

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	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	KLGYO-2410099
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	Hakan Murat SOYSAL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411135) 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** - Yapı Ruhsatları-İskan Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Değer Listesi
- Ek 6** - Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre AVM İna Tablosu
- Ek 7** - Mülkiyet Listesi
- Ek 8** - Tapu Suretleri
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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-2410099 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Hakan Murat SOYSAL 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	KLGYO-2010045
Rapor Tarihi	8.01.2019	31.12.2019	31.12.2020
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	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	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	126.060.000 TL	136.483.000 TL	130.898.000

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 , 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

Web tapu portalından 22.10.2024 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.)

Serhler 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 Şirketi lehine kira sözleşmesi vardır. (Bir yıllık kira bedeli 180.000.- TL olup kira süresi mağaza açıldığı tarihten itibaren 10 yıldır.) 15.08.2017 tarih 7845 yevmiye
(Söz konusu şerh kiracının kiralama işlemi için şerhi niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" 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 bilgiye göre ; Belediye Meclisince 03.07.2023 tarih, 58 ve 59 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon -İlave Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı , Zonguldak İdare Mahkemesinin 24.10.2024 tarih ve 2023 /1109 esas , 2024 /1363 Karar, 24.10.2024 tarih ve 2023 /1175 Esas ,2024/1359 Karar ile 24.10.2024 tarih ve 2024/363 Esas, 2024/1356 Karar nolu kararlar iptal edilmiştir. Bu nedenle talep konusu parsel ,söz konusu mahkeme kararları ile plansız alan olduğundan imar durumu belgesi verilemeyeceği bildirilmiştir.

Taşınmazın iskanlı olmasından dolayı bu durumdan etkilenmediği kanaatibe varılmıştır.

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. Belediye Meclisince 03.07.2023 tarih, 58 ve 59 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon -İlave Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı , Zonguldak İdare Mahkemesinin 24.10.2024 tarih ve 2023 /1109 esas , 2024 /1363 Karar, 24.10.2024 tarih ve 2023 /1175 Esas ,2024/1359 Karar ile 24.10.2024 tarih ve 2024/363 Esas, 2024/1356 Karar nolu kararlar iptal edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın yapılaşma bilgi ve belgeleri Zonguldak Belediyesi İmar 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.

* Taşınmazlara ait 21.02.2017 tarih 1890 yevmiyeli kat irtifakına esas projesi Zonguldak Tapu Müdürlüğünde incelenmiştir..

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 yapıp 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 - Proje 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'dir. 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. Mağazaların toplam doluluk oranı %30 olarak belirtilmiştir.

Mağaza Niteliği	Sayısı	Alanı
Küçük ve Orta Ölçekli (0-500 m ²) Mağaza*	: 70	7.118 m ²
Büyük Ölçekli (500 m ² üzeri) Mağaza	: 12	11.506 m ²
Toplam Mağaza	: 82	18.624,0 m²
Depo	: 16	203 m ²
TOPLAM	: 98	18.826,7 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 konumlandırılmıştır. 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.

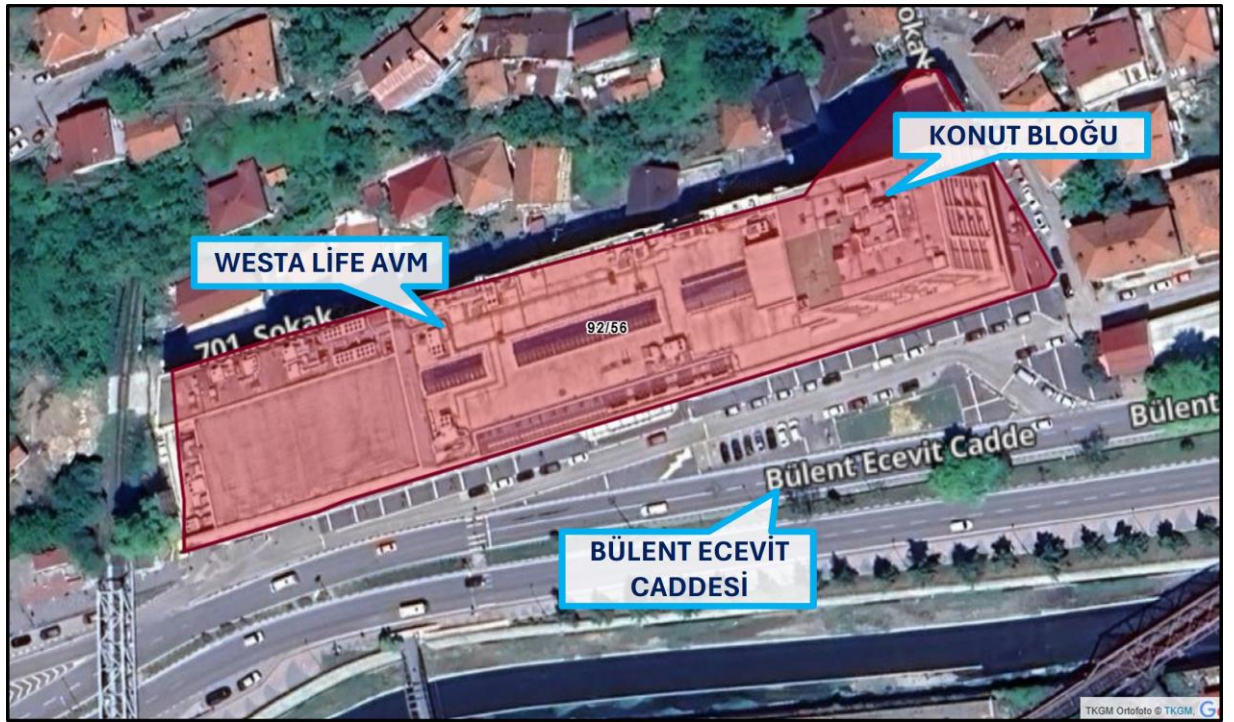


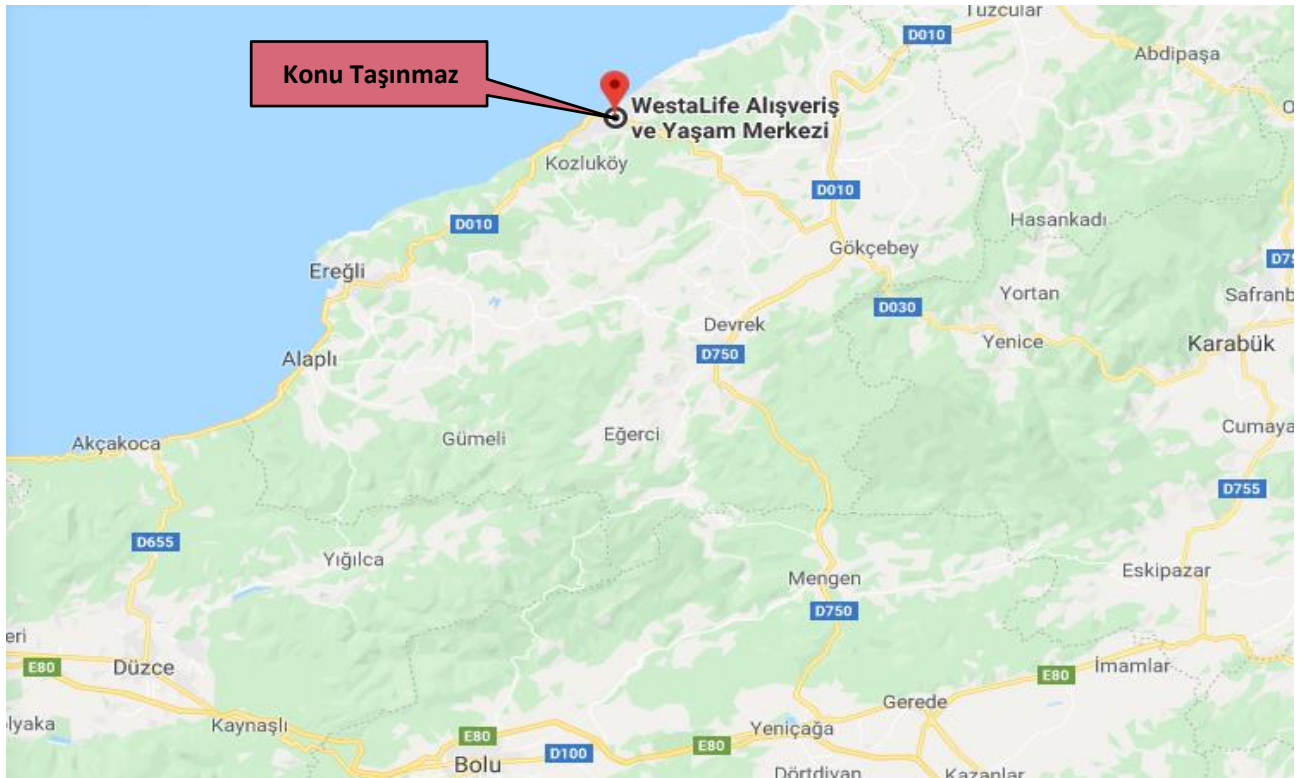
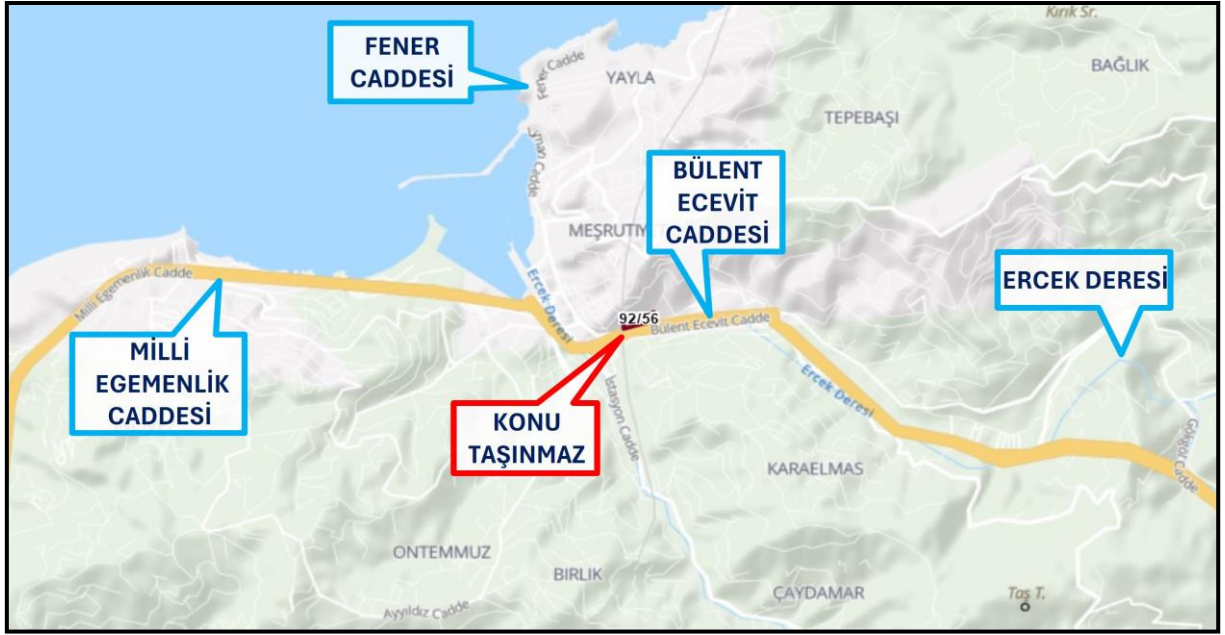


3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

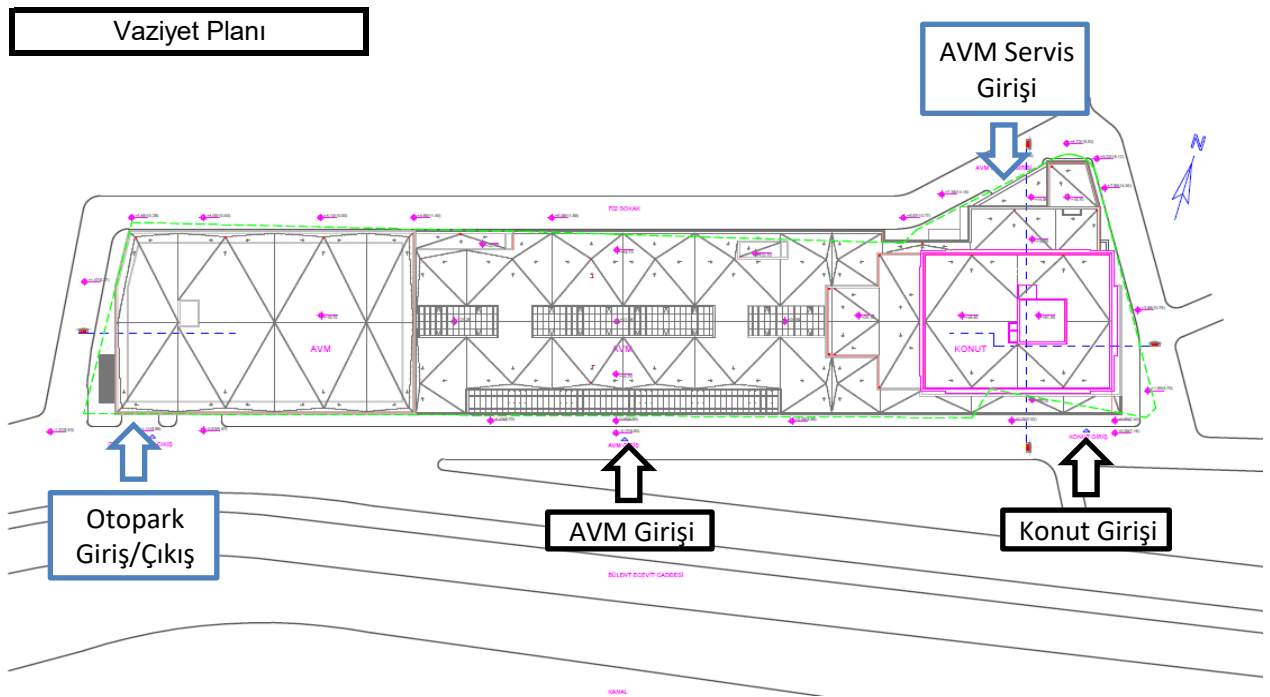
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
120	2	Dükkan	95,00 m ²	99,75 m ²
121	2	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
122	2	Dükkan	84,00 m ²	88,20 m ²
123	2	Dükkan	60,00 m ²	63,00 m ²
124	3	Dükkan	90,00 m ²	94,50 m ²
125	3	Dükkan	47,00 m ²	49,35 m ²
126	3	Dükkan	1.485,00 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

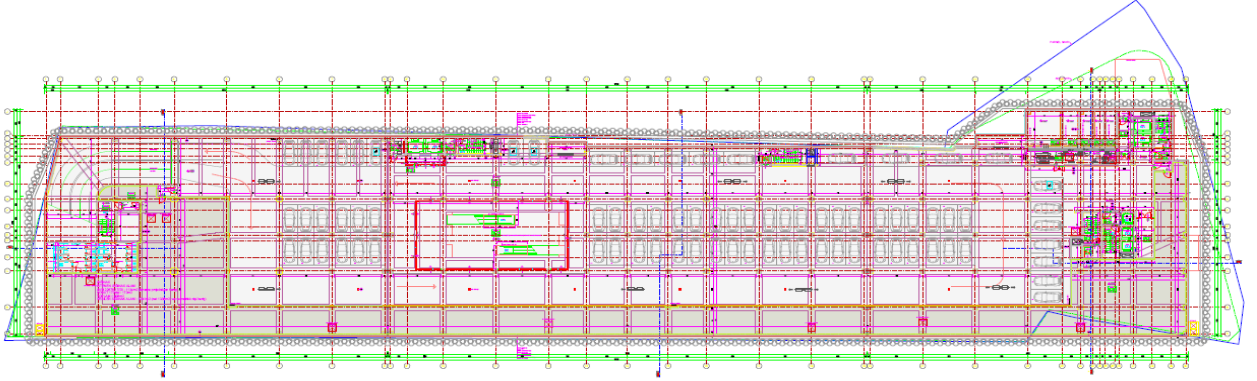
Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V-A
Kullanım Amacı	:	Dükkan (AVM)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	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

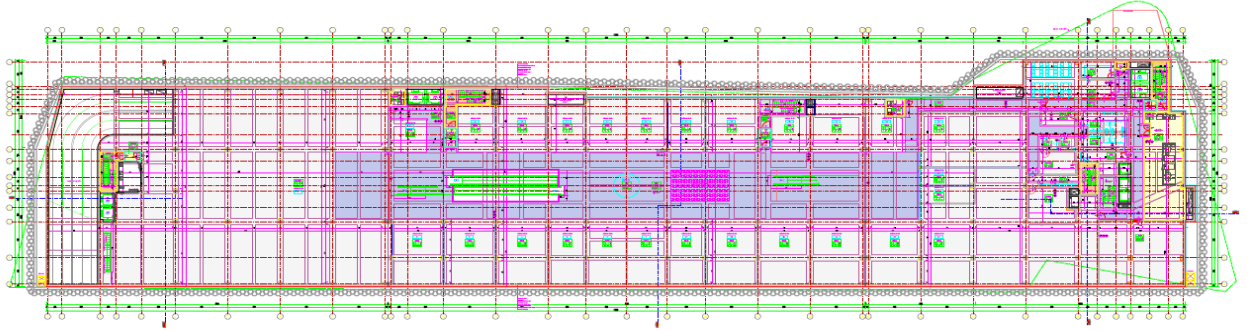
Yerinde yapılan tespitlerde binanın 3. ve 2. bodrum katları otopark, 1. bodrum, zemin, 1. ve 2. normal katlar AVM'ye ait dükkanlar, 3. normal kat food court (yemek katı) olarak kullanılmakta olup, terasın yer aldığı 4. normal kat boş durumdadır. AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir.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



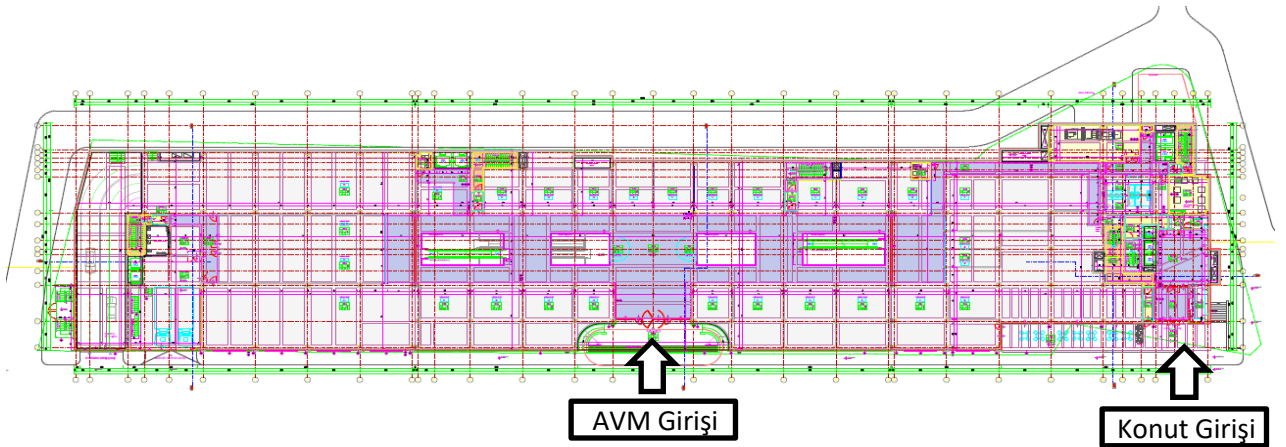
3. Bodrum Kat Planı



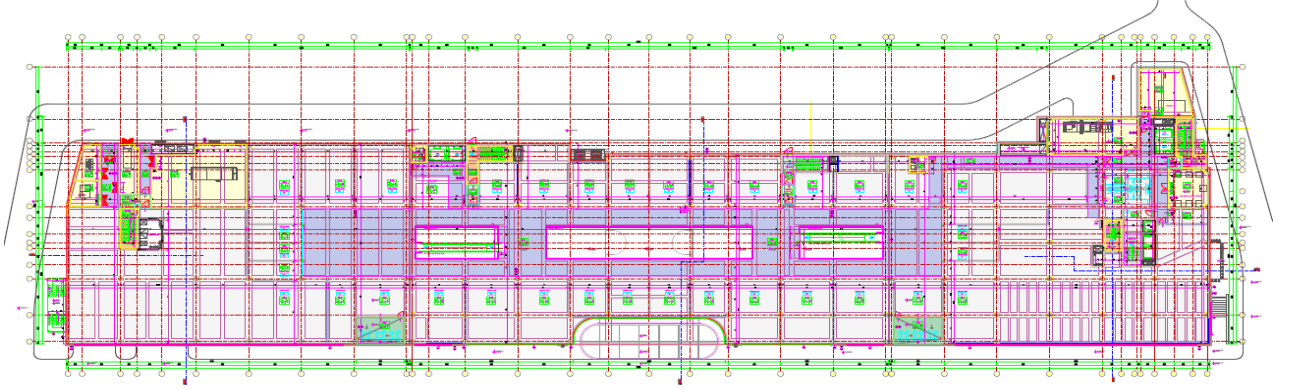
1. Bodrum Kat Planı



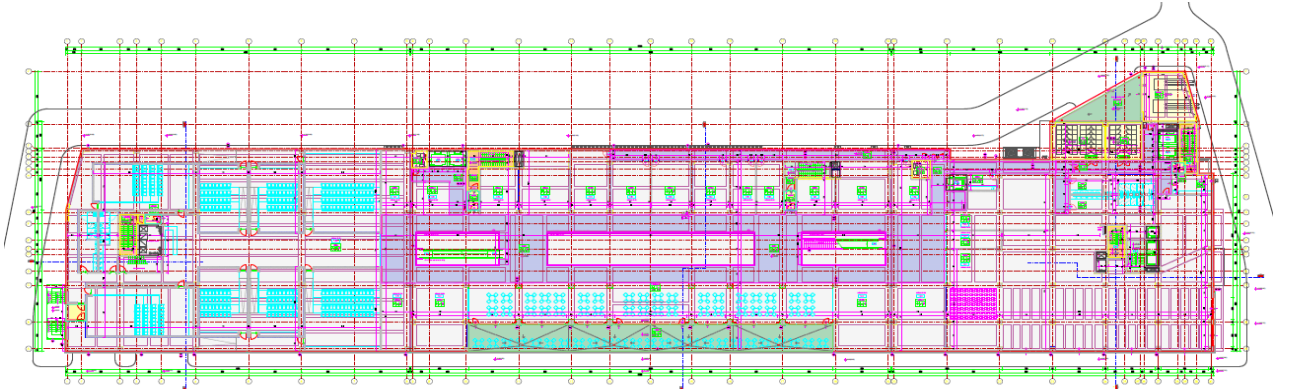
Zemin Kat Planı



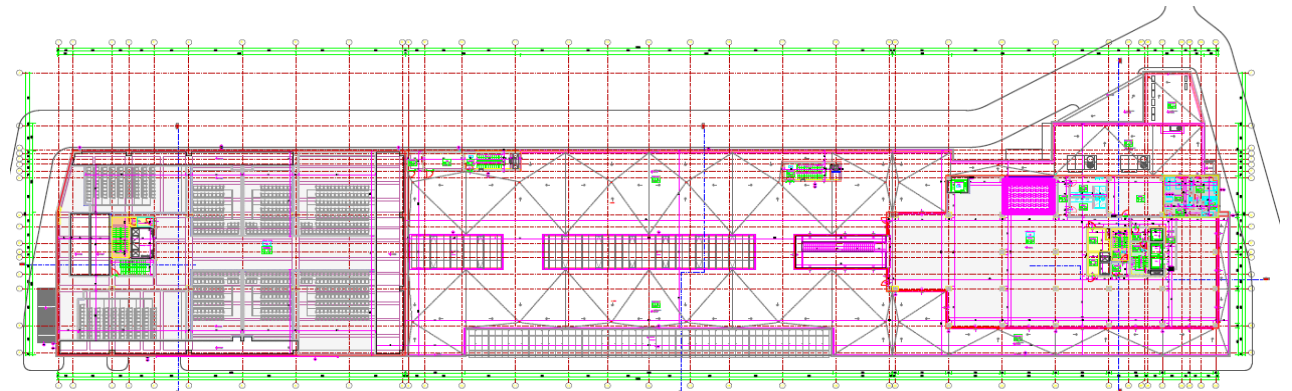
1. Normal Kat Planı



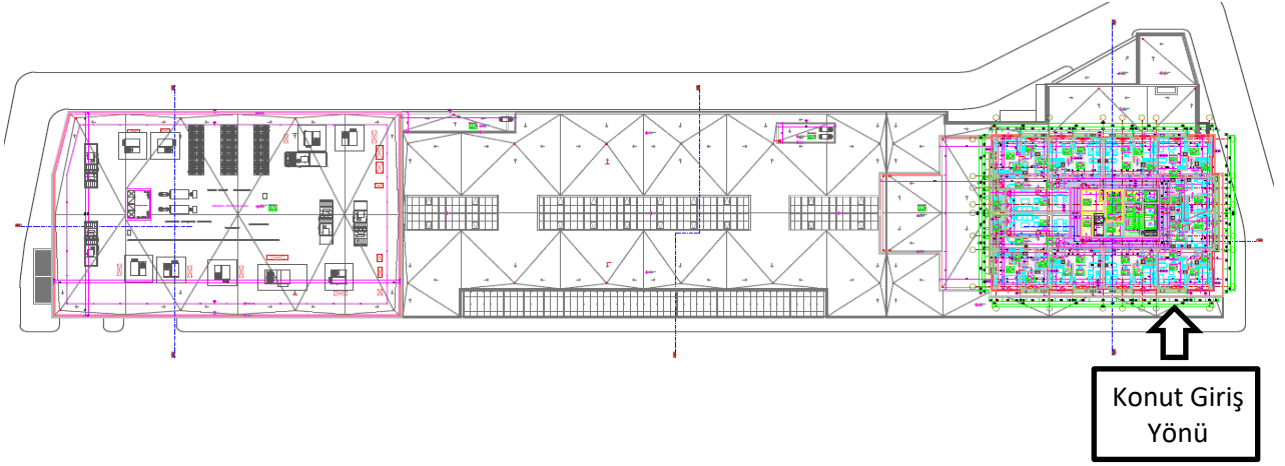
3. Normal Kat Planı



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 2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 591.492'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 yapıdadıgıdereken artan bir öneme sahip olmaktadır.



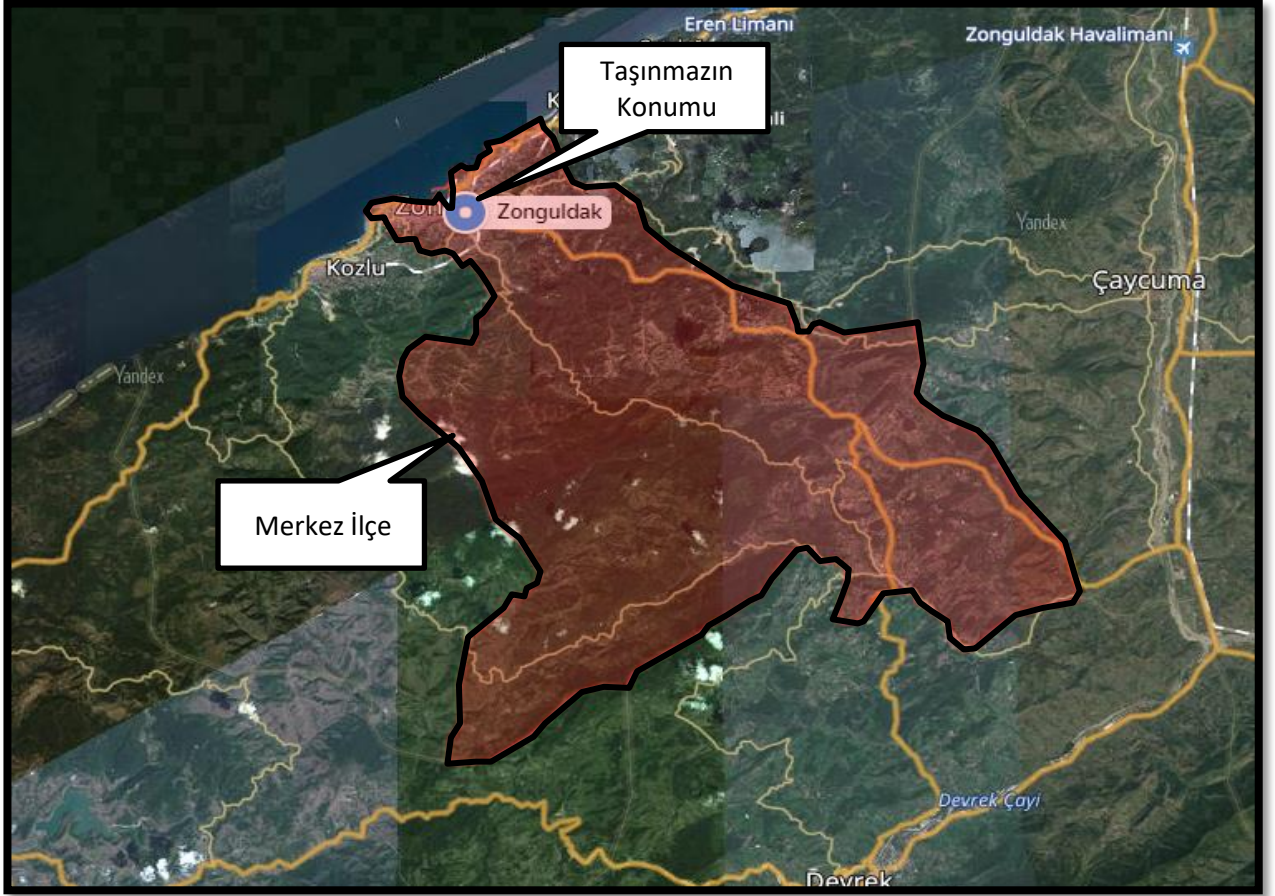
4.1.2 - Zonguldak İli Merkez İlçesi

Merkez ilçesi, Zonguldak ilinin batısında, 637 kilometrekarelik bir alanda ve Karadeniz'de yaklaşık 17 kilometrelik kıyısı bulunmaktadır. TÜİK 2023 yılı verilerine göre Merkez İlçe nüfusu 117.360' dır. 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 İllıksu 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 kuruluşla bağlantılı (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.





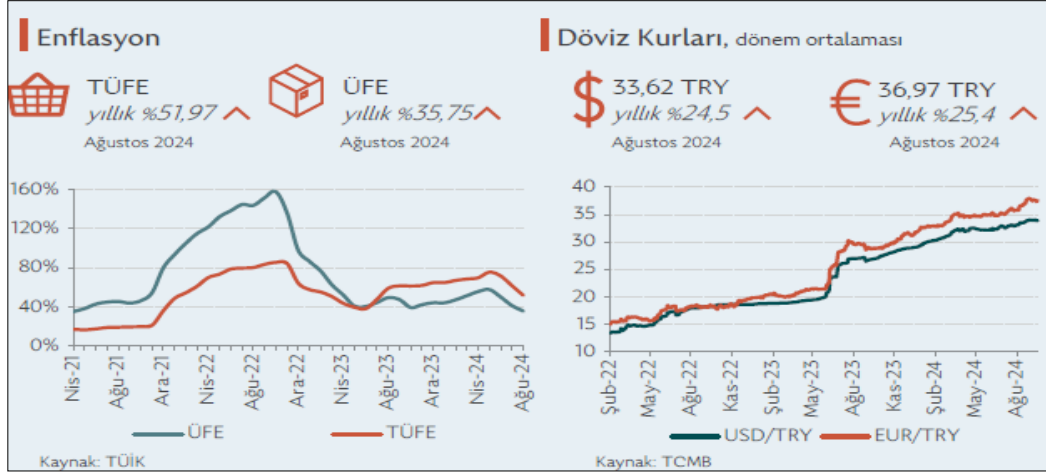
4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin

orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

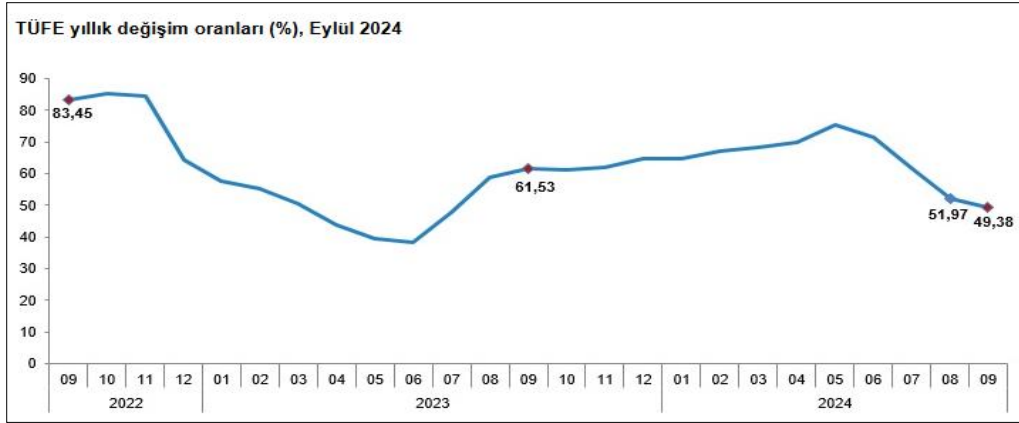
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
GSYH					
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü : Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüzi bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

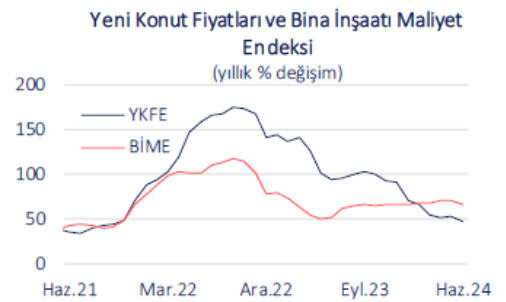
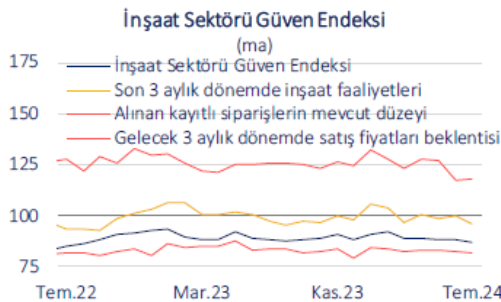
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

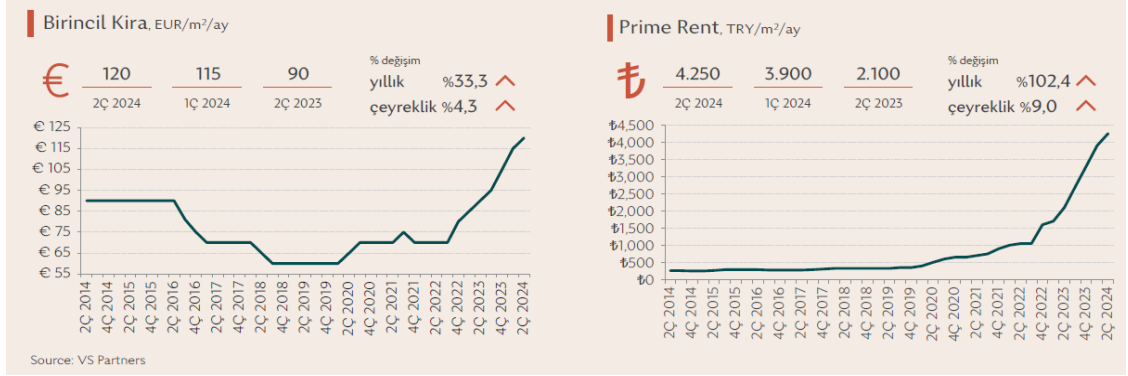
İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



4.1. - AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

Perakende satış hacim endeksi Ağustos 2022'den bu yana ilk defa yılın ikinci çeyreği boyunca %10 seviyesinin altında kaydedilmiştir. İç talebin yumuşatılmasına yönelik sıkılaştırma adımlarının yanı sıra, kredi kartı ile yapılan harcamalarda taksit sınırı, kredi hacmi büyümesinin sınırlandırılmasına yönelik alınan kararlar tüketicilerin harcama iştahını sınırlandırmaktadır.

Alışveriş merkezi performansları 1Ç 2024'te ziyaretçi sayılarında geçen yıla göre %12 ve enflasyondan arındırılmış cirolarda %19 artış kaydetmesi sonrasında, 2Ç 2024'te ivmesi yavaşlayarak ziyaretçi sayıları %5 ve enflasyondan arındırılmış cirolar ise %2 artış göstermiştir. Yüksek enflasyonist dönemde daha fazla fiyat artışı beklentisi ile yükselişe geçen teknoloji kategorisinin yanında, yeme-içme ve aktif giyim kategorilerinde büyüme ivmesi yavaşlarken, fiyat artışlarının enflasyonun altında kaldığı giyim kategorilerinde ortalama üzerinde artışlar kaydedilmiştir. Bununla birlikte deneyime odaklanarak yenilenen eğlence ve sinema kategorileri ivmesini hızlandırmaktadır. 2024 yılının ilk yarısında yaklaşık toplam 82 bin m2 kiralanabilir alana sahip üç alışveriş merkezi projesi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçları; Verilere göre ciro endeksi, Temmuz 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 52 oranında artarak 3107 puana yükseldi. Temmuz 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 61,78 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artış enflasyon oranının altında gerçekleşmiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçları; Verilere göre ciro endeksi, Temmuz 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 52 oranında artarak 3107 puana yükseldi. Temmuz 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 61,78 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artış enflasyon oranının altında gerçekleşmiştir.

Temmuz 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde -11 oranında azalış göstererek 3107 puana düşmüştür.

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Temmuz ayında Türkiye genelinde 11.847 TL iken İstanbul'da 13,743, Anadolu'da 10,583TL olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde -1'lik azalış görülmüştür. Temmuz 2024 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Haziran 2024 ile karşılaştırıldığında yüzde -6 oranında bir azalış olduğu gözlemlendi.



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.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

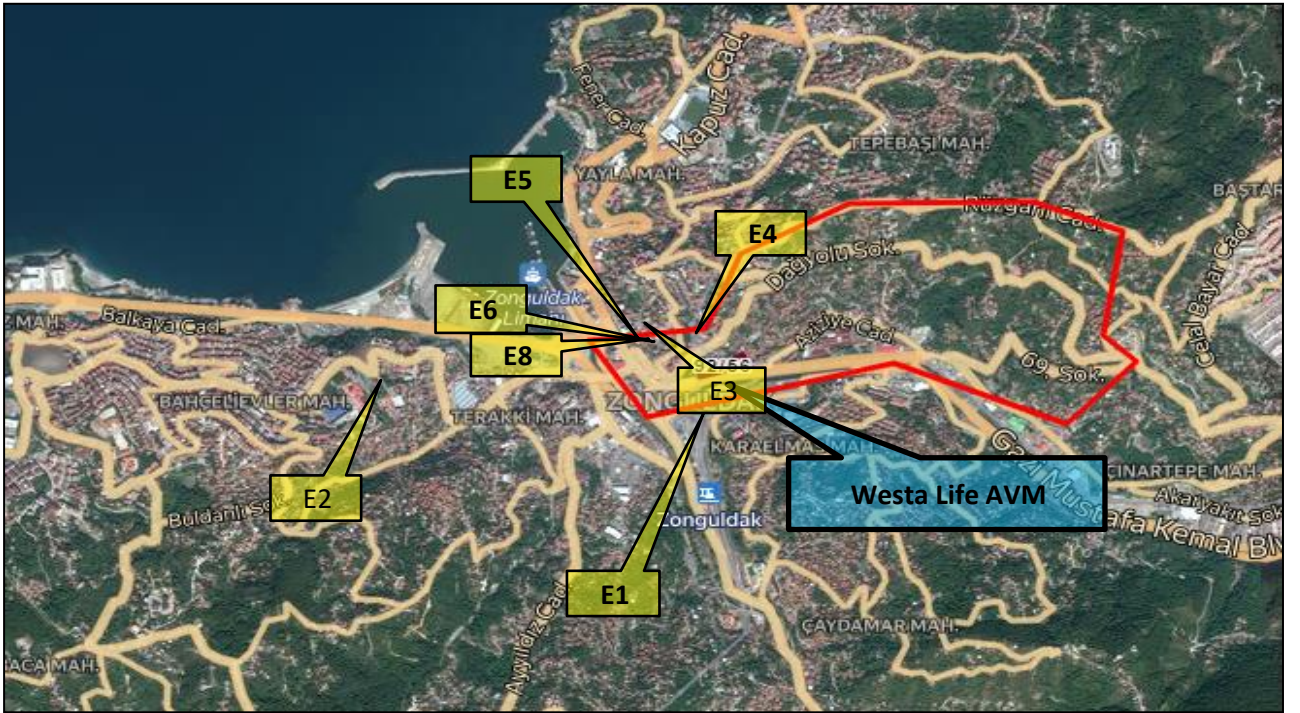
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- 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 ; 0 533 608 77 67

İron Emlak

Üniversite yanında bulunan 2 bölmeli 90m² alanlı dükkan 8.450.000TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 35.000 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	90 .-M ²	8.450.000 .-TL	93.889 .-TL/M ²
KİRALIK	90 .-M ²	35.000 .-TL	389 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Emre Emlak

TEL 1 ; 0 536 661 03 72

Üniversiteye yakın alt katında 40 m2 depo alanı bulunan 230m² alanlı dükkan 16.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 30.000 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	230 .-M ²	16.500.000 .-TL	71.739 .-TL/M ²
KİRALIK	230 .-M ²	30.000 .-TL	130 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Adres Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 355 60 42

Ana Caddesi üzerinde rektörlük karşısı olan 2 bölümlü 60m² alanlı dükkan 4.890.000 TL bedelle satılıktır. 20.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	60 .-M ²	4.890.000 .-TL	81.500 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	20.000 .-TL	333 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Garanti Emlak

TEL 1 ; 0 543 943 19 78

Çarşı içinde yer alan 180m² alanlı sanayi yanında yer alan dükkan 12.050.000 TL bedelle satılıktır. 30.000 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	180 .-M ²	12.050.000 .-TL	66.944 .-TL/M ²
KİRALIK	180 .-M ²	30.000 .-TL	167 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İron Emlak

TEL 1 ; 0 372 257 67 77

Meşrutiyet Mahallesi'nde yer alan 60m² alanlı, 3 bölmeli dükkan 6.450.000 TL bedelle satılıktır. 25.000TL. kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	60 .-M ²	6.450.000 .-TL	107.500 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	25.000 .-TL	417 .-TL/M ²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İron Emlak

TEL 1 ; 0 372 257 67 77

Gazipaşa Caddesi üzerinde Emral Çarşısında yer alan 20 m² alanlı 1 odalı dükkan 1.325.000 TL bedelle satılıktır. 20.000 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	20 .-M ²	1.325.000 .-TL	66.250 .-TL/M ²
KİRALIK	20 .-M ²	20.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Cem Emlak

TEL 1 ; 0 532 500 12 40

Belediye Caddesi üzerinde, aktif bir lokasyonda yer alan toplam 250 m² alanlı 2 bölümlü dükkan 20.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 250 .-M² 20.000.000 .-TL 80.000 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Tarı Emlak

TEL 1 ; 0 531 420 10 19

10 Temmuz merkezde bulunan 55 m² alanlı 1 odalı iş yeri 5.100.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK 55 .-M² 5.100.000 .-TL 92.727 .-TL/M²

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

67 Emlak

TEL 1 ; 0 541 455 67 67

Soğuksu Merkezde bulunan 250 m² asma katlı olan toplamda 650 m² kullanım alanlı iş yeri 22.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 650 .-M² 22.500.000 .-TL 34.615 .-TL/M²

10 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Abalı Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 530 945 8667

Devlet hastanesine yakın konumda olan 2 bölmeli 208 m² kullanım alanlı dükkan 25.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 208 .-M² 25.000 .-TL 120 .-TL/M²

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Zonguldak Emlak

TEL 1 ; 0 542 537 0067

10 Temmuz Mahallesinde bulunan 30 yaş üzeri tadilat ihtiyacı bulunan 180 m² dükkan 40.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 180 .-M² 40.000 .-TL 222 .-TL/M²

12 - Beyan Eden Kişi, Kurum

67 Emlak

TEL 1 ; 0 541 455 67 67

Dolmuş hattı üzerinde cadde cepheli 25 m² kullanım alanlı dükkan 6.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 25 .-M² 6.000 .-TL 240 .-TL/M²

13 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Emre Emlak

TEL 1 ; 0 536 661 03 72

Soğuksu merkezde 1.katta bulunan 50 m², alanlı 2 bölümlü dükkan 8.500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 50 .-M² 8.500 .-TL 170 .-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 35.000-100.000.-TL aralığında geniş bir skalada 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-DÜKKAN BİRİMLER İÇİN (SATILIK) (1 nolu b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E1	E2	E3	E4	E5
SATIŞ FİYATI		8.450.000	16.500.000	4.890.000	12.050.000	6.450.000
SATIŞ TARİHİ		-	-			
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	67,2	90 93.889	230 71.739	60 81.500	180 66.944	60 107.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	-5%	20%	-5%
FONKSİYON NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME (FONKS)		0%	0%	0%	0%	0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	15%	10%	5%
DİĞER BİLGİLER	tercih edilirlilik					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	10%	-5%	15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	81.840	84.500	78.913	77.425	76.986	91.375

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

146 Adet Dükkanın Toplam Değeri	1.092.949.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	546.474.500 TL

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre dükkan nitelikli taşınmazların toplam değeri olarak KDV hariç 1.092.949.000.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri 546.474.500 TL olarak hesaplanmıştır. Dükkan nitelikli taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerde yer almaktadır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Risksiz getiri oranı son 3 yılın ortalaması %20,00 olarak dikkate alınmıştır.

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 ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen 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. Değerleme konusu AVM'nin doluluk oranı düşük olup, tercih edilişliği düşüktür. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %5,00 olarak belirlenmiştir.

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

%20,00 Risksiz Oran

+ %5,00 Risk Primi

= %25,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %25,00 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.

Değerleme konusu 92 ada 56 parsel üzerinde yer alan Westa Life AVM kapsamında yer alan bağımsız birimlerin satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Kiler GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre, AVM'nin mağaza kiralanabilir alanı ~18.625 m²'dir. ~203m² kiralanabilir depo alanı bulunmaktadır.

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;

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 18.625 m² kiralanabilir alan mevcuttur.

AVM içerisinde satılık/satılmış emsale ulaşılammış, münferit binalarda ticari kabiliyeti bulunan emsaller incelenmiştir. Ayrıca şirketimizce yapılan genel araştırmalar ve emlak danışmanları ile yapılan görüşmelerde AVM içerisinde olması gereken potansiyel aylık kira birim m² değeri 400.- 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	Potansiyel Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Potansiyel Aylık Kira Getirisi (TL)	Potansiyel Yıllık Kira Getirisi (TL)
Mağaza + Depolar	18.827 m ²	400,00 TL/m ²	7.530.680 TL	90.368.160 TL

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. Olası kira kayıplarının her yıl toplam gelirin %0,5'i olacağı öngörülmüştür.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda güncel toplam doluluk oranı ortalama %30'dur. İlerleyen yıllarda doluluk oranının yavaşça artarak 10. yılsonunda %90 seviyelerine ulaşacağı ve daha sonra bu oranda sabitleneceği öngörülmüştür.

* 2024 yılı aylık kira birim m² değeri 400.-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür. Yıllık kira artışı oranı; ilk dönem için %35 kabul edilmiş, gelecek yıllarda değişiklik göstereceği kabul edilmiştir.

* 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 %7 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 %7 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. Ciro gelirlerinin ise kira gelirlerinin %7,5'u oranında olacağı öngörülmüştür.

Genel giderlere ilişkin öngörüler şu şekildedir:

* Emlak Vergisi ve Sigorta giderleri bilgisi müşteriden temin edilememiş olup her dönem toplam gelirin %2'si oranında olacağı varsayılmıştır.

* Yenileme Fonu ve Enerji Giderlerin toplam gelirin %3'ü, AVM İşletim Yönetim Gideri ve Genel Giderlerin toplam gelirlerin %5'i 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 %25,00 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.

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.

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 değerler kullanılabilir." 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 ANM Nakit Akışı

Geçmiş Olan Performans	PROJEKSTION YILLAR										TOPLAM				
	2024	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034		2034-2035			
400,00															
18,625															
7,00%															
NAKİT GİRİŞLERİ (VAĞAZLA)															
Düdüklük Oranı	30,00%	55,00%	65,00%	70,00%	80,00%	80,00%	80,00%	85,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	
Kiralanan Brüt Alan	5.300	10.244	12.106	13.028	14.900	14.900	15.821	16.743	16.743	16.743	16.743	16.743	16.743	16.743	
Aylık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)	400,00	540,00	722,80	926,64	1.086,10	1.402,67	1.779,55	2.046,02	2.239,62	2.459,89	2.722,25	2.984,61	3.246,97	3.509,34	
Yıllık Kira Artış Oranı		30%	32%	30%	28%	28%	28%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	
Kiralama Gelirleri	66.703,00 TL	103.552,00 TL	144.972,00 TL	212.074,53 TL	262.083,17 TL	337.989,70 TL	411.557,48 TL	482.712,88 TL	567.984,40 TL	657.782,84 TL	742.042,57 TL	831.272,10 TL	925.494,63 TL	1.024.719,16 TL	3.040.025,75 TL
Çiro Kira Gelirleri	4.976,46 TL	7.766,40 TL	10.072,92 TL	15.905,39 TL	19.801,98 TL	25.349,59 TL	30.866,76 TL	33.953,46 TL	37.349,81 TL	41.033,62 TL	45.016,39 TL	49.300,82 TL	53.888,91 TL	58.684,74 TL	228.007,89 TL
Diğer Gelirler (Kiosk, reklam, Stand)	3.308,95 TL	5.177,60 TL	7.286,94 TL	10.683,27 TL	13.254,65 TL	16.898,69 TL	20.577,85 TL	22.656,64 TL	24.989,20 TL	27.576,27 TL	30.418,74 TL	33.522,91 TL	36.898,42 TL	40.559,94 TL	152.005,29 TL
ANM Toplam Gelirleri	74.676,89 TL	116.496,02 TL	163.041,86 TL	238.803,84 TL	295.229,81 TL	380.240,77 TL	463.001,79 TL	509.991,97 TL	590,22,18 TL	676,253,86 TL	767,461,31 TL	861,603,15 TL	959,694,06 TL	1.057,277,14 TL	3.420.153,96 TL
Kira Kayıpları (Pantemi Sıradı ve Sonrası)															
Kira Kayıpları	372,85 TL	532,40 TL	825,42 TL	1.192,99 TL	1.491,14 TL	1.901,25 TL	2.350,09 TL	2.845,07 TL	3.386,16 TL	3.973,39 TL	4.604,87 TL	5.281,74 TL	6.005,11 TL	6.775,54 TL	23.129,14 TL
ANM Kayıpları	74.304,04 TL	116,920,42 TL	163,297,28 TL	239,803,83 TL	296,741,95 TL	381,352,02 TL	465,352,88 TL	512,643,04 TL	593,208,06 TL	685,647,25 TL	782,876,04 TL	881,618,89 TL	982,869,17 TL	1.087,032,68 TL	3.407,034,81 TL
NAKİT ÇIŞLARI															
Emial Vergisi	1.466,07 TL	2.302,77 TL	3.285,57 TL	4.747,89 TL	5.947,73 TL	7.566,89 TL	9.212,76 TL	10.153,09 TL	11.148,63 TL	12.200,42 TL	13.323,67 TL	14.518,51 TL	15.785,44 TL	17.126,17 TL	600,602,96 TL
Stopaja Güdeleri	1.466,07 TL	2.302,77 TL	3.285,57 TL	4.747,89 TL	5.947,73 TL	7.566,89 TL	9.212,76 TL	10.153,09 TL	11.148,63 TL	12.200,42 TL	13.323,67 TL	14.518,51 TL	15.785,44 TL	600,602,96 TL	
Yatırımlara Four-Bonefi Güdeleri	2.220,07 TL	3.477,46 TL	4.882,49 TL	7.021,78 TL	8.902,16 TL	11.390,25 TL	13.800,02 TL	15.302,64 TL	16.722,33 TL	18.059,22 TL	19.316,44 TL	20.496,11 TL	21.600,45 TL	22.632,71 TL	102.000,45 TL
ANM İşleme Yönelim Güdeleri ve Genel Güdeleri	3.715,19 TL	5.785,23 TL	8.168,06 TL	11.809,67 TL	14.850,93 TL	19.940,14 TL	26.012,83 TL	32.100,91 TL	38.238,56 TL	44.441,14 TL	50.724,51 TL	57.104,71 TL	63.597,74 TL	70.217,24 TL	270.504,94 TL
TOPLAN	89.164,26	133.909,65	194.713,47	284.486,91	356.086,64	454.401,01	552.822,44	608.106,65	669.991,72	738.989,93	809.206,14	883.618,14	962.516,45	1.046.967,74	4.083.617,78 TL
NET Nakit Akım	65.387,18 TL	102.003,67 TL	142.006,49 TL	208.994,03 TL	261.130,02 TL	332.940,78 TL	405.404,39 TL	465.944,86 TL	528.743,26 TL	597.742,51 TL	673.957,74 TL	752.979,27 TL	835.986,80 TL	924.982,91 TL	3.032.922,91 TL
YILKORTAŞ FAKTORU															
İNDİRGEÇME ORANI	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
İNDİRGEÇME ORANI	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
İNDİRGEÇME ORANI	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
İNDİRGEÇME ORANI (Düzenli Reel)	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
Net Bugünkü Değer (NBV)	1.761.248.533 TL	1.660.483.674 TL	1.557.062.701 TL	1.452.121.993 TL	1.347.139.446 TL	1.242.321.586 TL	1.137.963.142 TL	1.034.246.948 TL	931.264.962 TL	829.008.047 TL	727.469.148 TL	626.627.274 TL	527.392.483 TL	429.253.793 TL	1.567.062.701 TL

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

Westa Life AVM'nin Toplam Değeri	1.660.483.674 TL
Westa Life AVM'nin Yuvarlatılmış Toplam Değeri	1.660.000.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	830.000.000 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	1.092.949.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait 1 Adet Meskenin Değeri (-.TL)	546.474.500 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

AVM'nin Toplam Değeri (-.TL)	1.660.000.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait AVM'nin Toplam Değeri (-.TL)	830.000.000 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 nedeni bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden 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 yapılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yapılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yapılması 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 yapılacak 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 taşınmazlar 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 değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidatın bulunmadığı görülmüştür.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

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

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

WESTALİFE AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ
1.660.000.000 .-TL
(Bir Milyar Altı Yüz Altmış Milyon Türk Lirası)
WESTALİFE AVM'NİN KİLER GYO A.Ş. (1/2) HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ
830.000.000 .-TL
(Sekiz Yüz Otuz Milyon Türk Lirası)
Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;
996.000.000 .-TL

Değerleme Uzmanı



Hakan Murat SOYSAL

Lisans No: 411135

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 Deger 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.