

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	KLGYO-2010045
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ZONGULDAK İLİ MERKEZ İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN WESTA LİFE AVMNİN 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)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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 Dükkan Değer Listesi
- Ek 7** - Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre AVM İna Tablosu
- Ek 8** - Mülkiyet Listesi
- Ek 9** - 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme 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, mülkü 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 92 ada 56 parselde yer alan 146 dükkandan oluşan 1 adet AVM 'nin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan 1/2 hissenin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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'nin 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-2010045 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 değerlendirilmiştir.

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 rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810047	KLGYO-1910121	
Rapor Tarihi	08.01.2019	31.12.2019	
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	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	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	126.060.000 TL	136.483.000 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) KEYBİ İNŞAAT TAAHHÜT MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (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 18.08.2020 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.)

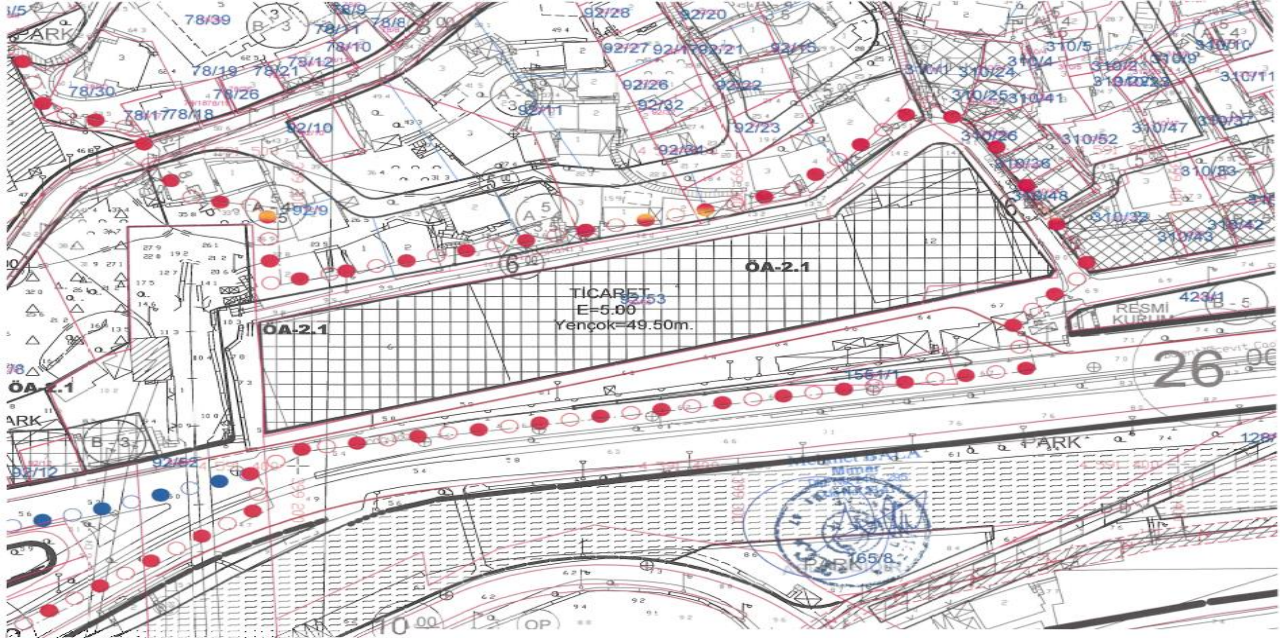
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların 06/09/2017 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuş olup Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde değişiklik bulunmamaktadır.

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.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası 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.

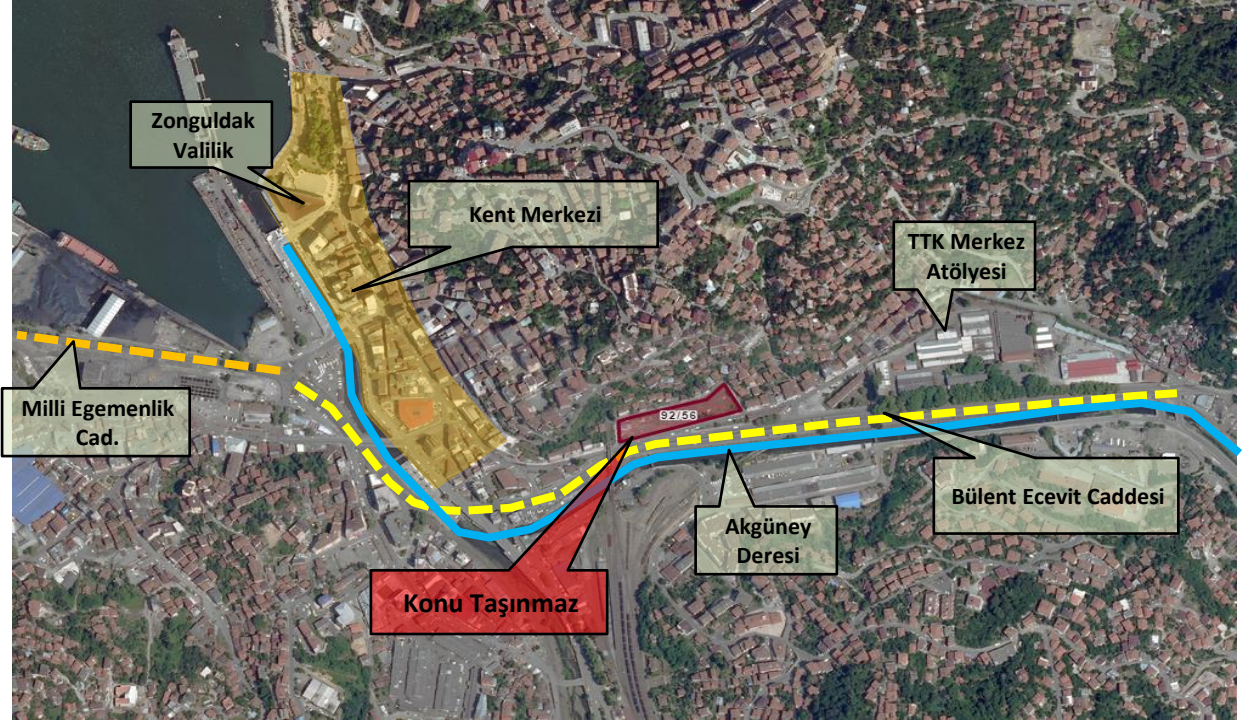
Mağaza Niteliği	Sayısı	Alanı
Küçük ve Orta Ölçekli (0-500 m ²) Mağaza*	: 79	7.537 m ²
Büyük Ölçekli (500 m ² üzeri) Mağaza	: 11	10.527 m ²
Toplam Mağaza	: 90	18.064,0 m²
Depo	: 16	226 m ²
TOPLAM	: 106	18.289,7 m²

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 konumludur. 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.

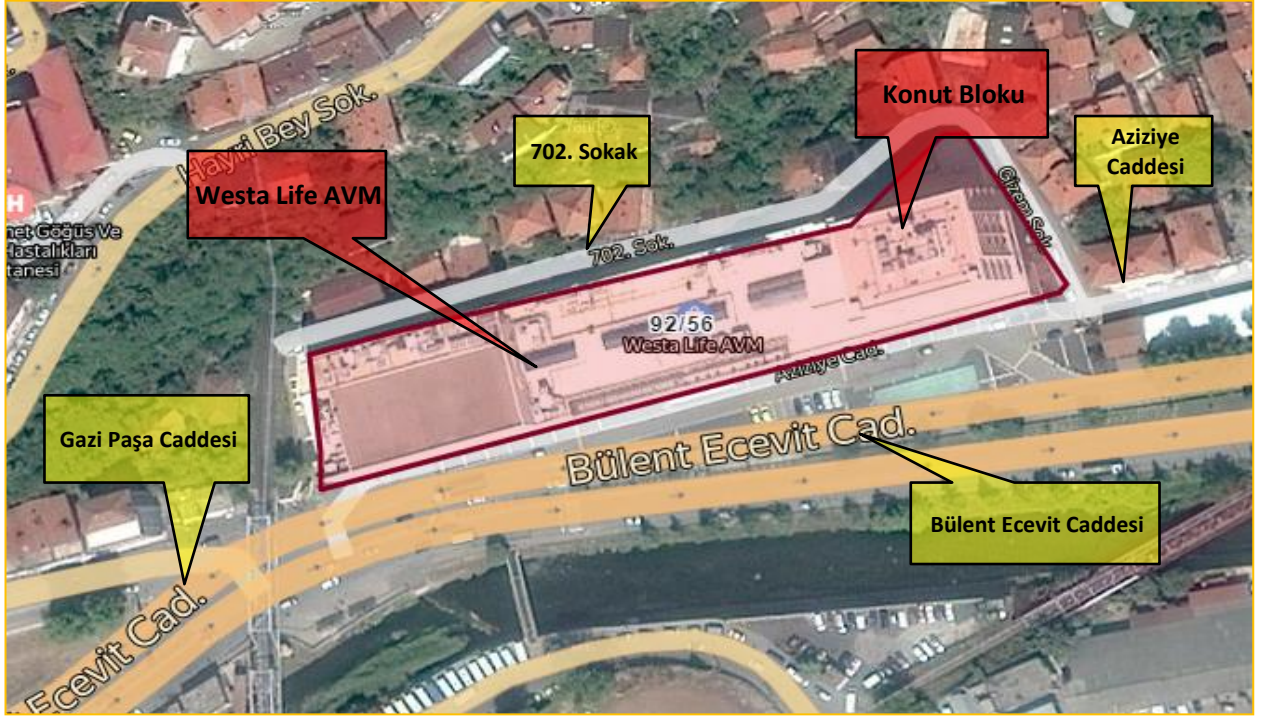


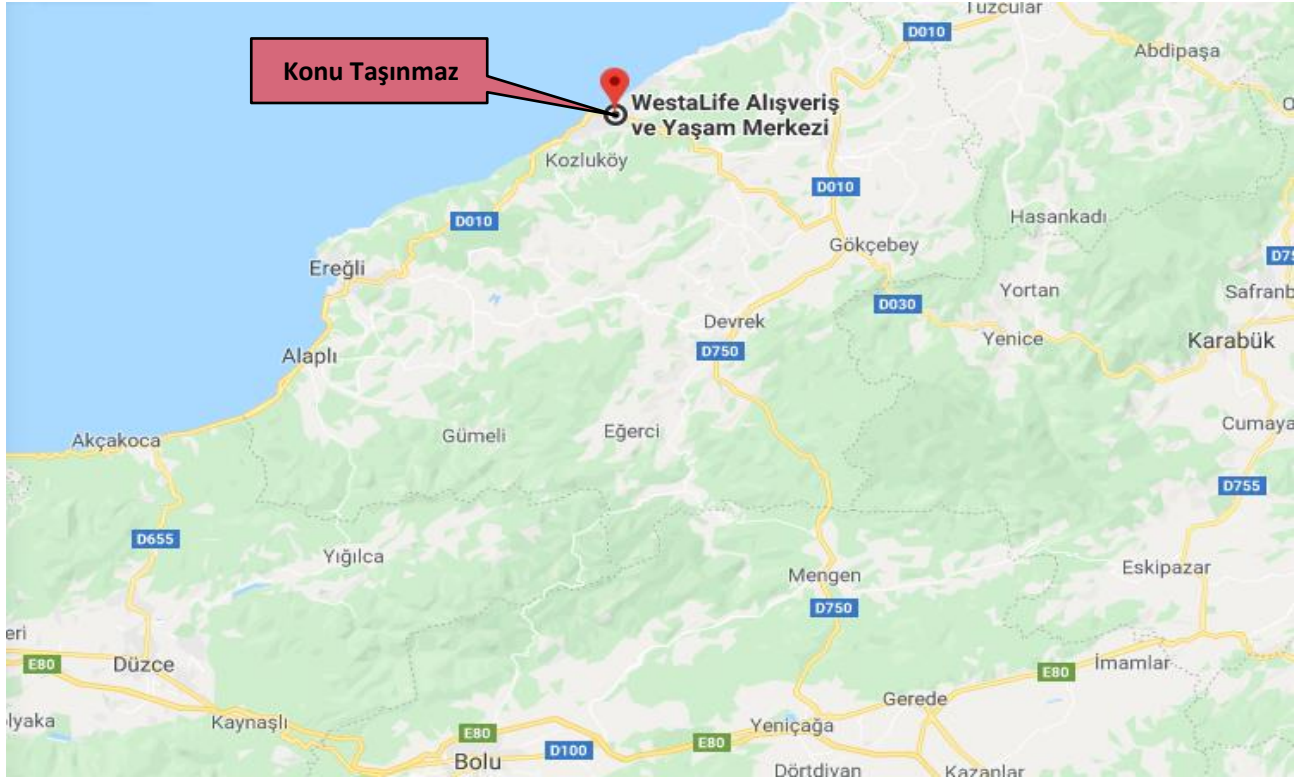


3.3 - Ulaşım Özellikleri

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 'dir.

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

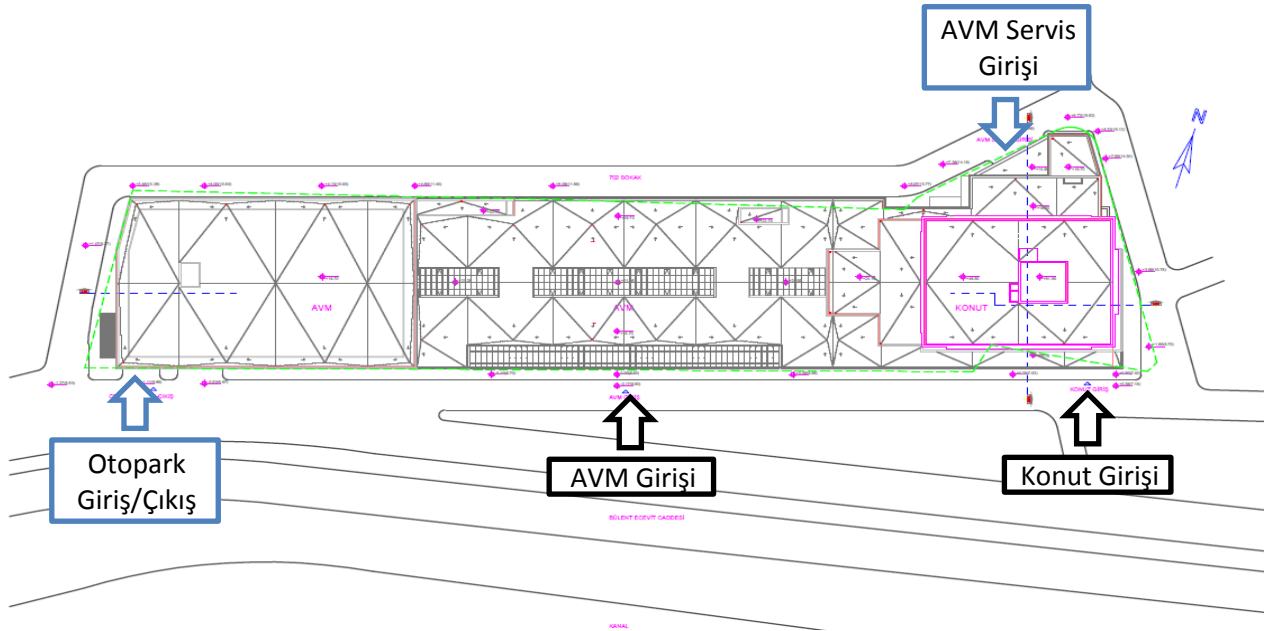
Binanın Genel Özellikleri

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"/>

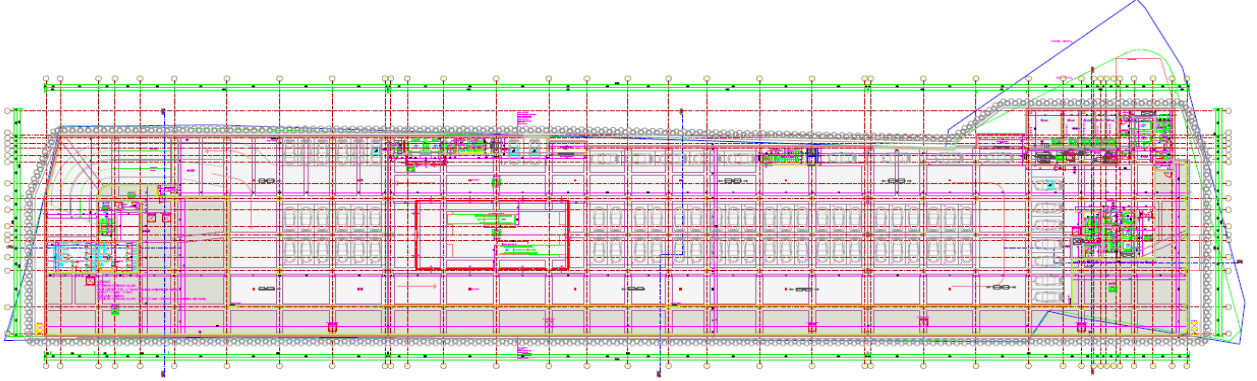
3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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 kiralanan 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.

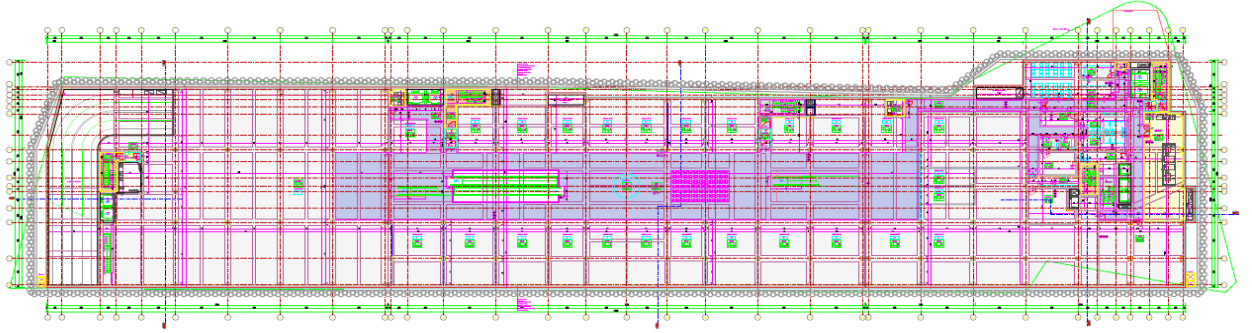
Vaziyet Planı



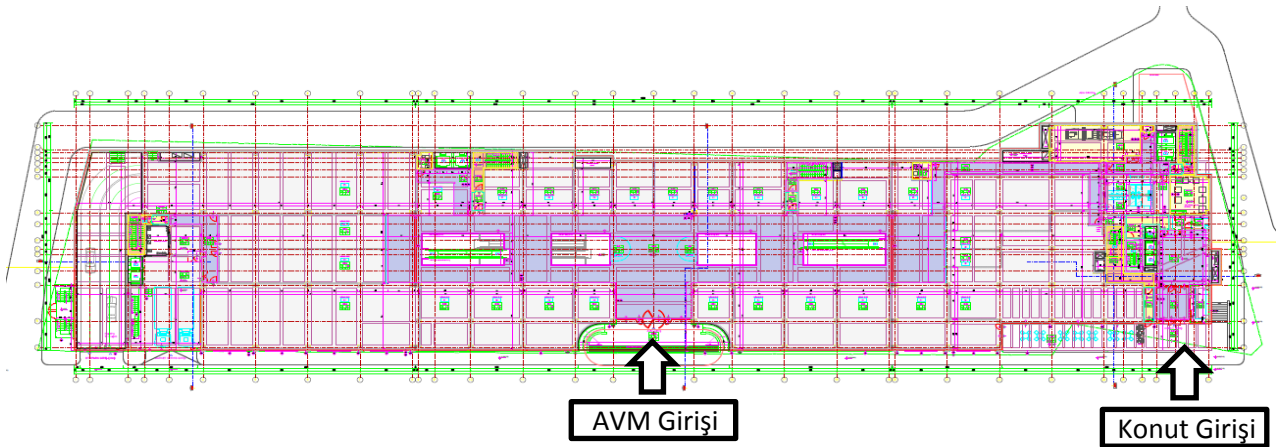
3. Bodrum Kat Planı



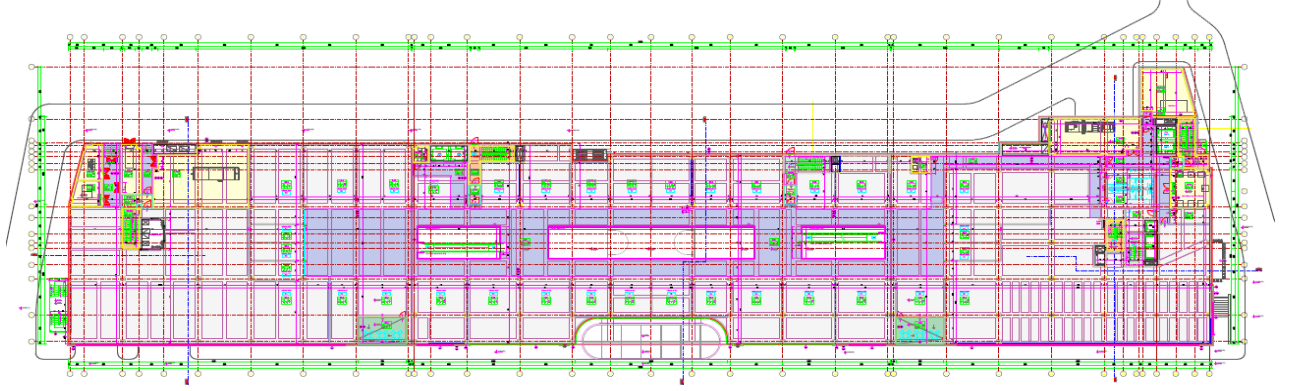
1. Bodrum Kat Planı



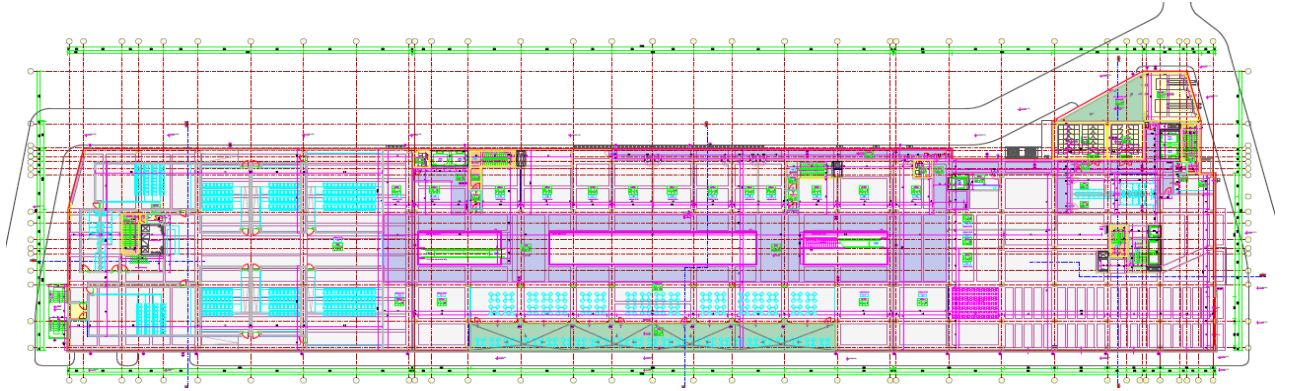
Zemin Kat Planı



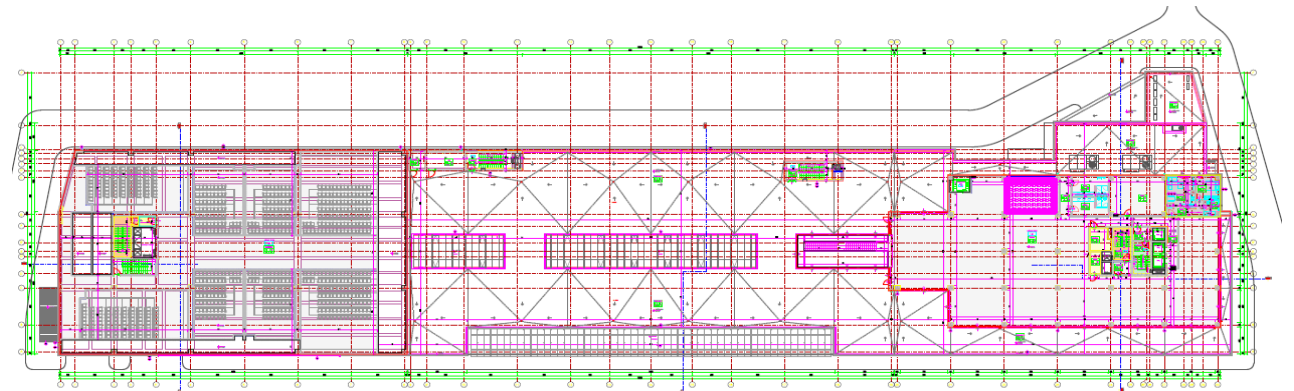
1. Normal Kat Planı



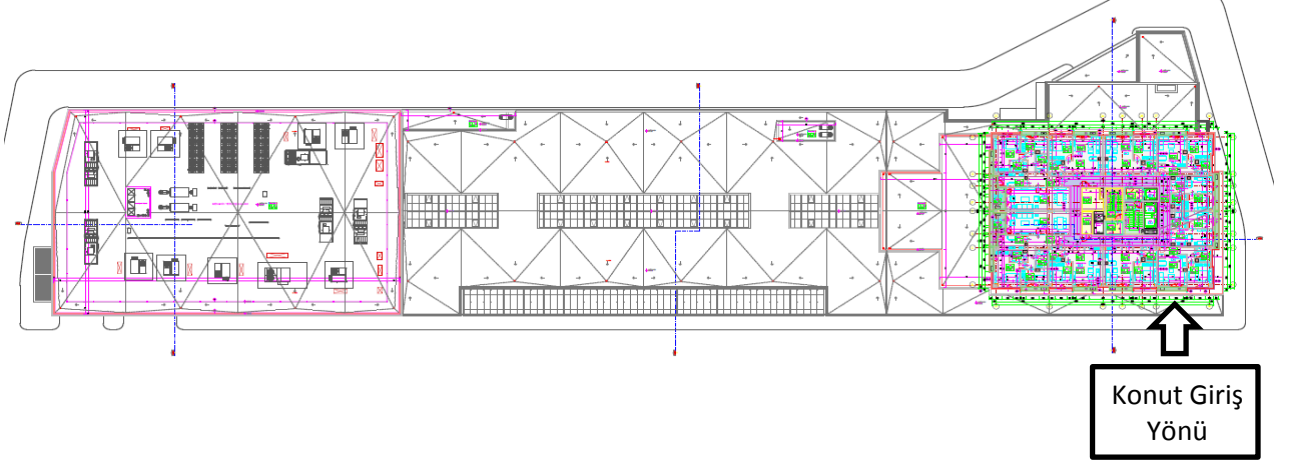
3. Normal Kat Planı



4. Normal Kat Planı



5. Normal Kat Planı



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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, Gökçebey, 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. İlde 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 kızılğaç 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, eğrelti 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. İlde 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. İlde 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 yapıdadıgıderok artan bir öneme sahip olmaktadır.





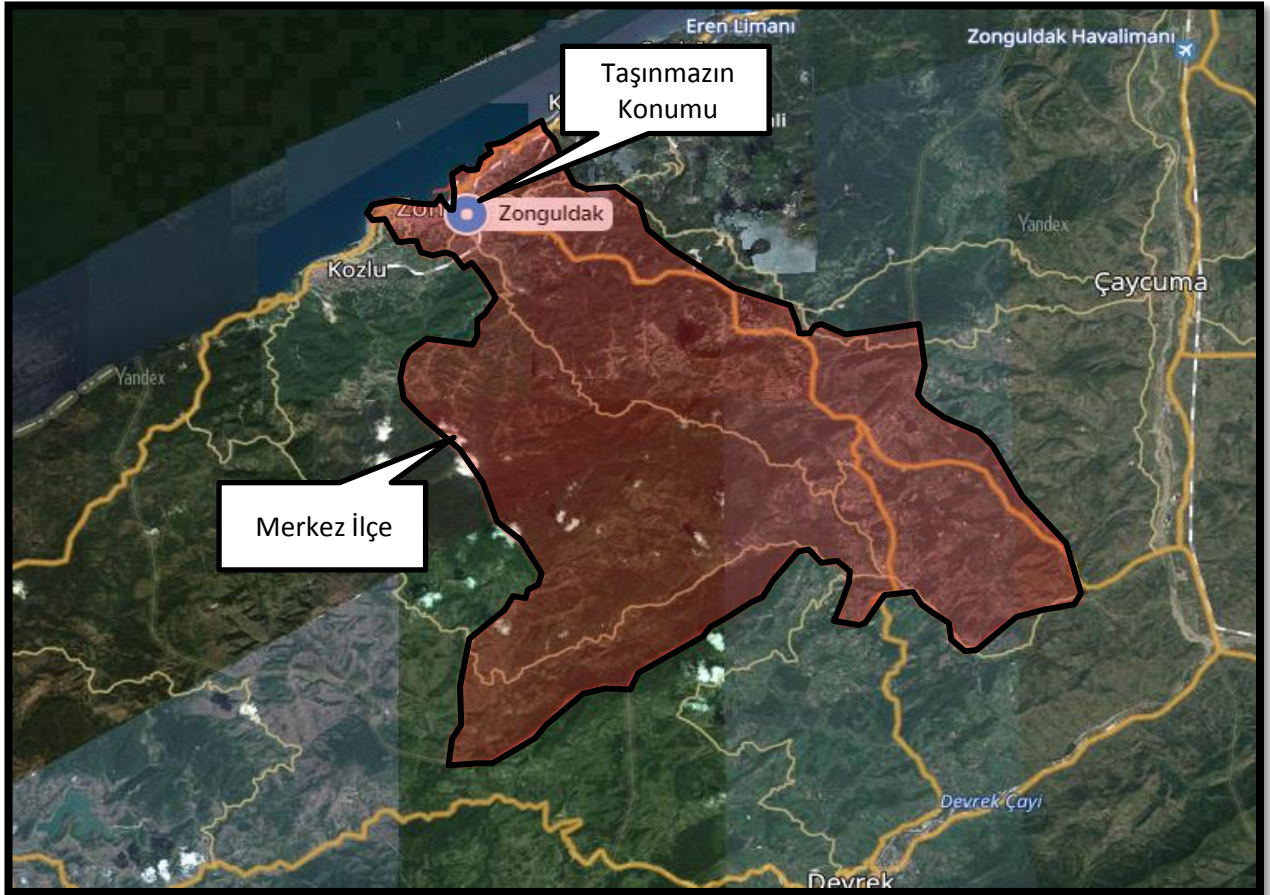
4.1.2 - Zonguldak İli Merkez İlçesi

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, Göldağı, 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, alış veriş 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 iyiye gidiş 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 İnşaatla 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. 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

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 yılında 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.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.1. - AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibarıyla AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/ (kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövizde endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır. (GYODER 2020, 1.Çeyrek Raporu)

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

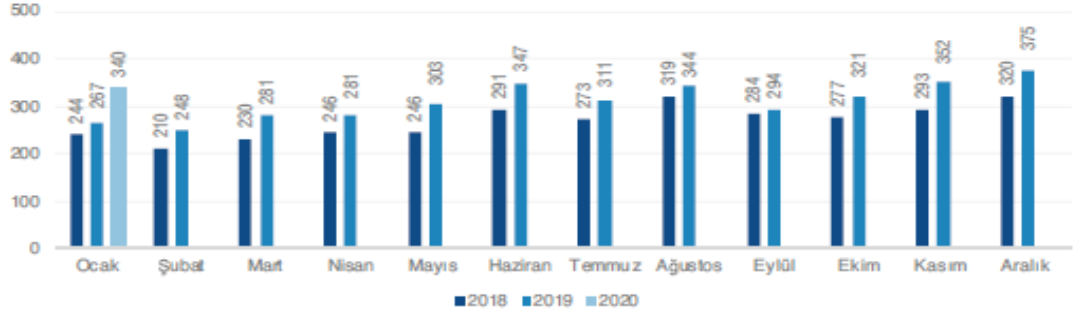
19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

AVM'ler 11 Mayıs 2020'dan başlayarak 1 Haziran 2020'ye kadar kademeli şekilde açılmış olup belli tedbirler kapsamında tam olarak hizmet vermeye başlamışlardır. Colliers International'ın Mayıs 2020 raporuna göre gelecek süreçte; açık ve yarı açık mimariye sahip AVM'ler ve cadde mağazaları bu süreçte kapalı alanlara göre daha avantajlı olacakları düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde cirolar, kiralar ve kiralama işlemlerinde düşüş; boşluk oranlarında ise artış yaşanacağı, Haziran ayından sonra tüm mağazalarda ciro kirasına dönülmesi, belirli bir tarihe kadar kira ödenmemesi, ortak alan giderlerine katılım oranının düşürülmesi gibi talepler beklenmektedir. E-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacağı tahmin edilmektedir. Kısıtlanan büyük sosyal ve ticari etkinliklerin salgının kendisi ve sosyal etkileri ortadan kalktığına, artan bir

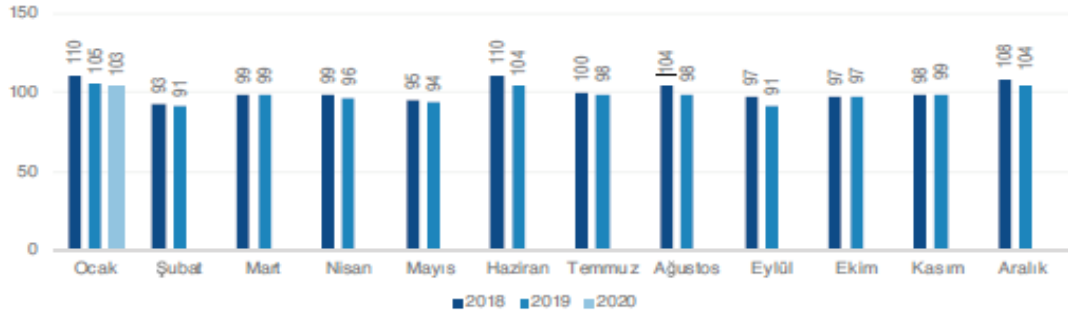
hızla toparlanması bekleniyor. COVID-19 ve ekonomik/ piyasa etkisi kontrol altına alındığında perakende ticareti güven endeksinde ve sektörde toparlanmanın 2020'nin son çeyreğinde başlayacağını düşündüklerini belirtmişlerdir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2020 Ocak rakamları açıklandı. Ciro endeksi Ocak 2020 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 27,3 oranında artış kaydederek 340 puana ulaştı.

Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ziyaret Sayısı Endeksi



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir 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 inşaa 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

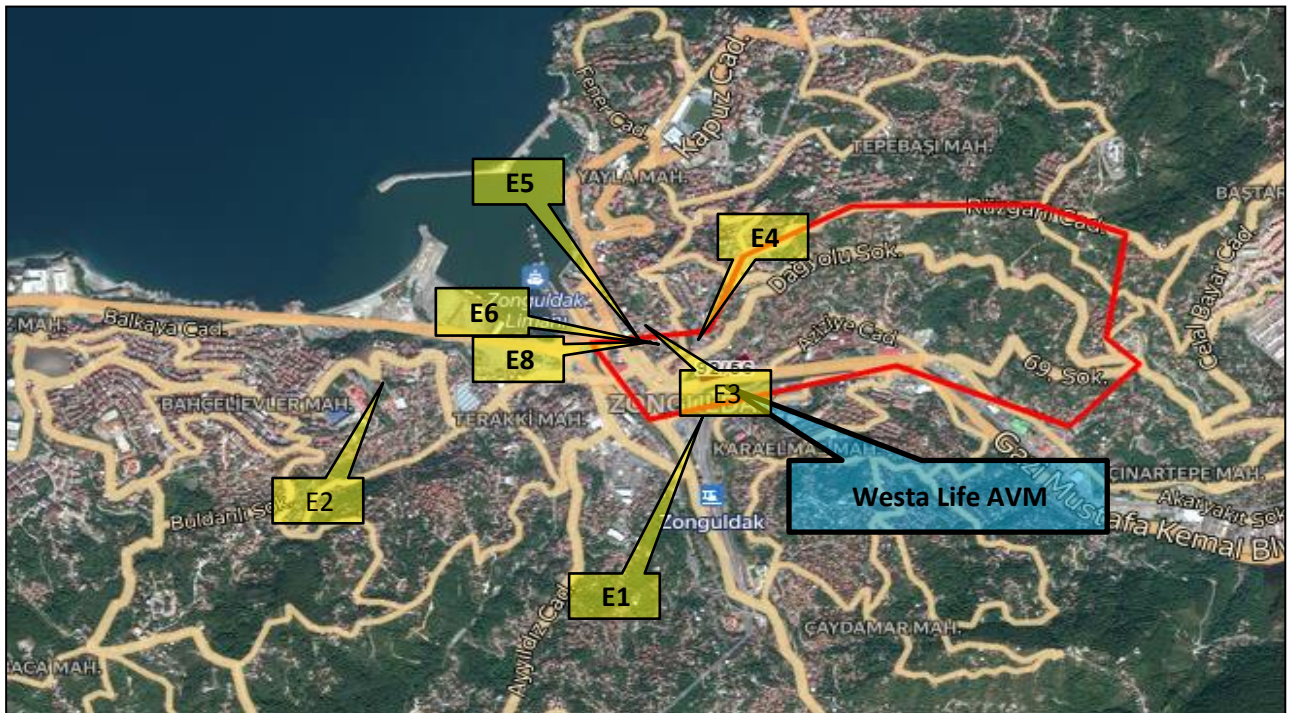
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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;

- 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



Dükkan Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum
TEL 1 ; 0 506 600 66 99

İtimat Gayrimenkul

Mustafa Aşçı Caddesi üzerinde yer alan zemin+asma katlı, toplam 310m² alanlı dükkan 820.000TL bedelle satılıktır. 3.900TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	310 .-M ²	820.000 .-TL	2.645 .-TL/M ²
KİRALIK	310 .-M ²	3.900 .-TL	13 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Adres Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 355 60 42

Çarşı içinde Gazi Paşa Caddesi üzerinde yer alan 43m² alanlı dükkan 930.000 TL bedelle satılıktır. 3.300 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	43 .-M ²	930.000 .-TL	21.628 .-TL/M ²
KİRALIK	43 .-M ²	3.300 .-TL	77 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Garanti Emlak

TEL 1 ; 0 372 257 57 58

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

SATILIK	20 .-M ²	165.000 .-TL	8.250 .-TL/M ²
KİRALIK	20 .-M ²	750 .-TL	38 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibi

TEL 1 ; 0 372 253 12 67

Çarşı içinde yer alan 100m² alanlı dükkan 475.000 TL bedelle satılıktır. 2.500 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	100 .-M ²	475.000 .-TL	4.750 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.500 .-TL	25 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Noyan Emlak

TEL 1 ; 0 372 281 05 00

Bahçelievler Mahallesi'nde yer alan 300m² alanlı, Şok Market kiracılı dükkan 950.000 TL bedelle satılıktır. 5.050TL.(Stopaj hariç) kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	950.000 .-TL	3.167 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	5.050 .-TL	17 .-TL/M ²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İron Emlak

TEL 1 ; 0 372 257 67 77

Gazipaşa Caddesi üzerinde yer alan 35 m² alanlı dükkan 650.000 TL bedelle satılıktır. 2000 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	35 .-M ²	680.000 .-TL	19.429 .-TL/M ²
KİRALIK	35 .-M ²	2.000 .-TL	57 .-TL/M ²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Adres Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 355 60 42

Belediye Caddesi üzerinde, aktif bir lokasyonda yer alan toplam 90m² alanlı 2 dükkan birlikte 1.390.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 90 .-M² 1.390.000 .-TL 15.444 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Ata Emlak

TEL 1 ; 0 542 827 07 06

Gazipaşa Caddesi'nde Emral Çarşısı'nda 3.katta yer alan 24 m² kullanım alanlı dükkan 150.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK 24 .-M² 150.000 .-TL 6.250 .-TL/M²

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İtimat Emlak

TEL 1 ; 0 372 252 49 44

Westa Life'in karşı caddesinde yakın konumda yer alan zemin+asma katlı, toplam 420 m² kullanım alanlı işyeri 870.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 420 .-M² 870.000 .-TL 2.071 .-TL/M²

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 .-M² 1.500 .-TL 25 .-TL/M²

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Uğur Emlak

TEL 1 ; 0 372 251 78 11

Emral Çarşısı'nda giriş katta yer alan 37 m² kullanım alanlı işyeri 1200 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 37 .-M² 1.200 .-TL 32 .-TL/M²

12 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Eskidji Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 372 253 12 67

Gazipaşa Caddesi üzerinde 1.katta yer alan 120 m² kullanım alanlı işyeri 2500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 120 .-M² 2.500 .-TL 21 .-TL/M²

13 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Cem Emlak

TEL 1 ; 0 372 257 20 90

Gazipaşa Caddesi üzerinde, işlek bir lokasyonda yer alan giriş 60 m², bodrum; 60m², asma:24m² alanlı olmak üzere toplam 144m² alanlı dükkan 17500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 144 .-M² 17.500 .-TL 122 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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 değerlendirilmesi 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 (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-6	E-7
SATIŞ FİYATI		930.000	680.000	1.390.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	99,75	43	35	90
BİRİM M ² DEĞERİ		21.628	19.429	15.444
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -19%	KÜÇÜK -20%	BENZER 0%
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		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	avm dükkani	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-11%	-12%	8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.675	19.249	17.097	16.680

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

146 Adet Dükkanın Toplam Değeri	205.288.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	102.644.000 TL

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre dükkan nitelikli taşınmazların toplam değeri olarak KDV hariç 205.288.000.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri 102.644.000 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 % 3,5 olarak belirlenmiştir.

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

%13,50 Risksiz Oran

+ % 3,5 Risk Primi

= %17,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %17,00 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. Toplam kiralanabilir alan 18.289,7 m²'dir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Gelir ve Giderlere İlişkin 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 18.289,7 m² kiralanabilir alan mevcuttur.**

Bulunan kiralanabilir alan ve aylık kira getirileri dikkate alınarak taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri 70.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak 92 ada 56 parsel üzerindeki AVM'nin değerine ulaşılmıştır.

Niteliği	Kiralanabilir Alan	Sayısı	Potansiyel Aylık Kira Getirisi (TL)	Potansiyel Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Mağaza + Depolar	18.290 m ²	106	1.280.279 TL	70,00 TL/m ²

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. Yukarıdaki tabloda belirtilen kira gelirleri boşluk ve kira kayıpları dikkate alınmadan hesaplanan potansiyel kira gelirlerini ifade etmektedir.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda güncel toplam doluluk oranı ortalama 77'dir. İlerleyen yıllarda doluluk oranının yavaşça artarak 5. yılsonunda %98 seviyelerine ulaşacağı ve daha sonra bu oranda sabitleneceği öngörülmüştür.

*

* Yıllık kira artışı oranı; ilgili sözleşmeler, geçmiş dönem performansları, kira indirimleri , Enflasyon oranı dikkate alınarak %11 kabul edilmiştir.

* Pandemi döneminde yaşanan kira kayıpları, kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, 2019-2020 döneminde, öngörülen potansiyel toplam geliri %33,04 oranında etkilediği görülmüştür. Bu kapsamda ileriki yıllarda özellikle aşılmalara da başlayacağı dikkate alınarak toplam potansiyel geliri 2.yılında %15 oranında olumsuz olarak etkileyeceği, 3. yılda bu oranın %5 olacağı öngörülmüştür. Daha ileriki dönemlerde pandeminin AVM gelirleri üzerindeki etkisinin gelecek yıllarda da azalarak devam edeceği, bir süre sonra etkisinin ortadan kalkacağı varsayılmıştır.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %6,5 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 %6,5 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. Diğer gelirlerin toplam gelirlerin % 5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Genel giderlere ilişkin öngörüler şu şekildedir:

* 2019 Emlak Vergisi ve Sigorta giderleri bilgisi müşteriden temin edilmiş olup gelecek dönemlerde %5 artacağı varsayılmıştır.

* Yenileme Fonu ve Enerji Giderlerin toplam gelirin %3'ü, AVM İşletim Yönetim Gideri ve Genel Giderlerin toplam gelirlerin %5,5 'u olacağı öngörülmüştür.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,00 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 ve Mağazalar birlikte irdelenmişlerdir. Toplam kiralanabilir alan için potansiyel kira birim m² değerleri öngörülerek, doluluk oranları bazında potansiyel kira gelirleri hesaplanmıştır.

Tabloda mağaza ve depo kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; ATM'ler, tabelalar, taksi durağı, antenler-baz istasyonu vb. mağaza gibi belli bir kullanım alanına ihtiyaç duymayan kira gelirleri bulunmaktadır. Bu alanlar diğer gelirler başlığı altında gösterilmiştir.

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.

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını kapsamında, taşınmazların hizmete kapatıldığı 20 Mart 2020 tarihinden itibaren 30 Nisan 2020 tarihine kadar süre için kapalı olan mağaza kiracılarından genel olarak kira bedeli alınmadığı, kira ertelemeleri yapıldığı, hijyen ve tedbir gereksinimi nedeni ile piyasada durağanlık olduğu ve mağaza cirolarının olumsuz etkilendiği, doğal olarak ciro ile gelir elde edilen mağazalardan kira kayıpları olduğu bilinmektedir. AVM piyasasındaki pandemü sürecinde yaşanan genel sıkıntılar kira kayıpları ve boşluk oranlarının artmasına neden olmaktadır.

2020 yılı ilk 9 ayı için tarafımıza iletilen toplam kira gelirlerinin yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem, 2. dönem, 3. dönemlerde COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin ciddi şekilde devam edeceği ve kira kayıplarının oluşacağı ilerleyen yıllarda etkisinin azalarak devam edeceği öngörülmüştür. Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda AVM nin potansiyel kira gelirleri bulunmuş yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış, daha sonra kira kayıpları potansiyel kira gelirlerinden düşülmüş, net nakit akışlarında ise kira kayıpları düşülmüş gelirlerden AVM nin olağan ve sabit giderleri düşülmek sureti ile nihai hesaplar yapılmıştır.

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 Nakit Akışları

Geçmiş Dönem Performansı	PROJEKSİYON YILLARI										TOPLAM				
	2018	2019	2020 (Hizmet)	2020 (12 aya tamamlanmış veriler)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025		2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
İLK YIL NAKİT AKIŞI (BİRİNCİ YERİNE GİRİMLER)	70.00														
YILLIK FİYAT ARTIŞI ORANI (%)	11%														
TOPLAM İKİNCİ YERİNE GİRİMLER (%)	18.29%														
Kap. Oran	6.50%														
NAKİT GİRİŞLERİ (NAKİT)															
Dönümlük Oran	80.0%	80.0%	77.0%	77.0%	77.0%	80.0%	80.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
Kiralanabilir Alan	15.880,5	14.637,76	22.440,64	22.440,64	14.083	14.632	15.946	16.461	17.275	17.924	17.924	17.924	17.924	17.924	17.924
Aylık Kira (Kira Fiyatı Ortalama)	5721	6308	7000	7000	7000	8640	9599	10665	11664	12664	13664	14664	15664	16664	17664
Kiralanabilir Alan			11.823.770 TL	11.823.770 TL	11.823.770 TL	16.118.800 TL	18.984.407 TL	22.238.463 TL	25.494.893 TL	28.751.323 TL	32.007.753 TL	35.264.183 TL	38.520.613 TL	41.777.043 TL	45.033.473 TL
Diğer Gelirler (Kons. Gelim.Satım)	5.00%		59.490 TL	59.490 TL	59.490 TL	80.540 TL	98.070 TL	111.823 TL	127.243 TL	145.694 TL	167.233 TL	192.408 TL	221.897 TL	256.887 TL	299.162 TL
AVM Toplam Gelirleri	14.428.271 TL	14.732.029 TL	12.477.060 TL	12.477.060 TL	12.477.060 TL	16.244.340 TL	19.062.477 TL	22.350.286 TL	25.749.786 TL	29.257.417 TL	32.979.987 TL	36.846.571 TL	40.868.940 TL	45.140.560 TL	49.663.635 TL
Kira Kaybı (Pazantlı Sırası Ve Sırası)			33.994	33.994	33.994	5.00%	5.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Diğer Kaybı (Pazantlı Sırası Ve Sırası)			4.103.871 TL	4.103.871 TL	4.103.871 TL	846.237 TL	99.289 TL	224.837 TL	367.591 TL	527.947 TL	700.447 TL	886.997 TL	1.088.751 TL	1.306.805 TL	1.542.359 TL
KİRA KAYIPLARI SONUĞU AVMLERİ			8.317.490 TL	8.317.490 TL	8.317.490 TL	12.072.037 TL	16.063.511 TL	20.143.033 TL	25.461.811 TL	31.247.864 TL	37.597.414 TL	44.513.568 TL	52.101.695 TL	60.487.417 TL	69.706.100 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI															
YILLIK ARTIŞ ORANI (GİRİŞ ORANI)															
Enfekt Vergisi	5.00%		169.650 TL	169.650 TL	169.650 TL	230.880 TL	281.110 TL	342.340 TL	403.570 TL	464.800 TL	526.030 TL	587.260 TL	648.490 TL	709.720 TL	770.950 TL
Sigorta Giderleri	5.00%		45.770 TL	45.770 TL	45.770 TL	62.266 TL	78.762 TL	95.258 TL	111.754 TL	128.250 TL	144.746 TL	161.242 TL	177.738 TL	194.234 TL	210.730 TL
Yenileme Fonu-Enfekt Giderleri	3.00%		246.527 TL	246.527 TL	246.527 TL	335.303 TL	424.079 TL	512.855 TL	601.631 TL	690.407 TL	779.183 TL	867.959 TL	956.735 TL	1.045.511 TL	1.134.287 TL
AVM İşleme Yöntem Gelirleri Ve Genel Giderler	5.50%		670.287 TL	670.287 TL	670.287 TL	894.138 TL	1.117.989 TL	1.341.840 TL	1.565.691 TL	1.789.542 TL	2.013.393 TL	2.237.244 TL	2.461.095 TL	2.684.946 TL	2.908.797 TL
TOPLAM			1.387.149	1.387.149	1.387.149	2.065.972	2.833.950	3.601.937	4.370.004	5.138.071	5.906.138	6.674.205	7.442.272	8.210.339	8.978.406
NET Nakit Akım			7.024.867 TL	7.024.867 TL	7.024.867 TL	14.171.303 TL	16.998.527 TL	20.444.115 TL	23.488.977 TL	27.119.343 TL	30.861.276 TL	34.717.403 TL	38.686.245 TL	42.769.143 TL	46.965.229 TL
YILLIK ARTIŞ HAKKINDA			0.00	0.00	0.00	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	
İNDİREKTE ORAN	16.50	İndirgenmiş Net Nakit Akışları	9.786.594 TL	11.191.592 TL	12.606.590 TL	14.021.588 TL	15.436.586 TL	16.851.584 TL	18.266.582 TL	19.681.580 TL	21.096.578 TL	22.511.576 TL	23.926.574 TL	25.341.572 TL	26.756.570 TL
İNDİREKTE ORAN	17.00	İndirgenmiş Net Nakit Akışları	9.945.464 TL	11.119.951 TL	12.294.438 TL	13.468.925 TL	14.643.412 TL	15.817.899 TL	17.002.386 TL	18.176.873 TL	19.351.360 TL	20.525.847 TL	21.700.334 TL	22.874.821 TL	24.049.308 TL
İNDİREKTE ORAN	17.50	İndirgenmiş Net Nakit Akışları	9.724.706 TL	11.049.193 TL	12.373.680 TL	13.698.167 TL	15.022.654 TL	16.347.141 TL	17.671.628 TL	18.996.115 TL	20.320.602 TL	21.645.089 TL	22.969.576 TL	24.294.063 TL	25.618.550 TL
İNDİREKTE ORAN (Oranlar)			6.50%	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%
Net Başlangıç Değeri (NPV)			270.965.239 TL	261.795.676 TL	253.442.297 TL										

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

Westa Life AVM'nin Toplam Değeri	261.795.676 TL
Westa Life AVM'nin Yuvarlatılmış Toplam Değeri	261.796.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	130.898.000 TL

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 olarak kullanımının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

AVM'de yer alan Dükkanların Değeri	205.288.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait 1 Adet Meskenin Değeri (-TL)	102.644.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	261.796.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	130.898.000 TL

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

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 gerçekleştirenin 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. 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.

6.5.2 - 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.

6.5.3 - 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, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - 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

6.5.5 - 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi gelir yönteminde açıklanmıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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 her hangibir takyidatın bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 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 146 adet bağımsız bölümün yapılarının ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin 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

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda WESTALİFE AVM'NİN

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

WESTALİFE AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ
261.796.000 .-TL (İki Yüz Altmış Bir Milyon Yedi Yüz Doksan Altı Bin Türk Lirası)
WESTALİFE AVM'NİN KİLER GYO A.Ş. (1/2) HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ
130.898.000 .-TL (Yüz Otuz Milyon Sekiz Yüz Doksan Sekiz Bin Türk Lirası)
Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;
154.459.640 .-TL

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * 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.