşuluyla ekmek ve benzeri mamuller üreten işyerleri yapılabilir.

* Bölge halkının ihtiyacını karşılamak amacıyla 3. sınıf gayri sıhhi müesseselerden perakende satışa yönelik, belediyece uygun görülen yerlerde gıda imalathanesi yapılabilir.

* Ticari kullanımlar nedeniyle binaların zemin katlarında taşıyıcı unsurları etkileyen ve zayıflatan tadilatlar izin verilmez.

* Ticaret bölgelerinde ön ve yan bahçelerde geçişi önleyecek şekilde çiçeklik, merdiven, havuz, reklam levhası, tabela, dekorasyon ve servis elemanları konulamaz. Bu alanların zemin kaplamasının belediyenin uygun gördüğü ve çevreye uyum sağlayacak şekilde yapılması zorunludur.

* Ticaret kullanımı olan yapı adalarında TAKS/KAKS değerleri aşılmamak ve belediyesince belirlenecek asgari bahçe mesafelerini korumak koşulu ile birkaç dar parsel birlikte ele alınarak toplam bina cephesi 30.00 metreyi geçmemek koşulu ile blok oluşumuna belediyesi yetkilidir. Ayrık düzende ikili veya üçlü blok yapılaşma olması durumunda binalar arasında gerekli derz aralığı bırakılmalı ve farklı kat yüksekliği kullanılmamalıdır.

*Bu alanlardaki yapı nizamı ve kat yüksekliği plan üzerinde gösterilen değerleri geçemez.

*Bu alanlarda çatı dubleks yapılamaz.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen 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.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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.

RUHSAT BİLGİLERİ									
Ruhsat Tarihi	Sayı	Yapı Sınıfı	Ruhsat Niteliği	B.B. Sayısı	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Toplam Kat Sayısı	Toplam Alan (m ²)
12.04.2010	22	III-B	Yeni Yapı	91	Dükkan	3	13	16	42.114,00 m ²
				5	Sinema Stüdyosu				
				49	Büro				
07.12.2015	90	V-A	Tadilat	146	Ofis ve İşyeri	3	13	16	50.200,00 m ²
				72	Mesken				
				1	Kapıcı Dairesi				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ									
İskan Tarihi	Sayı	Yapı Sınıfı	Ruhsat Niteliği	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Toplam Kat Sayısı	Toplam Alan (m ²)
10.05.2017	20	V-A	Yapı Kullanma İzin Belgesi	146	Ofis ve İşyeri	3	13	16	50.200,00 m ²
				72	Mesken				
				1	Kapıcı Dairesi				

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde 92 ada 56 parsel için parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaza ait 21.02.2017 tarih 1890 yevmiyeli kat irtifakına esas projesi Zonguldak Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara ait 10.05.2017 tarih ve 20 numaralı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; "16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak cins tashihi yapıлып yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 11. maddesinde "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır." denmektedir. Rapor konusu taşınmaz 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. 13/7/2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14/6/2010 tarihli ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile; 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 1/1/2011 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanması hüküm altına alınmıştır.

Değerleme konusu 92 ada 56 parselin ilk yapı ruhsatının 1/1/2011 tarihinden önce (12.04.2010 tarihinde) alınmış olması nedeniyle herhangi bir Yapı Denetim Kuruluşu bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 ada 56 parselde kain 6.349,53 m² alanlı "16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan 146 adet dükkandan oluşan Westalife AVM ve 1 adet konut ünitesidir. Değerleme konusu taşınmazlar Bülent Ecevit Caddesi üzerinde konumlu olup, AVM ve konut blokuna girişleri cadde üzerinden sağlanmaktadır.

Ana taşınmaz 3 bodrum+ zemin + 12 normal kat olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarda; AVM ve konuta ait otopark alanı ile ortak alanlar, 1.bodrum+ zemin+ 3 normal +teras katında AVM bloku, 5-12.normal katlar konut bloku yer almaktadır. AVM ve konut blok girişleri zemin kattandır.

AVM Bloku: 1. bodrum katta; 27 adet dükkan, zemin katta; 28 adet dükkan, 1. normal katta; 35 adet dükkan, 2. normal katta; 33 adet dükkan, 3. normal katta; 21 adet dükkan ve 4. Normal katta 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 146 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Konut Bloku: 5. normal kattan itibaren başlamakta olup, 5- 10. normal katlarda 10'ar adet daire, 11. ve 12. normal katlarda ise 2'şer adet daire olmak üzere toplam 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Mevcut durumda Westa Life AVM'de yer alan ticari üniteler küçük ve orta ölçekli mağazalar, büyük ölçekli mağazalar ve depolar olmak üzere farklı kategoriye ayrılmıştır. Brüt kullanım alanı 0-500 m² mağazalar küçük-orta ölçekli, brüt kullanım alanı 501 m² ve üzeri alana sahip olan mağazalar büyük ölçekli mağazalar olarak tanımlanmaktadır.

Değerleme konusu Westa Life AVM'de yer alan mağazaların sayısı ve alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

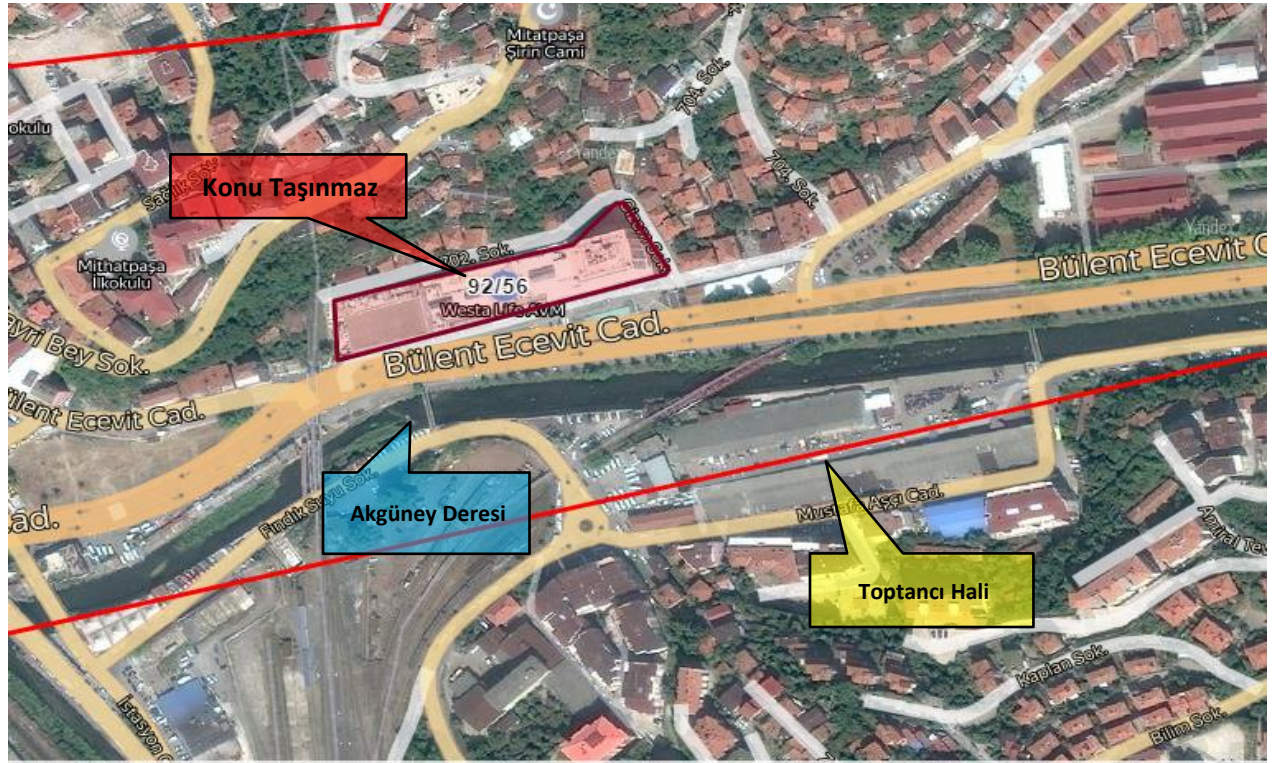
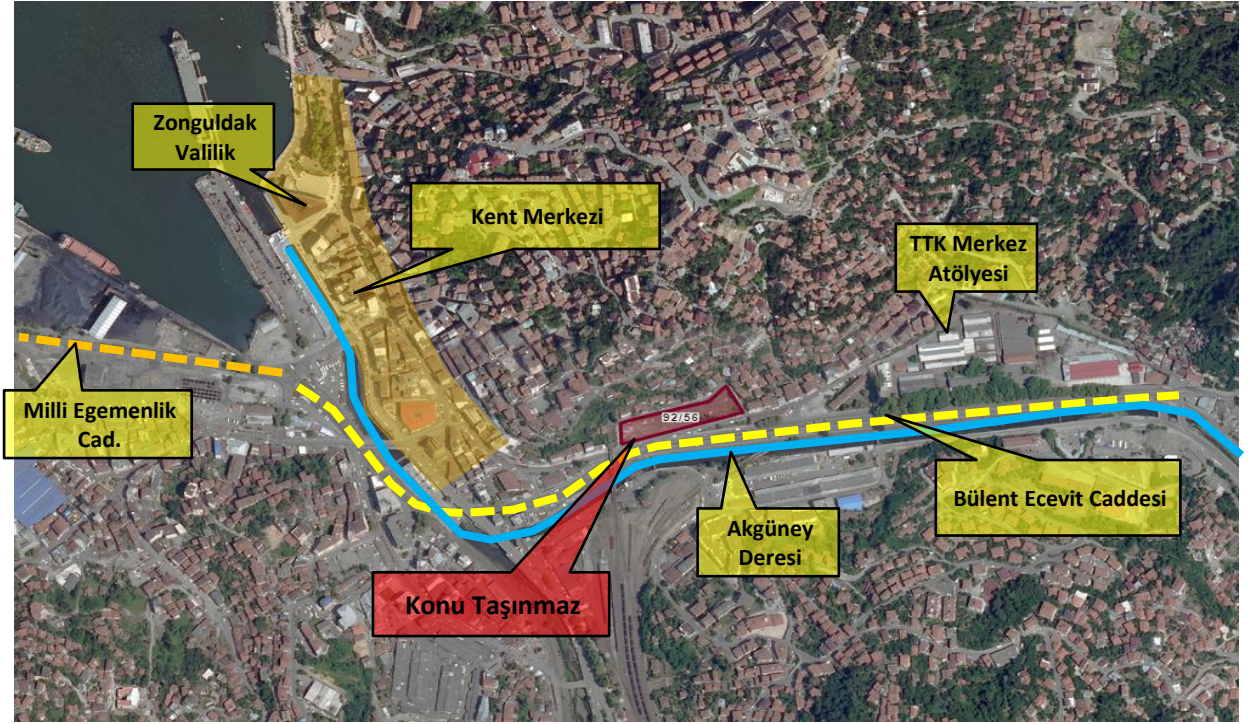
Mağaza Niteliği	Sayısı	Alanı
Küçük ve Orta Ölçekli (0-500 m ²) Mağaza*	: 79	7.537 m ²
Büyük Ölçekli (500 m ² üzeri) Mağaza	: 11	10.527 m ²
Toplam Mağaza	: 90	18.064,0 m²
Depo	: 16	226 m ²
TOPLAM	: 106	18.289,7 m²

WESTA LIFE YAPI İNŞAAT ALANI (PROJEDEN HESAPLANAN)	
KAT	TOPLAM ALAN
3. Bodrum Kat	5.751,00 m ²
2. Bodrum Kat	5.751,00 m ²
1. Bodrum Kat	5.760,00 m ²
Zemin Kat	5.625,50 m ²
1. Normal Kat	5.718,00 m ²
2. Normal Kat	5.795,50 m ²
3. Normal Kat	5.950,00 m ²
4. Normal Kat	2.926,00 m ²
5. Normal Kat	865,50 m ²
6. Normal Kat	862,50 m ²
7. Normal Kat	865,50 m ²
8. Normal Kat	862,50 m ²
9. Normal Kat	865,50 m ²
10. Normal Kat	862,50 m ²
11. Normal Kat	873,50 m ²
12. Normal Kat	865,00 m ²
TOPLAM	50.199,50 m²

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar; Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi, 67 kapı numarada konumlandır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede cadde üzerinde zemin katları dükkan, üst katları ofis ya da konut olarak kullanılan binalar, caddeden uzaklaştıkça tamamı konut fonksiyonlu binalardan oluşmaktadır. Yapıların fiziksel yaşı ağırlıklı olarak yüksek ve 3-4 katlıdır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Uzun Mehmet Anadolu Lisesi, Sosyal Hizmetler Çocuk Esirgeme Kurumu, toptancı hali, Zonguldak Belediyesi Fen İşleri, Mithatpaşa İlkokulu ve Uzunmehmet Göğüs ve Meslek Hastalıkları Hastanesi yer almaktadır. Ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.



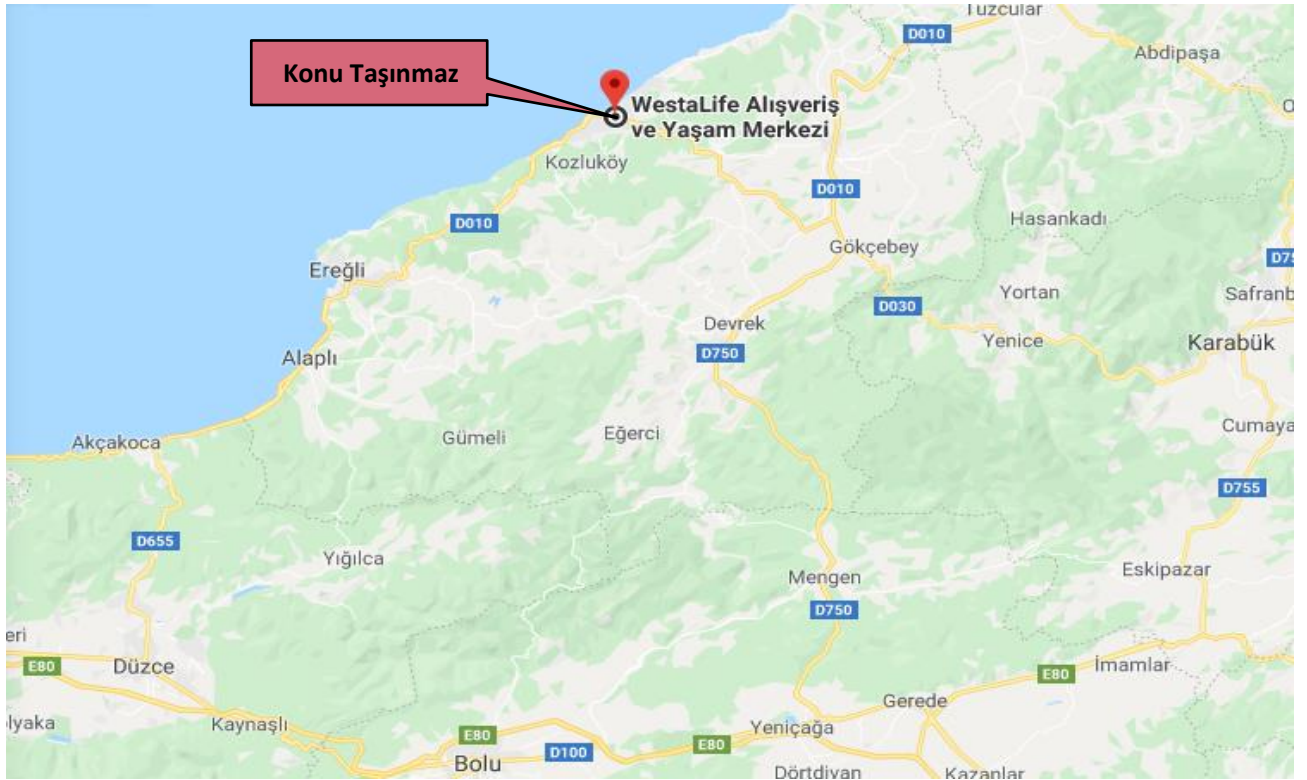
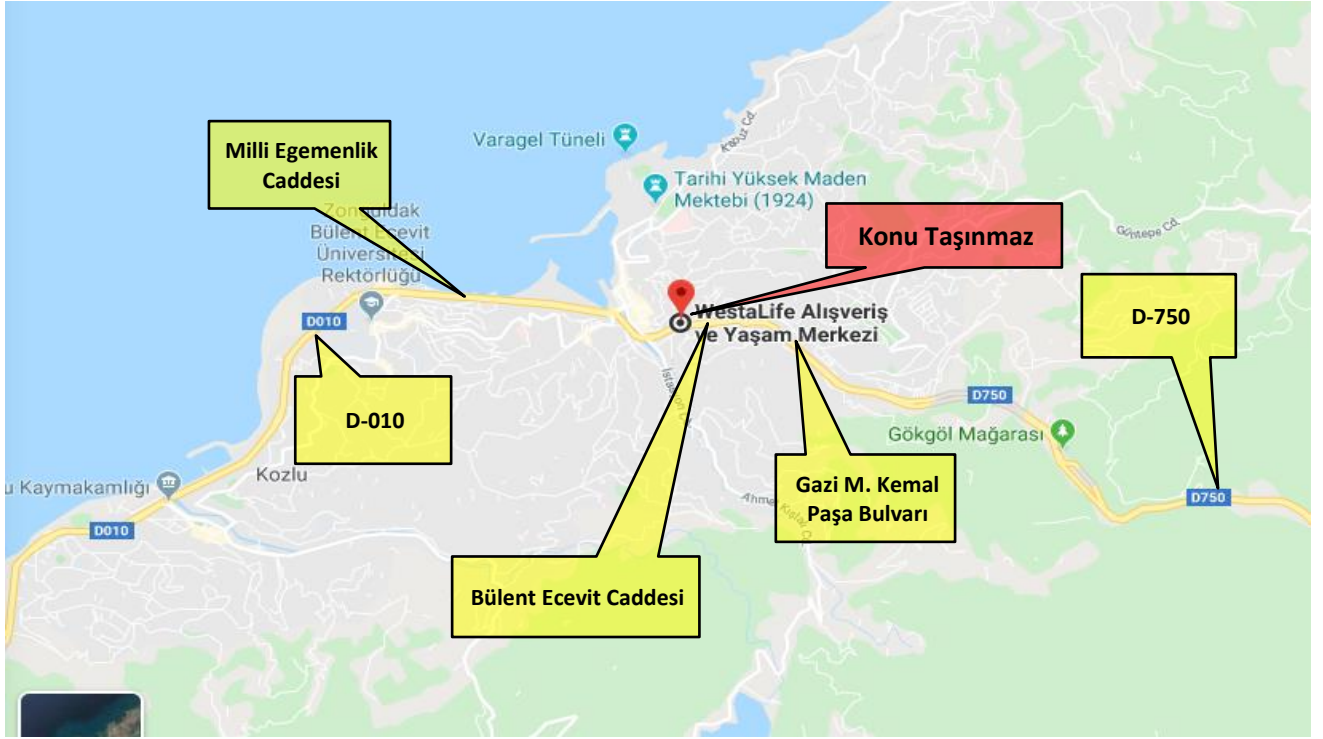


3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Zonguldak İli, Merkez ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Toplu taşıma araçları ile Bülent Ecevit Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Özel araçlar ile D-750 üzerinden Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ve Bülent Ecevit Caddesi ile, D-010 üzerinden Milli Egemenlik Caddesi ve Bülent Ecevit Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Zonguldak ili Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 6.349,53 m² yüzölçümlü 92 ada 56 parselde yer almaktadır. Parsel üzerindeki proje Westa Life AVM olarak isimlendirilmiş olup, AVM ve AVM üzerinde yer alan konut blokundan oluşmaktadır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 ada 56 parselde kain 6.349,53 m² alanlı "16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan 146 adet dükkandan oluşan Westalife AVM ve 1 adet konut ünitesinin 1/2 hissesidir.

Proje; AVM ve 1 adet Konut Bloku'ndan oluşmakta olup, 3 bodrum+ zemin + 12 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. 3. ve 2. bodrum katlarda; otopark alanı ve ortak alanlar yer almaktadır. 1.bodrum+ zemin+ 3 normal +teras katlar AVM, 5-12.normal katlar konut bloku kullanımındadır.

AVM: 1. bodrum kat zemin, 3 normal kat ve teras katı olarak isimlendirilen 4. kattan oluşmaktadır. 1. bodrum katta; 1-27 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çocuk oyun alanı ve mescit, zemin katta; 28-55 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve AVM girişi, otopark giriş-çıkışı ile servis girişi, 1. normal katta; 56-90 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve AVM yönetimine ait ofis, 2. normal katta; 91-123 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 3. normal katta; 124-144 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve çocuk oyun alanı, 4. normal katta; 145 ve 146 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar yer almaktadır.

Konut Bloku: 5. normal kattan itibaren başlamakta olup, 5- 10. normal katlarda 10'ar adet daire, 11. ve 12. normal katlarda ise 2'şer adet daire olmak üzere toplam 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 5. Normal katta; 147-156, 6. normal katta; 157-166, 7. normal katta; 167-176, 8. normal katta; 177-186, 9. normal katta; 187-196, 10. normal katta; 197-206, 11. normal katta; 207-212, 12. normal katta; 213-218 bağımsız bölüm numaralı daireler yer almaktadır.

Projede 146 adet dükkan ve 72 adet konut olmak üzere toplam 218 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin projede kat planlarında belirtilen net kullanım alanı aşağıda tabloda yer almaktadır:

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
1	1. Bodrum	Dükkan	64,00 m ²	67,20 m ²
2	1. Bodrum	Dükkan	64,00 m ²	67,20 m ²
3	1. Bodrum	Dükkan	59,00 m ²	61,95 m ²
4	1. Bodrum	Dükkan	83,00 m ²	87,15 m ²
5	1. Bodrum	Dükkan	83,00 m ²	87,15 m ²
6	1. Bodrum	Dükkan	80,00 m ²	84,00 m ²
7	1. Bodrum	Dükkan	1.195,00 m ²	1.254,75 m ²
8	1. Bodrum	Dükkan	29,00 m ²	30,45 m ²
9	1. Bodrum	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
10	1. Bodrum	Dükkan	76,00 m ²	79,80 m ²
11	1. Bodrum	Dükkan	44,00 m ²	46,20 m ²
12	1. Bodrum	Dükkan	53,00 m ²	55,65 m ²
13	1. Bodrum	Dükkan	52,00 m ²	54,60 m ²
14	1. Bodrum	Dükkan	48,00 m ²	50,40 m ²
15	1. Bodrum	Dükkan	68,00 m ²	71,40 m ²
16	1. Bodrum	Dükkan	33,00 m ²	34,65 m ²
17	1. Bodrum	Dükkan	67,00 m ²	70,35 m ²
18	1. Bodrum	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
19	1. Bodrum	Dükkan	147,00 m ²	154,35 m ²
20	1. Bodrum	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
21	1. Bodrum	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
22	1. Bodrum	Dükkan	375,00 m ²	393,75 m ²
23	1. Bodrum	Dükkan	88,00 m ²	92,40 m ²
24	1. Bodrum	Dükkan	86,00 m ²	90,30 m ²
25	1. Bodrum	Dükkan	83,00 m ²	87,15 m ²
26	1. Bodrum	Dükkan	83,00 m ²	87,15 m ²
27	1. Bodrum	Dükkan	59,00 m ²	61,95 m ²
28	Zemin	Dükkan	39,00 m ²	40,95 m ²
29	Zemin	Dükkan	87,00 m ²	91,35 m ²
30	Zemin	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
31	Zemin	Dükkan	82,00 m ²	86,10 m ²
32	Zemin	Dükkan	355,00 m ²	372,75 m ²
33	Zemin	Dükkan	142,00 m ²	149,10 m ²
34	Zemin	Dükkan	142,00 m ²	149,10 m ²
35	Zemin	Dükkan	411,00 m ²	431,55 m ²
36	Zemin	Dükkan	29,00 m ²	30,45 m ²
37	Zemin	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
38	Zemin	Dükkan	76,00 m ²	79,80 m ²
39	Zemin	Dükkan	44,00 m ²	46,20 m ²

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
40	Zemin	Dükkan	53,00 m ²	55,65 m ²
41	Zemin	Dükkan	52,00 m ²	54,60 m ²
42	Zemin	Dükkan	48,00 m ²	50,40 m ²
43	Zemin	Dükkan	68,00 m ²	71,40 m ²
44	Zemin	Dükkan	33,00 m ²	34,65 m ²
45	Zemin	Dükkan	67,00 m ²	70,35 m ²
46	Zemin	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
47	Zemin	Dükkan	177,00 m ²	185,85 m ²
48	Zemin	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
49	Zemin	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
50	Zemin	Dükkan	357,00 m ²	374,85 m ²
51	Zemin	Dükkan	129,00 m ²	135,45 m ²
52	Zemin	Dükkan	87,00 m ²	91,35 m ²
53	Zemin	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
54	Zemin	Dükkan	87,00 m ²	91,35 m ²
55	Zemin	Dükkan	39,00 m ²	40,95 m ²
56	1	Dükkan	39,00 m ²	40,95 m ²
57	1	Dükkan	39,00 m ²	40,95 m ²
58	1	Dükkan	39,00 m ²	40,95 m ²
59	1	Dükkan	87,00 m ²	91,35 m ²
60	1	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
61	1	Dükkan	95,00 m ²	99,75 m ²
62	1	Dükkan	49,00 m ²	51,45 m ²
63	1	Dükkan	44,00 m ²	46,20 m ²
64	1	Dükkan	685,00 m ²	719,25 m ²
65	1	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
66	1	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
67	1	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
68	1	Dükkan	110,00 m ²	115,50 m ²
69	1	Dükkan	82,00 m ²	86,10 m ²
70	1	Dükkan	87,00 m ²	91,35 m ²
71	1	Dükkan	29,00 m ²	30,45 m ²
72	1	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
73	1	Dükkan	76,00 m ²	79,80 m ²
74	1	Dükkan	44,00 m ²	46,20 m ²
75	1	Dükkan	54,00 m ²	56,70 m ²
76	1	Dükkan	53,00 m ²	55,65 m ²
77	1	Dükkan	49,00 m ²	51,45 m ²
78	1	Dükkan	69,00 m ²	72,45 m ²
79	1	Dükkan	33,00 m ²	34,65 m ²

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
80	1	Dükkan	67,00 m ²	70,35 m ²
81	1	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
82	1	Dükkan	177,00 m ²	185,85 m ²
83	1	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
84	1	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
85	1	Dükkan	700,00 m ²	735,00 m ²
86	1	Dükkan	49,00 m ²	51,45 m ²
87	1	Dükkan	95,00 m ²	99,75 m ²
88	1	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
89	1	Dükkan	87,00 m ²	91,35 m ²
90	1	Dükkan	39,00 m ²	40,95 m ²
91	2	Dükkan	66,00 m ²	69,30 m ²
92	2	Dükkan	66,00 m ²	69,30 m ²
93	2	Dükkan	60,00 m ²	63,00 m ²
94	2	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
95	2	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
96	2	Dükkan	95,00 m ²	99,75 m ²
97	2	Dükkan	49,00 m ²	51,45 m ²
98	2	Dükkan	845,00 m ²	887,25 m ²
99	2	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
100	2	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
101	2	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
102	2	Dükkan	476,00 m ²	499,80 m ²
103	2	Dükkan	45,00 m ²	47,25 m ²
104	2	Dükkan	29,00 m ²	30,45 m ²
105	2	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
106	2	Dükkan	76,00 m ²	79,80 m ²
107	2	Dükkan	44,00 m ²	46,20 m ²
108	2	Dükkan	53,00 m ²	55,65 m ²
109	2	Dükkan	53,00 m ²	55,65 m ²
110	2	Dükkan	49,00 m ²	51,45 m ²
111	2	Dükkan	69,00 m ²	72,45 m ²
112	2	Dükkan	33,00 m ²	34,65 m ²
113	2	Dükkan	67,00 m ²	70,35 m ²
114	2	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
115	2	Dükkan	147,00 m ²	154,35 m ²
116	2	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
117	2	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
118	2	Dükkan	680,00 m ²	714,00 m ²
119	2	Dükkan	49,00 m ²	51,45 m ²

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
120	2	Dükkan	95,00 m ²	99,75 m ²
121	2	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
122	2	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
123	2	Dükkan	60,00 m ²	63,00 m ²
124	3	Dükkan	90,00 m ²	94,50 m ²
125	3	Dükkan	47,00 m ²	49,35 m ²
126	3	Dükkan	1.485,00 m ²	1.559,25 m ²
127	3	Dükkan	45,00 m ²	47,25 m ²
128	3	Dükkan	29,00 m ²	30,45 m ²
129	3	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
130	3	Dükkan	76,00 m ²	79,80 m ²
131	3	Dükkan	61,00 m ²	64,05 m ²
132	3	Dükkan	53,00 m ²	55,65 m ²
133	3	Dükkan	53,00 m ²	55,65 m ²
134	3	Dükkan	49,00 m ²	51,45 m ²
135	3	Dükkan	33,00 m ²	34,65 m ²
136	3	Dükkan	33,00 m ²	34,65 m ²
137	3	Dükkan	33,00 m ²	34,65 m ²
138	3	Dükkan	67,00 m ²	70,35 m ²
139	3	Dükkan	43,00 m ²	45,15 m ²
140	3	Dükkan	116,00 m ²	121,80 m ²
141	3	Dükkan	24,00 m ²	25,20 m ²
142	3	Dükkan	788,00 m ²	827,40 m ²
143	3	Dükkan	87,00 m ²	91,35 m ²
144	3	Dükkan	90,00 m ²	94,50 m ²
145	4	Dükkan	835,00 m ²	876,75 m ²
146	4	Dükkan	300,00 m ²	315,00 m ²
TOPLAM ALAN			17.638,00 m²	18.519,90 m²

Değerleme konusu mesken nitelikli bağımsız bölümün projede kat planlarında belirtilen net kullanım alanı ile kat irtifakı listesinde yer alan dağıtım sonrası düzenlenmiş alanları aşağıda tabloda yer almaktadır:

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı	Brüt Kullanım Alanı (Satışa Esas Brüt Alan)
205	10	Mesken	49,00 m ²	58,70 m ²
TOPLAM ALAN			49,00 m²	58,70 m²

Binanın Genel Özellikleri

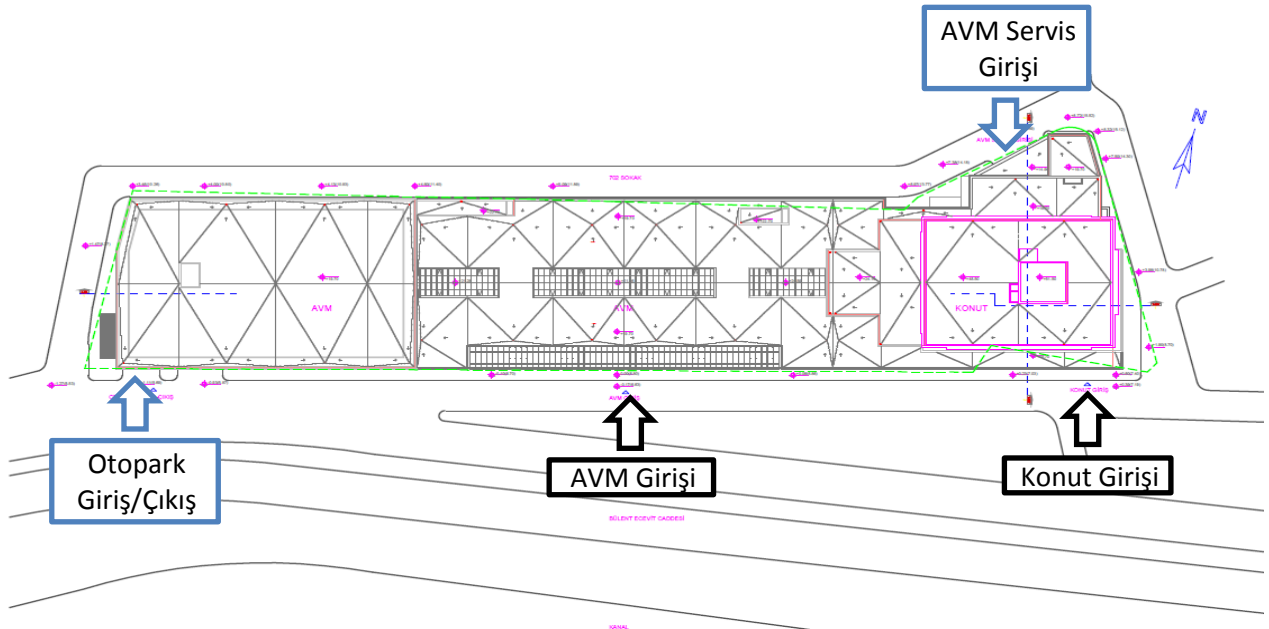
Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V-A
Kullanım Amacı	:	Dükkan (AVM) + Konut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Seramik dekor giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzarası
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

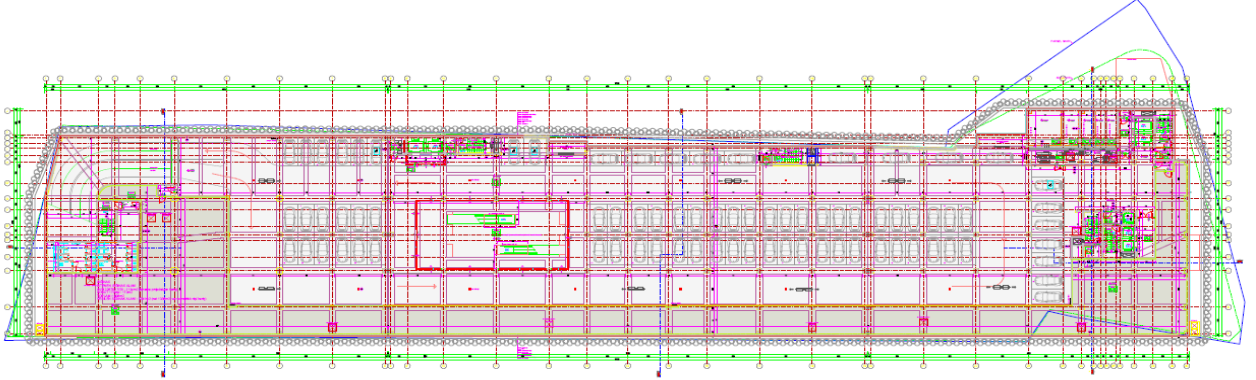
Yerinde yapılan tespitlerde binanın 3. ve 2. bodrum katları otopark, 1. bodrum, zemin, 1. ve 2. normal katlar AVM'ye ait dükkanlar, 3. normal kat food court (yemek katı) olarak kullanılmakta olup, terasın yer aldığı 4. normal kat boş durumdadır. 5.-12. normal katlarda konut birimleri yer almaktadır. Konut bloku mal sahibi ve kiracılar tarafından mesken amaçlı kullanılmaktadır. AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır. AVM içinde kiralanılan hacimler (dükkanlar) ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı dekorasyon özelliklerine sahiptir. AVM girişine göre sağ arkada 2 adet ve sol ortada 2 adet olmak üzere toplam 4 adet asansör bulunmaktadır.

Değerleme konusu 205 bağımsız bölüm 10 normal katta, bina girişine göre sağ ön köşede konumlanmıştır. Salon ve odaların zeminleri lamine parke, antre, mutfak ve ıslak hacimlerde zeminler seramiktir. Duvarlar saten boya, tavanlar boyalıdır. Mutfak dolapları membran kaplama mdf olup tezgahları polikordur. Dış kapı çelik kapı, iç kapılar ise ahşap panel kapıdır. Pencereler PVC çift camdır. Daireler klimalı olarak pazarlanmaktadır. Konut blokunda resepsiyon ve 3 adet asansör bulunmaktadır.

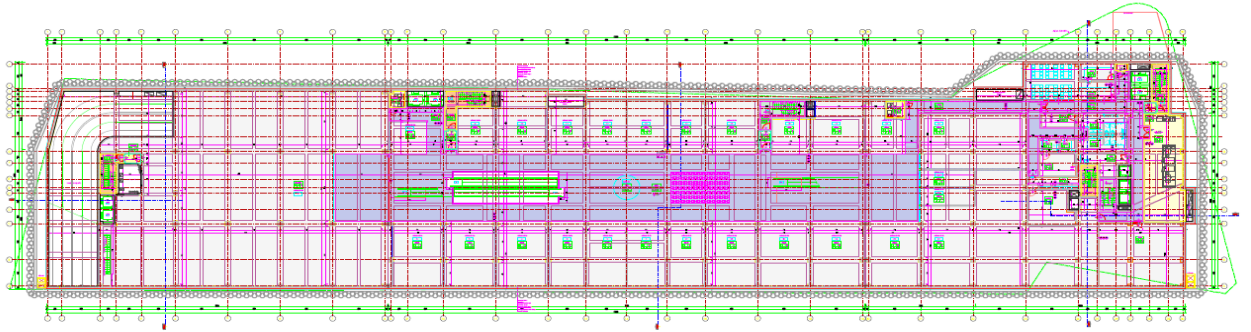
Vaziyet Planı



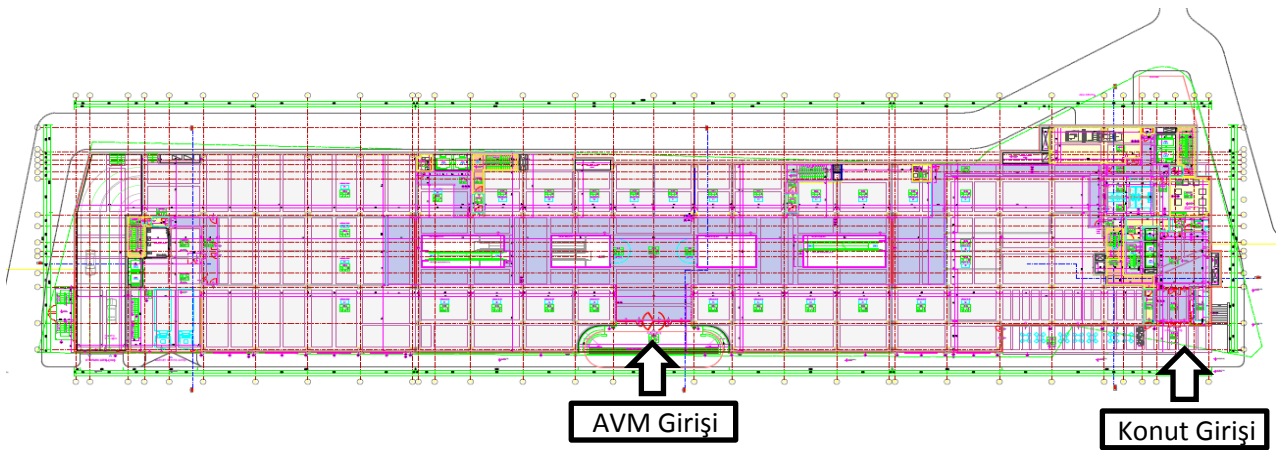
3. Bodrum Kat Planı



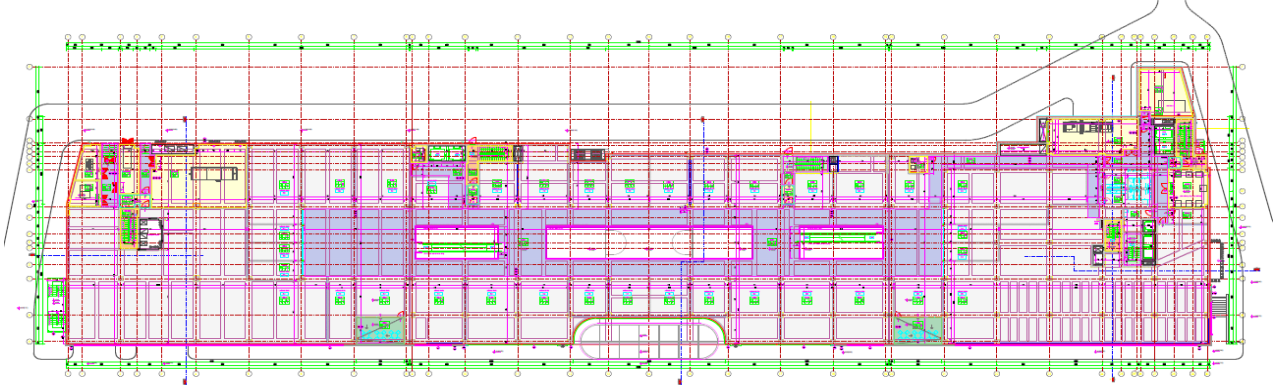
1. Bodrum Kat Planı



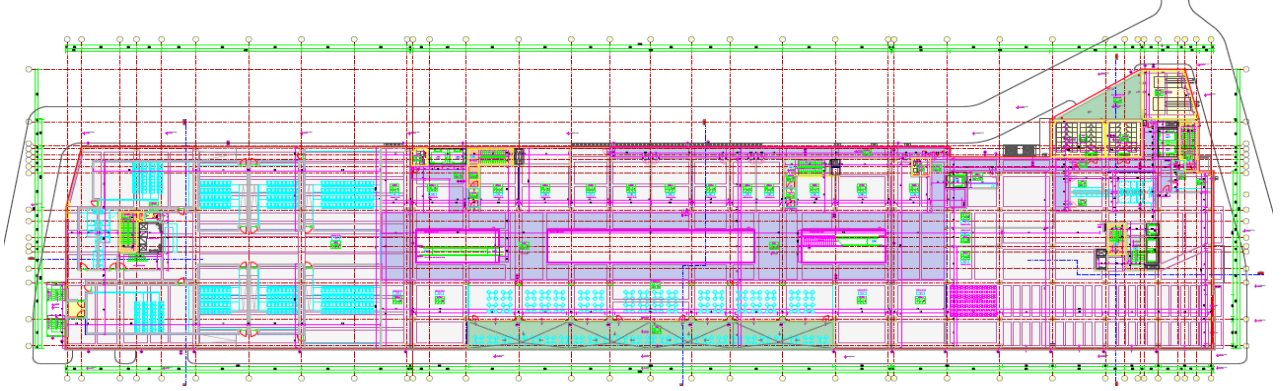
Zemin Kat Planı



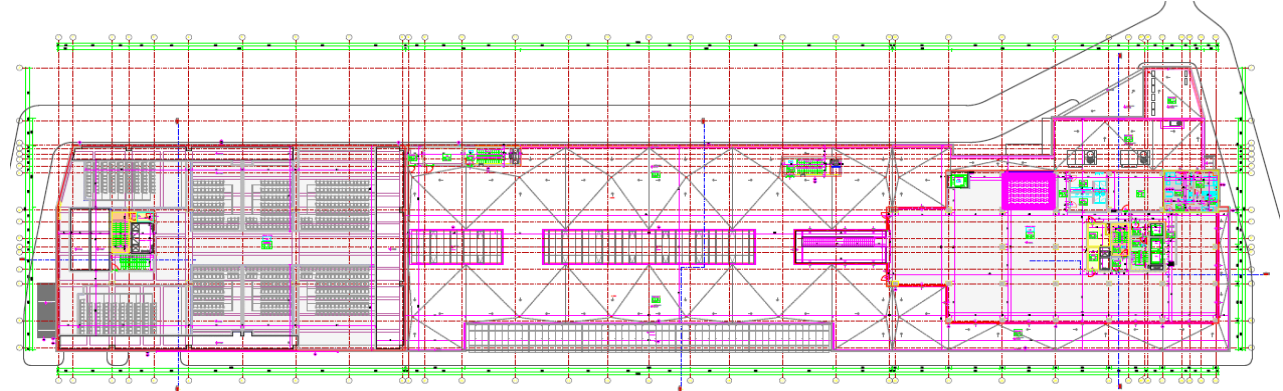
1. Normal Kat Planı



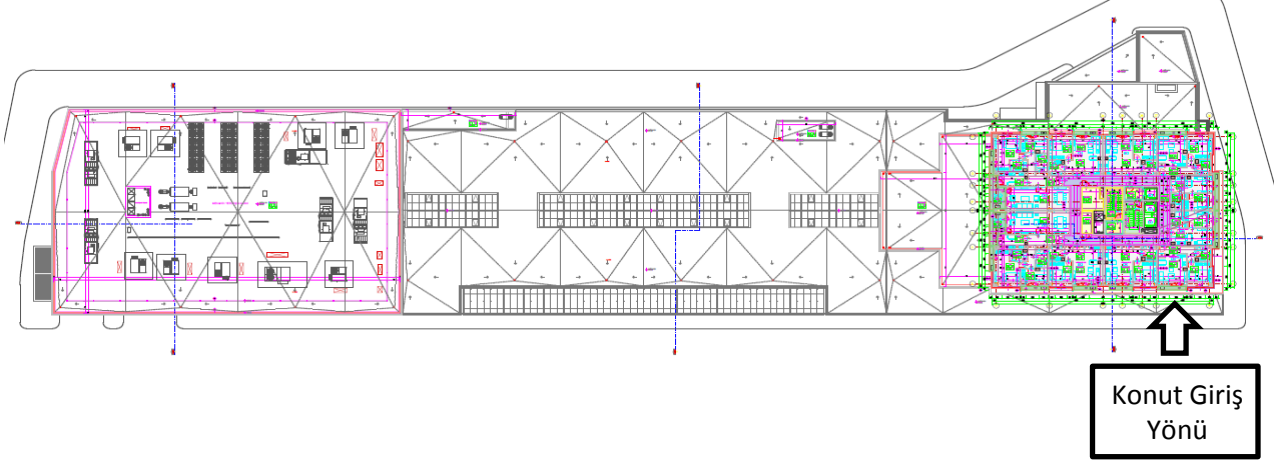
3. Normal Kat Planı



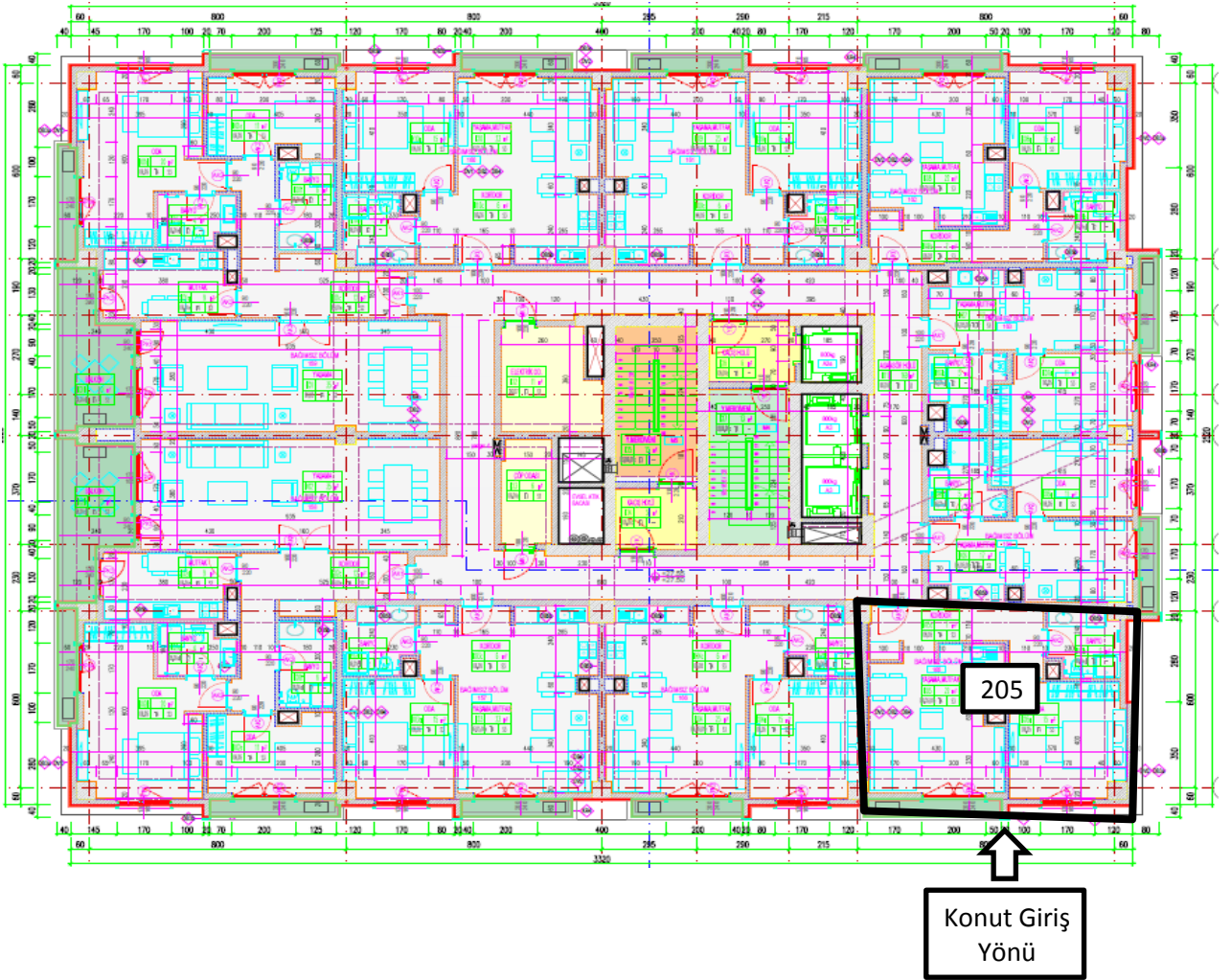
4. Normal Kat Planı



5. Normal Kat Planı



Konut Normal Kat Planı



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Zonguldak İli

Zonguldak, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Karadeniz'e batı ve kuzeyden kıyısı olan bir ildir. 3.309 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının binde altısını kaplar. Karadeniz kıyılarından başlayan il toprakları, kuzeyden Karadeniz, kuzeydoğudan Bartın, doğudan Karabük, güneyden Bolu, batıda Düzce illeriyle çevrilidir. Zonguldak idari bakımdan; Merkez dahil 8 ilçe, 25 belediye, 176 mahalle ve 380 köyden ibarettir. İl nüfusu 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 599.698'dir. Nüfusun % 38'ini köy ve belde nüfusu, % 62'sini de şehir nüfusu oluşturmaktadır. Zonguldak yönetsel anlamda Merkez İlçe, Alaplı, Çaycuma, Devrek, Gökçebeş, Kilimli, Kozlu ve Karadeniz Ereğli ilçelerinden oluşmuştur.

Zonguldak ili çok engebeli bir arazi yapısına sahip olup; il alanının % 56'sı dağlarla, % 31'i platolarla ve % 13'ü ovalarla kaplıdır. Akarsu vadileriyle yer yer derin bir biçimde parçalanmış olan il toprakları orta yükseklikteki dağlık alanlardan oluşur. Bol yağışlı bir iklime sahip olan Zonguldak, yerüstü su kaynakları bakımından oldukça zengindir. İlide Filyos Çayı dışında büyük akarsu olmamakla birlikte, çok sayıda akarsu vardır. Bu akarsular, il alanının sık bir vadi ağıyla parçalamıştır.

İl Topraklarının % 56'sı ormanlık alan (194.075 ha) olup, bunun %88'i koru, %12'si baltalık orman niteliğindedir. Ülkemiz ormanları içerisinde zengin bitki örtüsü ile doğal arboretum konumunda olan yöre ormanlarında kayın, meşe, gürgen, kestane, çınar, ıhlamur ve kızılbaş başta olmak üzere % 70'i geniş yapraklı; karaçam, sarıçam, kızılçam ve sahil çamı olmak üzere % 30'u iğne (ibreli) yapraklı ormanlar mevcuttur.

Her mevsimi yağışlı geçen yörenin yükseklerinde iğne yapraklı (köknar, çam), daha aşağıları yayvan yapraklı (kayın, meşe, kestane, karaağaç, ıhlamur, kavak), akarsu kenarları da kavak, söğüt ağaçlarıyla kaplıdır. Bu ana yeşil dokuyu orman gülü, pırnal meşesi, çobanpüskülü, defne, kocayemiş, kızılçık, kiraz, funda, ayıüzümü, kuşburnu, böğürtlen, dağ çileği, eğretili otu gibi orman altı bitki örtüsü tamamlamaktadır.

Zonguldak yöresi endemik bitki varlığı açısından da oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Ana toprağı Zonguldak olan bu bitkilerin bir bölümü yörenin antik adları ile (Phrygia, Paphlagonica, Galaticus, Bihhynicum, Pontica), bir bölümü de mitolojik kaynaklardaki adları ile (Delphinium, Olympica, Heracleum) bilinmektedir.

Zonguldak ili ılıman Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Her mevsimi yağışlı ve ılık olan Zonguldak'ta kurak mevsime rastlanılmamaktadır. En fazla yağış sonbahar ve kış mevsimlerinde görülür. İlide mevsimler ve gece-gündüz arasında önemli bir sıcaklık farkı bulunmamaktadır. Denizden iç kesimlere doğru gidildikçe, iklim biraz daha sertleşir. Yıllık ortalama sıcaklıklarda il genelinde önemli bir farklılaşma yoktur. Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları ilin en fazla güneşli günlerinin yaşandığı aylardır. Yine bu aylar arasında deniz sıcaklığı ortalama 20°C düzeyindedir. Yıllık yağış ortalamasının 1.199 kg/m² olduğu Zonguldak'ta, en yağışlı aylar 148.65 mm ile Aralık ve 141.72 mm ile Ocak aylarıdır. Yağışlar kıyılardan iç kesimlere doğru gidildikçe hem azalmakta hem de yağmurdan kara dönüşme özelliği göstermektedir. İlide hakim rüzgar güneydoğu (keşişleme) yönündedir. İkinci derecede etkili rüzgar ise kuzeybatı (karayel) yönündedir. Zonguldak'ta en düşük nispi nem oranı % 70 olup, ortalama nispi nem oranı % 75'tir.

İlin öne çıkan özelliklerinden biri olarak, Zonguldak, ilde bulunan doğal kaynakların yönlendirdiği bir ekonomik yapı göstermektedir. Yeraltıkaynakları açısından zengin illerden biridir. Zonguldak'ta taş kömüründen başka, alüminyum (boksit), demir, manganez, barit, dolomit, kalker, kuvarsit, şiferton yatakları bulunmaktadır. Bunlardan manganez, kalker ve şiferton yatakları işletilmektedir. Türkiye'nin en büyük demir çelik kuruluşu ve tek entegre yassı çelik üreticisi Zonguldak ilinde bulunmaktadır. İlin tarımsal potansiyelini oluşturan zirai faaliyetleri hububat (buğday, arpa, mısır vb.) yetiştiriciliği, meyve (fındık, çilek, elma vb.) yetiştiriciliği ve sebzeçilik (yazlık ve kışlık) yanında patates ve ayçiçeği gibi sanayi bitkileri oluşturmaktadır. Ayrıca son yıllarda gelişen örtü altı yetiştiriciliği tarımsal yapıdadigiderak artan bir öneme sahip olmaktadır.





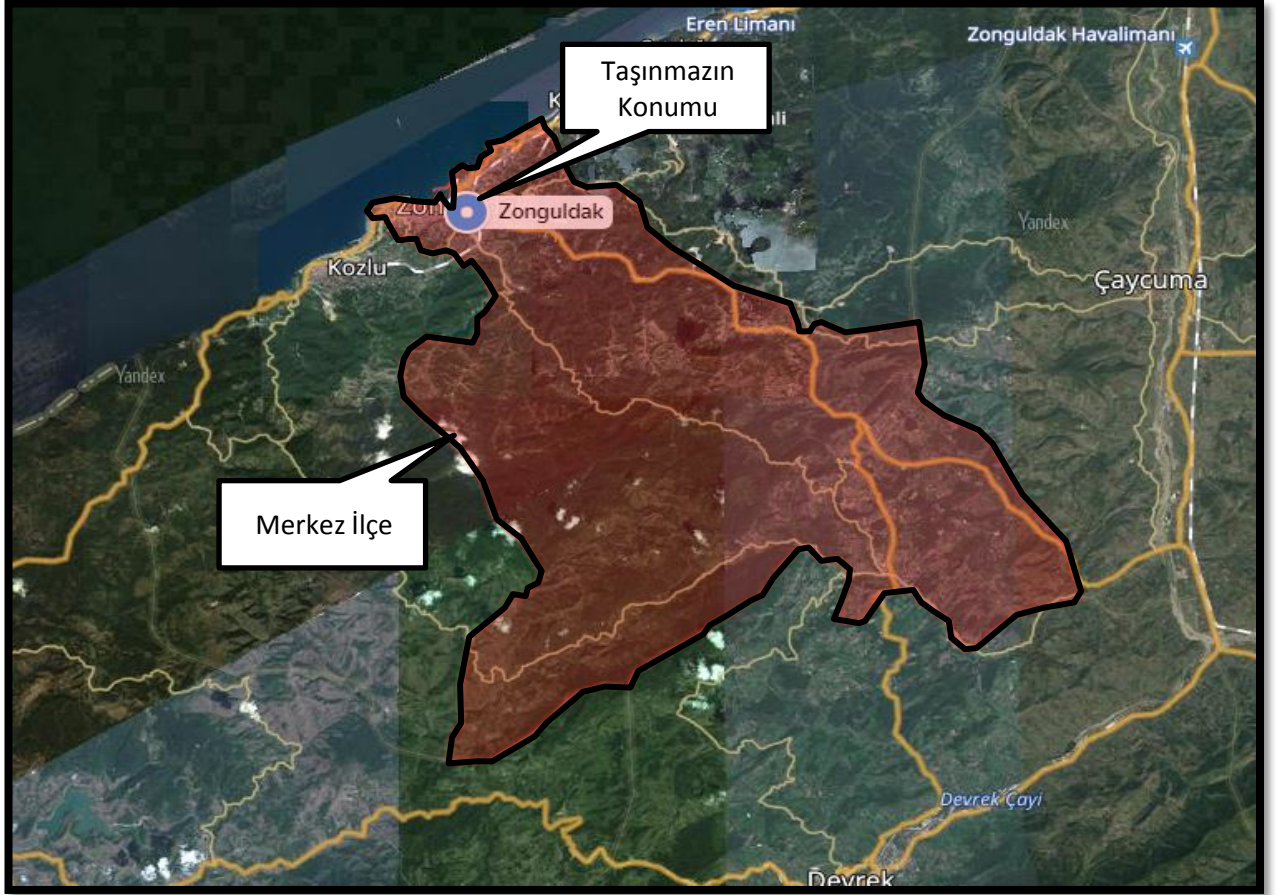
4.1.2 - Zonguldak İli Merkez İlçesi

Merkez ilçesi, Zonguldak ilinin batısında, 637 kilometrekarelik bir alanda ve Karadeniz'de yaklaşık 17 kilometrelik kıyısı bulunmaktadır. TÜİK 2018 yılı verilerine göre Merkez İlçe nüfusu 125.33'tür. Taşkömürü üretiminin yapıldığı maden ocakları, ağırlıklı olarak merkez ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Merkez ilçe sınırları içinde mağara, orman alanları, trekking alanları, termal kaynak, sahil bandı gibi turizme konu olabilecek büyük bir potansiyel bulunmaktadır. Gökgöl Mağarası, Harmankaya ve Değirmenağzı Şelaleleri, Göladağı, Ulutan ve Milli Egemenlik orman içi dinlenme alanları, Türkali, Göbü, Kapuz ve Ilıksu plajları özellikle yöre halkının rağbet gösterdiği alanlardır.

Zonguldak ekonomisi son 25-30 yıl öncesine kadar faaliyet kollarının belirli sektöre dayandığı, sektörler arası çeşitliliğin zayıf olduğu, üretken faaliyetlerin bir kaç büyük kuruluşa bağlandığı (madencilik, demir-çelik ve bunların yan sanayileri) bir yapı arz etmekte iken son 15 yılda özel sektör yatırımları ile önemli bir gelişme göstermiş ve bu sektörlerle yaptığı yatırımlarla önemli bir istihdam alanı oluşturmuştur.

Yeraltı kaynakları açısından potansiyeli yüksek illerden biridir. Merkez ilçede taş kömüründen başka, alüminyum (boksit), demir, manganez, barit, dolomit, kalker, kuvarsit, şiferton yatakları bulunmaktadır. Bunlardan manganez, kalker ve şiferton yatakları işletilmektedir.





4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Zonguldak Belediyesi, Zonguldak Tapu Müdürlüğü, Kiler GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Ana yola cephelidir.
- * Doluluk oranı yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Küçük ölçekli mağaza doluluk oranı düşüktür.
- * Döviz sektöründeki dalgalanmalar her sektörü olduğu gibi gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemektedir.
- * Göç veren ve nüfusu azalan bir kentte yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

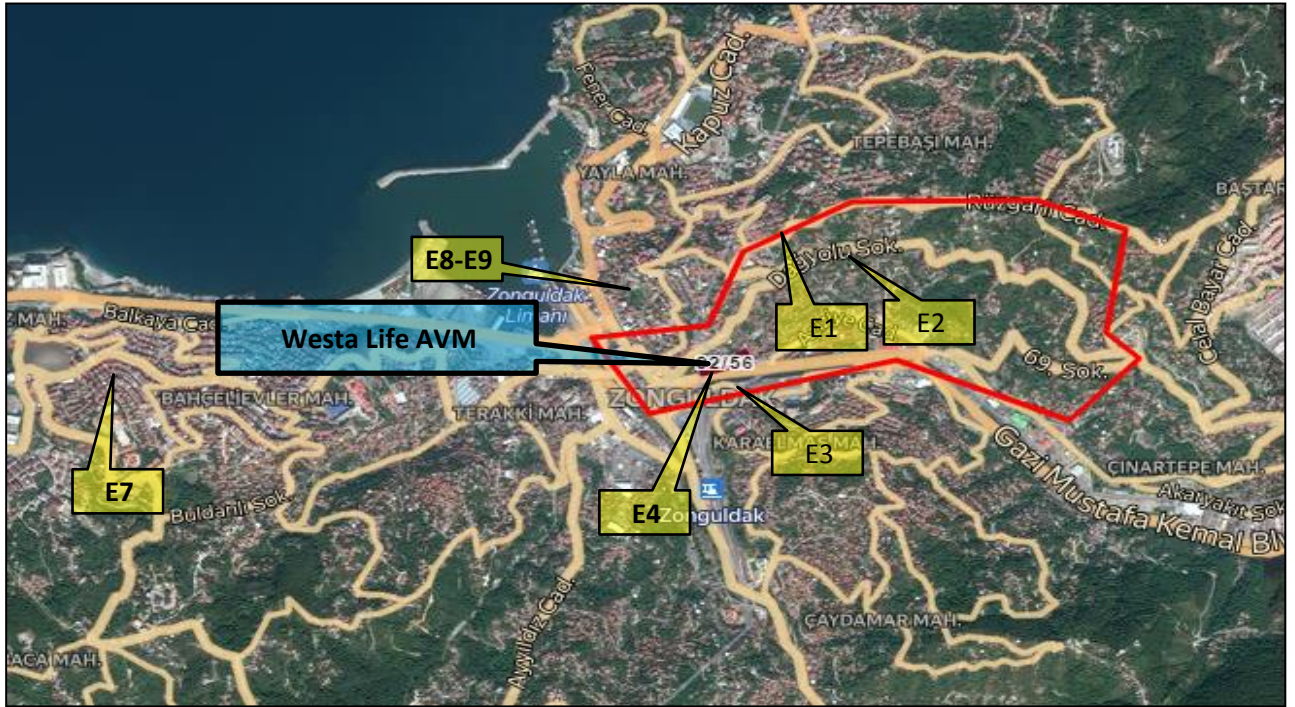
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Zonguldak Westa Life AVM'ye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Konut nitelikli bağımsız bölümün ve AVM'de yer alan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Konut nitelikli bağımsız bölüm için Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı,
- AVM'nin mevcut durum değerinin Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımından yararlanılmıştır.
- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

67 Emlak

TEL 1 ; 0 541 455 67 67

ALINAN BİLGİ

Rüzgarlı'da kapalı otopark, güvenlik vb. donatıları bulunan 13 yıllık Anıl Sitesi'nde 3.katta yer alan, 3+1 145m² alanlı olarak pazarlanan daire 350.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira getirisinin 1300 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	145 .-M ²	350.000 .-TL	2.414 .-TL/M ²
KİRALIK	145 .-M ²	1.500 .-TL	10 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Zonguldak Emlak

TEL 1 ; 0 542 537 00 67

ALINAN BİLGİ

Taşınmazla aynı bölgede 10 yıllık sitede 7.katta yer alan, 3+1 125m² alanlı olarak pazarlanan daire 245.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira getirisinin 1200 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	125 .-M ²	245.000 .-TL	1.960 .-TL/M ²
KİRALIK	125 .-M ²	1.300 .-TL	10 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Papila Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 372 251 78 11

ALINAN BİLGİ

Taşınmazın karşısında yer alan 10 yıllık binada 2.katta yer alan, 3+1 155m² alanlı olarak pazarlanan daire 380.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira getirisinin 1700 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	155 .-M ²	380.000 .-TL	2.452 .-TL/M ²
KİRALIK	155 .-M ²	1.700 .-TL	11 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Zavagar İnşaat

TEL 1 ; 0 532 684 77 87

ALINAN BİLGİ

Bahçelievler Mahallesi'nde yeni binada 5.katta yer alan 1+1 44m² alanlı olarak pazarlanan daire 185.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	44 .-M ²	175.000 .-TL	3.977 .-TL/M ²
KİRALIK	44 .-M ²	850 .-TL	19 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 067 74 00

Aktaş Emlak**ALINAN BİLGİ**

Taşınmazla aynı binada 6.katta yer alan 1+1 55m² alanlı olarak pazarlanan daire 205.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	55 .-M ²	205.000 .-TL	3.727 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 575 68 55

Roda İnşaat**ALINAN BİLGİ**

Kapuz'da inşaatı halen devam eden Palmiye Evleri'nde 1.katta yer alan 3+1 122m² alanlı olarak pazarlanan daire 300.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	122 .-M ²	300.000 .-TL	2.459 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 530 585 90 80

TTR Gayrimenkul**ALINAN BİLGİ**

Kapuz'da inşaatı halen devam eden Palmiye Evleri'nde 5.katta yer alan 4+1 145m² alanlı olarak pazarlanan daire 385.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	145 .-M ²	385.000 .-TL	2.655 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 577 93 77

Yavuzer Gayrimenkul**ALINAN BİLGİ**

Bülent Ecevit Üniversitesi'ne yakın konumlu, yaklaşık 2 yıllık kapalı otopark ve güvenlik sistemi bulunan binada yer alan 1+1 90 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan 8.katta konumlu, şehir ve deniz manzaralı loft daire 455.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	90 .-M ²	455.000 .-TL	5.056 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 372 252 03 72

Elçe İnşaat**ALINAN BİLGİ**

Taşınmaza yakın konumda Gazipaşa Caddesi üzerinde inşaatı halen süren projede 7.katta yer alan 2+0 60m² alanlı olarak pazarlanan daire 220.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	220.000 .-TL	3.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

10 - Beyan Eden Kişi, Kurum

67 Emlak

TEL 1 ; 0 541 455 67 67

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Kadirga Caddesi üzerinde üzerinde yeni binada 6.katta yer alan 1+1 48m² alanlı olarak pazarlanan daire eşyalı olarak 190.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 48 .-M² 190.000 .-TL 3.958 .-TL/M²

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Konak İnşaat

TEL 1 ; 0 372 222 00 00

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Kadirga Caddesi üzerinde üzerinde yeni binada 8.katta yer alan 1+1 45m² alanlı olarak pazarlanan geniş deniz manzaralı daire 185.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 45 .-M² 185.000 .-TL 4.111 .-TL/M²



Satılık Dükkan Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Asya Emlak

TEL 1 ; 0 372 257 33 41

Cumhuriyet Caddesi üzerinde, Soğuksu Meydanı'nda yer alan zemin+asma katlı, toplam 100m² alanlı dükkandır.

SATILIK	100 .-M ²	1.750.000 .-TL	17.500 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	8.000 .-TL	80 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Garanti Emlak

TEL 1 ; 0 372 257 57 58

Bahçelievler Mehmetçik Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 20m² alanlı dükkandır.

SATILIK	20 .-M ²	140.000 .-TL	7.000 .-TL/M ²
KİRALIK	20 .-M ²	750 .-TL	38 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Noyan Emlak

TEL 1 ; 0 372 281 05 00

Zonguldak Merkez'de Acılık Oto Sanayi Sitesi'nde yer alan zemin+asma katlı, toplam 100m² alanlı dükkandır.

SATILIK	110 .-M ²	450.000 .-TL	4.091 .-TL/M ²
KİRALIK	110 .-M ²	3.000 .-TL	27 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Maden Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 372 251 67 27

Bahçelievler Mehmetçik Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 60m² alanlı dükkandır.

SATILIK	60 .-M ²	345.000 .-TL	5.750 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	1.500 .-TL	25 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Adres Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 372 253 03 83

Üniversite'ye yakın konumda, Üniversite Caddesi üzerinde zemin katta yer alan kiracısı fastfood firması tarafından kullanılan 55 m² alanlı dükkandır.

SATILIK	55 .-M ²	475.000 .-TL	8.636 .-TL/M ²
KİRALIK	55 .-M ²	2.000 .-TL	36 .-TL/M ²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Hayati Emlak**

TEL 1 ; 0 372 251 13 14

12 Katlı İş Merkezi giriş katında yer alan 20 m² kullanım alanlı işyeri 190.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	20 .-M ²	190.000 .-TL	9.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Papila Emlak**

TEL 1 ; 0 530 667 96 67

Mithatpaşa Mahallesi Doğramacı Sokak'ta fiziksel yaşı yüksek binanın sokak üzerinden girişi sağlanan 1. bodrum katında yer alan 94 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri için 600.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	94 .-M ²	600.000 .-TL	6.383 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Vakıfbank**

TEL 1 ; 0 216 724 29 69

Belediye Merkez Çarşısı olarak bilinen fiziksel yaşı yüksek işhanında 4. katta yer alan 29 m² kullanım alanlı işyeri 73.000 TL'den ihale usulü ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	29 .-M ²	73.000 .-TL	2.517 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Cadde Emlak**

TEL 1 ; 0 530 864 05 67

Cumhuriyet Caddesine yakın konumda çarşı içinde giriş katta yer alan 55 m² kullanım alanlı işyeri 85.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	55 .-M ²	85.000 .-TL	1.545 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

10 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Papila Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 372 251 78 11

Kadırga Caddesi üzerinde giriş katta yer alan 60 m² kullanım alanlı işyeri 1500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	60 .-M ²	1.500 .-TL	25 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 372 252 49 44

İtimat Emlak

Westa Life'in karşı caddesinde yakın konumda yer alan zemin+asma katlı, toplam 420 m² kullanım alanlı işyeri 830.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	420 .-M ²	830.000 .-TL	1.976 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

12 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 372 251 13 14

Hayati Emlak

Gazipaşa Caddesi üzerinde çarşı içinde yüksek giriş katta yer alan 20 m² kullanım alanlı işyeri 235.000 TL bedelle satılıktır. 1.200 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	130 .-M ²	235.000 .-TL	1.808 .-TL/M ²
KİRALIK	130 .-M ²	1.200 .-TL	9 .-TL/M ²

13 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 372 257 67 77

İron Emlak

Gazipaşa Caddesi üzerinde konumlu iş merkezinin 3.katında yer alan 240 m² kullanım alanlı işyeri aylık 5000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	240 .-M ²	5.000 .-TL	21 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

14 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 372 257 20 67

Uğur Emlak

Soğuksu Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu iş merkezinin 3.katında yer alan 250 m² kullanım alanlı işyeri aylık 5350 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	5.350 .-TL	21 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

15 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 372 253 12 67

Eskidji Gayrimenkul

Gazipaşa Caddesi üzerinde işlek bir konumda yer alan bodrum+zemin+asma katlı, toplam 180 m² kullanım alanlı işyeri 17000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	180 .-M ²	17.000 .-TL	94 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

16 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 372 252 49 44

İtimat Emlak

Gazipaşa Caddesi üzerinde işlek bir konumda yer alan zemin+asma katlı, toplam 150 m² kullanım alanlı işyeri 5500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	150 .-M ²	5.500 .-TL	37 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

17 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 372 257 20 67

Uğur Emlak

Soğuksu'da Vatan Caddesi'ne yakın konumda yer alan bodrum+ zemin katlı, toplam 520 m² kullanım alanlı işyeri 9000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	520 .-M ²	9.000 .-TL	17 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede nitelikli marka değeri yüksek konut projeleri bulunmamakta olup, benzer nitelikli inşaatı yeni tamamlanmış binalardaki satılık 1+1, 2+1 ve 3+1 daireler emsal alınmıştır. Bölgede yer alan inşaatı yeni tamamlanmış konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 2.200-TL ile 5000-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak 205 numaralı bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede ticari işyerlerinin alım satımlarının durgun olduğu, uzun süredir satış göremediği bilgisi alınmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda çarşıda yer alan dükkanların birim m² değerlerinin konumuna, manzarasına ve sokağına göre ortalama 4.500-16.500.-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların AVM içindeki kat, konum ve cepheleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak dükkan nitelikli her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		380.000	175.000	205.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	58,70	155	44	55
BİRİM M ² DEĞERİ		2.452	3.977	3.727
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-16%	-6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.221	2.819	3.341	3.504

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-5	E-6
SATIŞ FİYATI		1.750.000	475.000	190.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	99,75	100 17.500	55 8.636	20 9.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	87 BB	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	avm dükkanı	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		53%	45%	44%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.654	26.775	12.523	13.663

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE MESKEN DEĞER TABLOLARI									
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (Satışa Esas Brüt Alan)	Cephe	Yön	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL) KDV HARİÇ	Taşınmazın Değeri (-TL) KDV DAHİL
205	10	Mesken	49,00 m ²	58,70 m ²	Ön	B-G	3.221 TL/m ²	190.000,00 TL	191.900,00 TL
TOPLAM			49,00 m ²	58,70 m ²			3.221 TL/m ²	190.000,00 TL	191.900,00 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

1 Adet Konutun Toplam Değeri (.-TL)	190.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri (.-TL)	95.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

146 Adet Dükkanın Toplam Değeri	196.823.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	98.411.500 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre mesken nitelikli taşınmazın değeri KDV hariç 190.000.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Değeri 95.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre mesken nitelikli taşınmazların toplam değeri olarak KDV hariç 196.823.000.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri 98.411.500 TL olarak hesaplanmıştır. Dükkan nitelikli taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerde yer almaktadır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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 yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın 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 hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkulün ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu ölçekte kullanımlı projeye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olması dikkate alınmıştır. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için % 4,0 olarak belirlenmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız alışveriş merkezi için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

%13,50 Risksiz Oran

+ % 4,0 Risk Primi

= %17,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %17,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır.

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; "Döviz Cinsinden ve Dövizde Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;

"MADDE 8 – (1) Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."

(3) Türkiye’de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.

(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır."

Değerleme konusu 92 ada 56 parsel üzerinde yer alan Westa Life AVM kapsamında yer alan bağımsız birimlerin satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri Zonguldak Belediyesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ile Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen mimari projeden alınmıştır.

Kiler GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre, mimari projeye göre AVM'nin mağaza kiralanabilir alanı 18.064 m², depo alanı 226 m²'dir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Westa Life Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

Mağazalara İlişkin Öngörüler;

Değerlemeye konu Westa Life Alışveriş Merkezine ait Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Zonguldak Belediyesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde projesi incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları yapılmıştır. **Nakit akışları türk lirası bazında yapılmıştır. Westa Life AVM'nin toplam kiralanabilir alan bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir. Westlife AVM için müşteriden edinilen bilgiye göre toplam 18.290 m² kiralanabilir alan mevcuttur.**

Bulunan kiralanabilir alan ve aylık kira getirileri dikkate alınarak taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri aşağıdaki şekilde alan ve enitelik skalası yapılarak öngörülmüştür. mağaza, depo, için ayrı ayrı öngörülmüştür. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak 92 ada 56 parsel üzerindeki AVM'nin değerine ulaşılmıştır.

Niteliği	Kiralanabilir Alan	Sayısı	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Küçük ve Orta Ölçekli Mağazalar	7.537 m ²	79	670.793 TL	89,00 TL/m ²
Büyük Ölçekli Mağazalar	10.527 m ²	11	663.201 TL	63,00 TL/m ²
Toplam Mağaza	18.064 m²	90	1.333.994 TL	
Depo	226 m²	16	8.362 TL	37,00 TL/m²
TOPLAM	18.290 m²	106	1.342.356 TL	73 TL/m²

Tabloda mağaza, depo, kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; ciro gelirleri, ATM ve kiosk, reklam, işletme ve diğer gelirler gibi belli bir kullanım alanına ihtiyaç duymayan kira gelirleri bulunmaktadır.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı her bir nitelik için tarafımıza gönderilen bilgi ve belgelerden ayrı ayrı alınmıştır. AVM blokunun mevcut yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı dikkate alınarak 2019 değerlendirme dönemi için %83 olarak öngörülmüştür. İlerleyen yıllarda doluluk oranının artacağı ve 7 yıldan itibaren % 98 oranına ulaşım sabitleneceği öngörülmüştür.

* Genel olarak AVM yönetimleri ile yapılan görüşmeler sonucu aylık kira artış oranlarının döviz kuru bazında %2,9 ila %4,7 oranında artış gösterdiği, TL bazında ise % 10-20 aralığında artış gösterdiği görülmüştür. Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı güncel enflasyon oranı da dikkate alınarak TL bazında %16,50 olarak kabul edilmiştir.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılıın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %8 Kapitalizasyon oranı (Cap. Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsallerde bahsedilen AVM'lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 10-18 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.

* AVM dahilinde mağazalar, yeme içme alanları ve eğlence alanlarından elde edilen kira gelirlerinin haricinde ATM kira gelirleri, pano ve stand, reklam ve sponsorluk vb. gelirlerinin olacağı öngörülmüştür. ATM gelirlerinin toplam gelirlerin % 3'ü, pano ve stand gelirlerinin toplam gelirlerin %2'si, diğer gelirlerin toplam gelirlerin % 8,5'u oranında olacağı öngörülmüştür.

Genel giderlere ilişkin tespit edilen maddeler şu şekildedir:

- * Emlak Vergisi ve Sabit Giderler %1
- * Sigorta Giderleri %2
- * Yenileme Fonu ve Enerji Giderleri %3
- * AVM İşletim Yönetim Gideri ve Genel Giderler %5,5 olarak hesaplanmıştır.
- * Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- * Enflasyon oranı %17 (TL bazında) olarak alınmıştır.
- * İndirgeme oranı %17,5 olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Westa Life AVM'nin Toplam Değeri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

AVM'nin ve konut blokunun iskan belgesine göre toplam inşaat alanı 50.200 m² dir. İskan belgesinde 148 adet ofis ve işyeri ve alanı ise 17.647 m² , 72 adet mesken ve alanı ise 5.608 m², 1 adet kapıcı dairesi 55 m² ve diğer ortak alanlar 26.890 m² dir. AVM'de yer alan bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 18.290 m² olup, Nakit Akışı Yöntemi ile AVM'nin değeri öngörülmüştür.

Söz konusu AVM'de yer alan üniteler, Depo Alanları, Küçük ve Orta Ölçekli Mağazalar ile Büyük Ölçekli Mağazalar olmak üzere 3 farklı kategoriye ayrılmak sureti ile irdelenmişlerdir. Her bir kategoriye ait alansal dağılımlar ve öngörülen aylık kira birim bedelleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Bu kapsamda söz konusu AVM'nin 2019 yılına ait mağazalarda %83, depolarda %80 doluluk oranı ile aylık potansiyel brüt gelirinin ~1.226.000.-TL civarında olduğu hesaplanmıştır. Ortalama birim kira değeri 71 TL olarak hesaplanmıştır.

Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, ortalama kira birim m² değeri piyasa araştırmaları sonucunda öngörülen rakamdır.

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, AVM'nin toplam değerinin ~264.595.000.-TL olarak öngörülmüş olup, Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen değeri ~132.297.500.-TL olarak öngörülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 146 adet bağımsız bölümün tamamının Westa Life AVM'ni oluşturması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden nakit akışı yapılarak, gelir indirgeme yaklaşımına göre AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

WESTALIFE AVM NAKİT AKIŞLARI

	2019	2020	2021	2026	2027	2028	2029	TOPLAM
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA BİRİMİ FİYATI (TL/AVM)	89.00							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ BİRİMİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	1068							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ BİRİMİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	16.5%							
YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	7537							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	63.00							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	756							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	16.5%							
YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	10527							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	37.00							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	444							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	16.5%							
YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	226							
Kap. Oranı	8,00%							
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	83,00%	90,00%	92,00%	96,00%	98,00%	98,00%	98,00%	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	6,256	6,284	6,394	7,386	7,386	7,386	7,386	78,385 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	1,068	1,244	1,460	3,111	3,624	4,222	4,918	29,423,468 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	6,881,088 TL	8,439,918 TL	10,051,004 TL	22,976,433 TL	26,767,219 TL	31,183,810 TL	36,329,138 TL	294,238,468 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	83,00%	90,00%	92,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	8,717,41	9,478,30	9,694,84	10,527,00	10,527,00	10,527,00	10,527,00	111,691 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	756	880	1,026	2,202	2,565	2,989	3,482	20,656,317 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	6,805,482 TL	8,344,395 TL	9,837,427 TL	23,179,795 TL	27,004,338 TL	31,146,074 TL	36,650,887 TL	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	80,00%	84,00%	90,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	181	190	203	226	226	226	226	2,388 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	444	517	603	1,293	1,507	1,755	2,045	25,922,367 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	80,275 TL	98,197 TL	122,570 TL	292,882 TL	340,488 TL	398,668 TL	462,116 TL	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	13,368,855 TL	16,882,509 TL	20,110,822 TL	46,448,120 TL	54,112,080 TL	63,040,550 TL	73,442,241 TL	414,187,011 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	401,006	506,478	603,325	1,393,444	1,623,362	1,891,217	2,203,567	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	267,337	337,650	402,216	928,462	1,082,241	1,260,811	1,468,845	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	1,136,183	1,435,013	1,709,420	3,948,000	4,593,525	5,338,442	6,242,500	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	1,804,525 TL	2,279,199 TL	2,714,861 TL	6,270,466 TL	7,306,128 TL	8,516,474 TL	9,914,703 TL	55,915,247 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	15,171,381 TL	19,161,648 TL	22,825,783 TL	52,718,616 TL	61,417,188 TL	71,551,024 TL	83,356,943 TL	470,022,257 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	151,714	191,616	228,259	527,186	614,172	715,510	833,569	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	305,428	382,235	456,516	1,054,372	1,228,344	1,431,020	1,667,139	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	455,141	574,949	694,773	1,501,358	1,894,516	2,146,531	2,500,728	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	834,426	1,053,891	1,255,418	2,899,524	3,377,945	3,935,306	4,594,632	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	1,744,789 TL	2,203,590 TL	2,824,896 TL	6,020,441 TL	7,062,977 TL	8,228,388 TL	9,886,048 TL	54,061,260 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	13,426,672 TL	16,956,058 TL	20,200,818 TL	46,655,976 TL	54,354,212 TL	63,322,656 TL	865,304,101 TL	1,207,573,704 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	272,776,471 TL	263,145,007 TL	282,860,626 TL	272,776,471 TL	263,145,007 TL	272,776,471 TL	263,145,007 TL	2,277,776,471 TL
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	
İKİLİ İÇİN YOLKURUMUNUN İÇİN VE ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA İÇİ FİYATI (TL/AVM)	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	

Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine göre AVM'nin yuvarlatılmış toplam değeri 272.776.000.- TL takdir edilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin 1/2 hissesi için 136.388.000-TL değer takdir edilmiştir.

**Nakit Akışları tablosunun bir kısmına rapor içeriğinde yer verilmiş olup, tablonun devamı rapor ekinde yer almaktadır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Westa Life AVM'nin Net Bugünkü Değeri

Westa Life AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	272.776.471 TL
Westa Life AVM'nin Yuvarlatılmış Toplam Değeri (-TL)	272.776.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri (-TL)	136.388.000 TL

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre 1 Adet Konutun Toplam Değeri

Değerleme konusu konut ünitesi için direk kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın katlarına, konumuna, cephesine, alanına göre kira değeri öngörülmüştür.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi, bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede bulunan emsallerden kapitalizasyon oranının %5,00-%7,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 6,01 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal - 1	100	8.000	96.000	1.750.000	5,49%
Emsal - 2	20	750	9.000	140.000	6,43%
Emsal - 12	130	1.200	14.400	235.000	6,13%

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU										
Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (Satışa Esas Brüt Alan)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (-.TL) KDV HARİÇ	Taşınmazın Değeri (-.TL) KDV DAHİL
205	10	Mesken	49,00	58,70	17,30	1.015,51	12.186,12	6,01%	203.000,00	205.030,00
			TOPLAM	58,70		1.015,51	12.186,12		203.000,00	205.030,00

Doğrudan Kap.Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazın Değeri

1 Adet Konutun Toplam Değeri	203.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	101.500 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre mesken nitelikli 205 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri olarak KDV hariç 203.000.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri 101.500 TL olarak hesaplanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 92 ada 56 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan AVM ve konut olarak kullanımının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 Adet Konutun Değeri	190.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Konutların Toplam Değeri (-TL)	95.000 TL
AVM'de yer alan Dükkanların Değeri	196.823.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait 1 Adet Meskenin Değeri (-TL)	98.411.500 TL

- Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre; 1 Adet Konutun Toplam Değer Yaklaşımı Yöntemine göre;

Değerleme Konusu 1 Adet Meskenin Toplam Değeri	203.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait 1 Adet Meskenin Değeri (-TL)	101.500 TL

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	272.776.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	136.388.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Konut nitelikli taşınmazlar için Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Westalife AVM'nin Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve pazar yaklaşımı yöntemi sonuç değerinde kullanılmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 146 adet bağımsız bölümün tamamının Westa Life AVM'ni oluşturması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden nakit akışı yapılarak, gelir indirgeme yaklaşımına göre AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi gelir yönteminde açıklanmıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "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." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde ise "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." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidatın bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğ'in 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.

92 Ada 56 Parsel üzerindeki 147 adet bağımsız bölümün yapılarının ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazlarda Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi'ne ait 1/2 hissenin

31.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

1 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın 1/1 Hissesindeki Toplam Değeri	190.000 TL
Konut Nitelikli Taşınmazın Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	95.000 TL
AVM'nin Toplam Değeri	272.776.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait AVM'nin Toplam Değeri	136.388.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	136.483.000 TL

136.483.000 .-TL

(Yüz Otuz Altı Milyon Dört Yüz Seksen Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

147.394.990 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

WESTA LİFE AVM VE 1 ADET KONUTTA KİLER GYO A.Ş.'NİN 1/2 HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
136.483.000	22.934.850	20.485.253	147.394.990

1 USD = 5,9509 .-TL (31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6625 .-TL (31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.