

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ZONGULDAK İLİ MERKEZ İLÇESİ
MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NDE 92 ADA 56
PARSELDE YER ALAN
WESTA LİFE AVM (146 ADET DÜKKAN) VE 6
ADET DAİRENİN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AİT 1/2
HİSSESİNİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	KLGYO-1810047
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ZONGULDAK İLİ MERKEZ İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN WESTA LİFE AVM VE 6 ADET DAİRENİN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AİT 1/2 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	MİTHATPAŞA MAHALLESİ BÜLENT ECEVİT CADDESİ NO: 67, WESTA LİFE AVM MERKEZ/ZONGULDAK
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 92 ada 56 parselde yer alan 146 dükkandan oluşan 1 adet AVM ile konut bloğunda yer alan 8 adet dairenin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan 1/2 hissenin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 92 ada 56 parselde yer alan ve 146 dükkandan oluşan 1 adet AVM ile konut bloğunda yer alan 8 adet dairenin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan 1/2 hissenin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-1810047 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır. Selen Ece GÖR raporun hazırlanmasında görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

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	:
Pafta No	:
Ada No	: 92
Parsel No	: 56
Alanı	: 6349,53
Vasfı	: 16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
Blok No	:
Bağ. Böl. No	:
Niteliği	:
Kat No	:
Arsa Payı	: <i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	:
Tapu Tarihi	:

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 26.11.2018 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: 8382)

*... 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.)

*... KM'ne çevrilmiştir. (Tarih: 06.09.2017 Yevmiye: 8382)

Şerhler Hanesi:

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

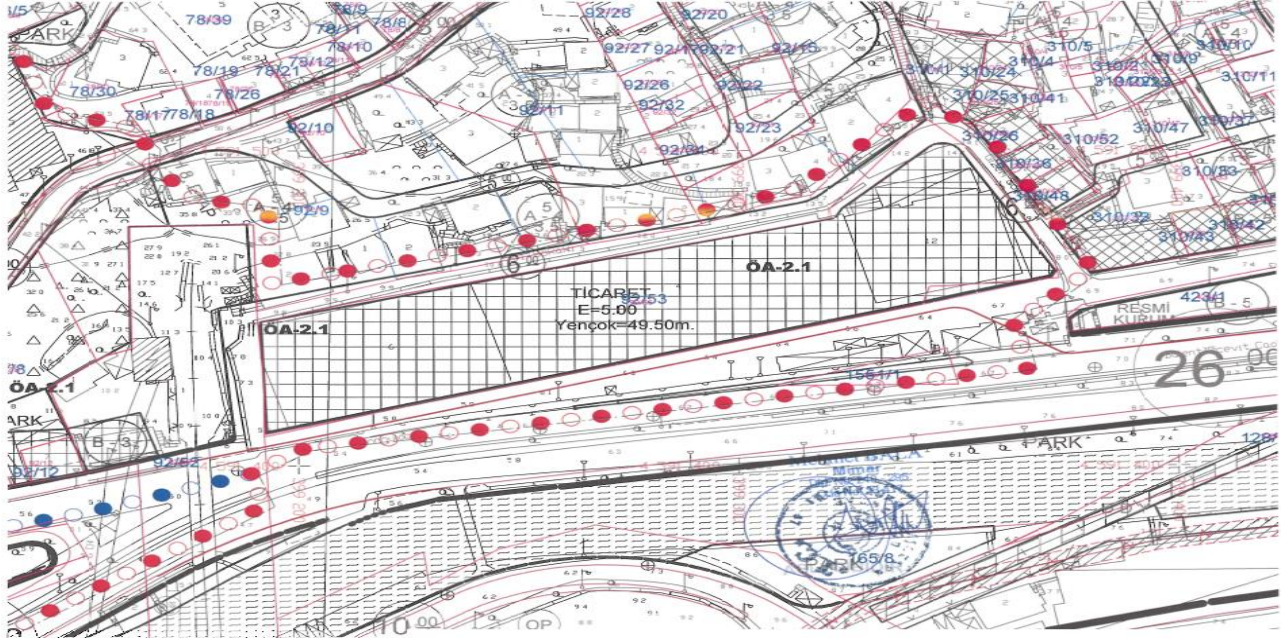
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğünden 25.11.2018 tarihinde alınmış olan imar yazısına göre değerlemeye konu 92 ada 56 parsel sayılı taşınmaz Belediye Meclisince 03.06.2016 tarih ve 84 sayılı Meclis kararıyla onaylanan MİA (Merkezi İş Alanı) Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, söz konusu planda bitişik nizam, ticaret alanı, E=5.00, Yençok=49,50 olarak ayrılmıştır.



PLAN NOTLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Bu alanlarda çatı dubleks yapılamaz.

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

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde;

*03.06.2016 tarih ve 84 sayılı Meclis kararıyla onaylanan MİA (Merkezi İş Alanı) Revizyon İmar Planı bulunmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

RUHSAT BİLGİLERİ									
Ruhsat Tarihi	Sayı	Yapı Sınıfı	Ruhsat Niteliği	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	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 Ruhsatı	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 ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	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 Sicil Müdürlüğünde incelenmiştir.

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

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 ada 56 parselde kain 6.349,53 m² alanlı "16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan 146 adet dükkandan oluşan Westalife AVM ve 6 adet konut ünitesidir. eğerleme konusu taşınmazlar Bülent Ecevit Caddesi üzerinde konumlu olup, AVM'ye ve konut bloğuna giriş cadde üzerinden sağlanmaktadır. Ana gayrimenkul 3 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarda AVM ve konuta ait otopark alanı ile ortak alanlar yer almaktadır. AVM 1. bodrum kat zemin, 3 normal kat ve teras katı olarak isimlendirilen 4. kattan oluşmaktadır. Konut bloğu ise zemin, 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. AVM bloğunda 1. bodrum katında 27, zemin katında 28, 1. normal katında 35, 2. normal katında 33, 3. normal katında 21 ve 4. normal katında 2 olmak üzere toplam 146 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Konut bloğunda ise 5. normal kattan itibaren başlamakta olup, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10. normal katlarında her birinde katta 10'ar adet daire, 11. ve 12. normal katların her birinde ise 2'şer adet daire olmak üzere toplam 72 adet yer almaktadır.

Mevcut durumda Westa Life AVM'de yer alan ticari üniteler Küçük Ölçekli Mağazalar ve Orta Ölçekli Mağazalar, Büyük Ölçekli Mağazalar ile Depolar olmak üzere 3 farklı kategoriye ayrılmıştır. Küçük-Orta Ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 0-500 m² mağazalar, Büyük ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 501 m² ve üzeri alana sahip olan mağazaları olarak tanımlanmaktadır.

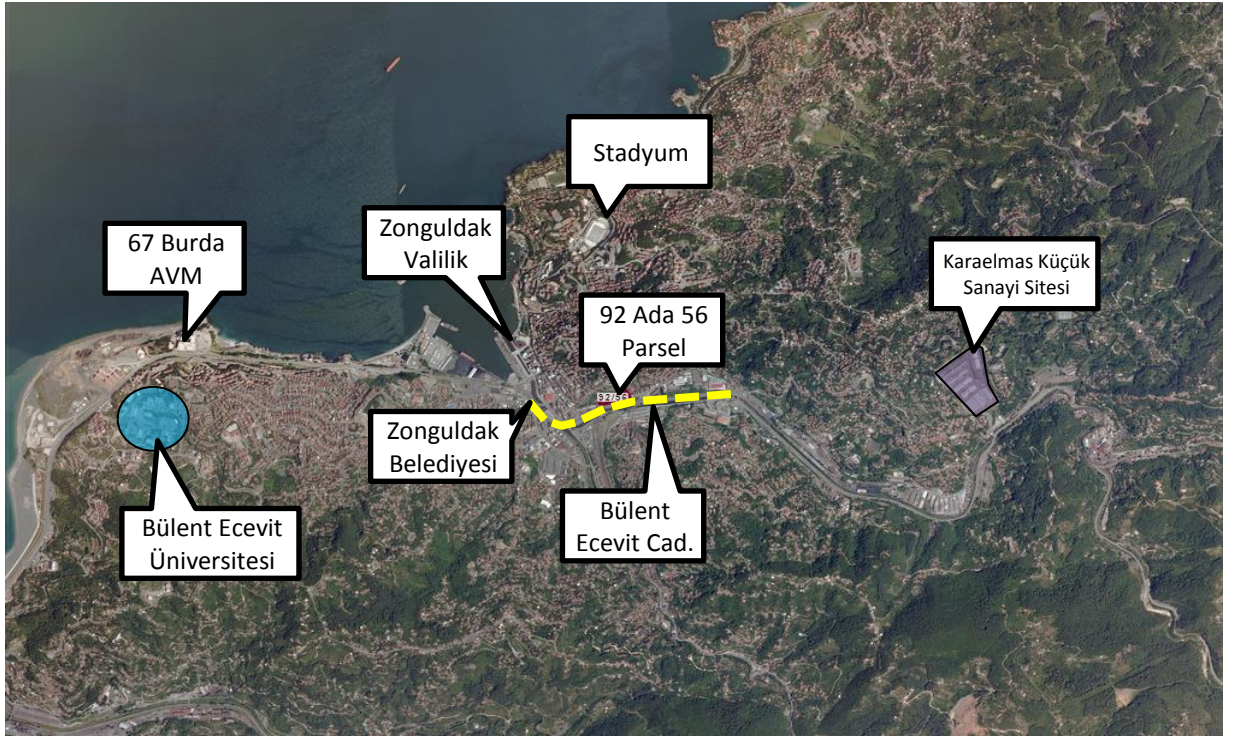
Değerleme konusu Westa Life AVM'de yer alan mağazaların sayısı ve alanları aşağıdaki gibidir:

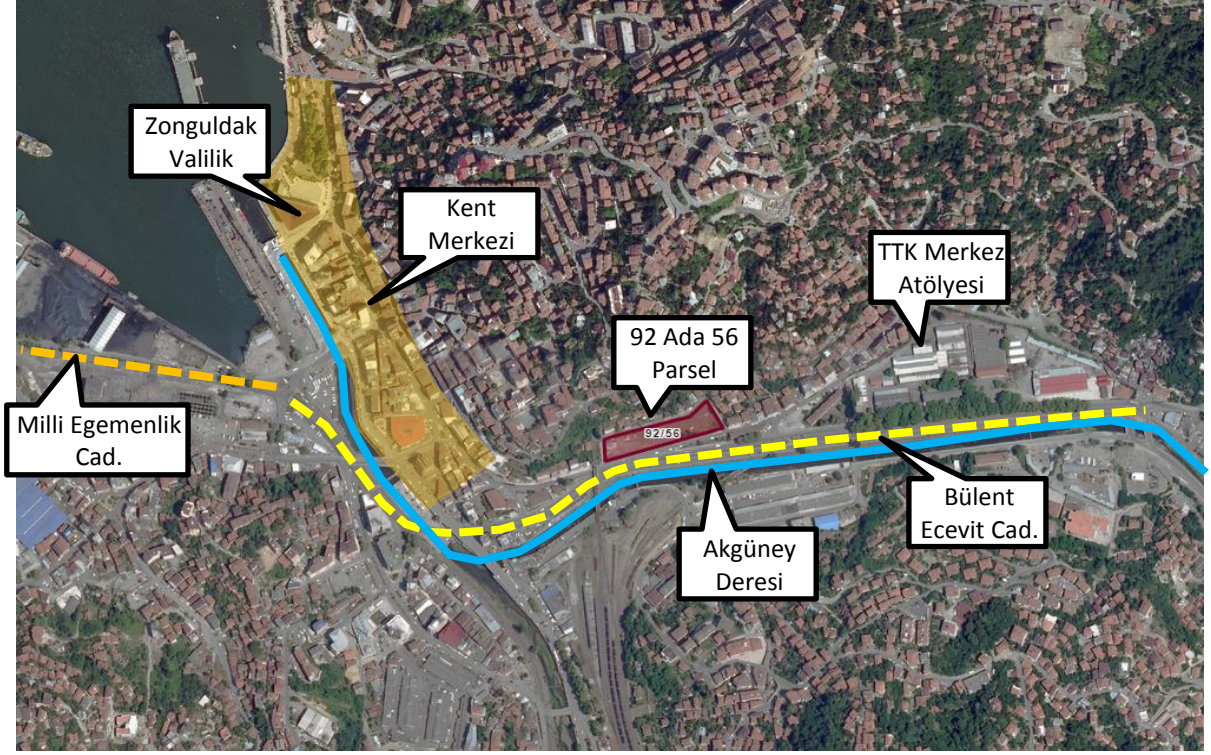
Mağaza Niteliği	Sayısı	Alanı
Küçük ve Orta Ölçekli (0-500 m ²) Mağaza*	79	7.537 m ²
Büyük Ölçekli (500 m ² üzeri) Mağaza	11	10.527 m ²
Toplam Mağaza	90	18.064,0 m²
Depo	16	225,7 m²
TOPLAM	106	18.289,7 m²

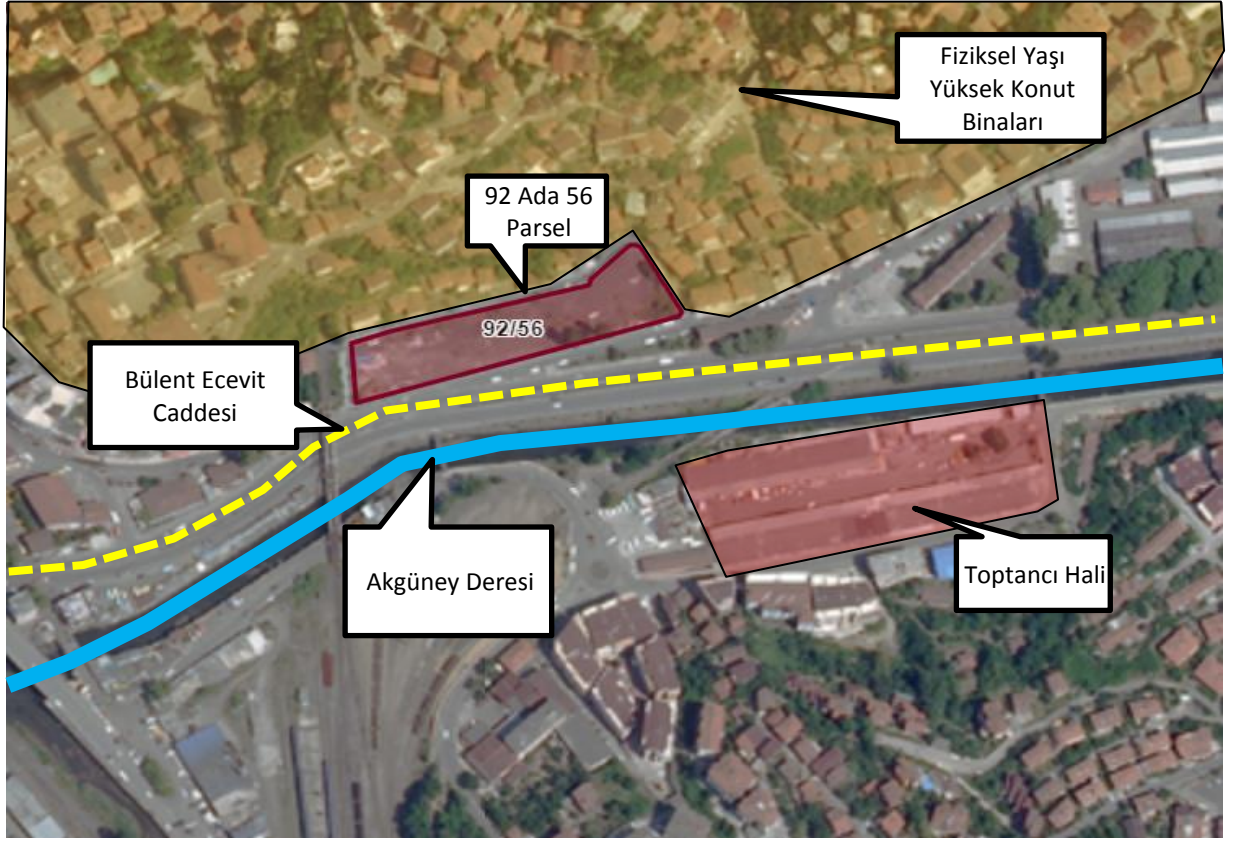
WESTA LIFE YAPI İNŞAAT ALANI (PROJEDEN HESAPLANAN)	
KAT	TOPLAM ALAN
3. Bodrum Kat	5751,00
2. Bodrum Kat	5751,00
1. Bodrum Kat	5760,00
Zemin Kat	5625,50
1. Normal Kat	5718,00
2. Normal Kat	5795,50
3. Normal Kat	5950,00
4. Normal Kat	2926,00
5. Normal Kat	865,50
6. Normal Kat	862,50
7. Normal Kat	865,50
8. Normal Kat	862,50
9. Normal Kat	865,50
10. Normal Kat	862,50
11. Normal Kat	873,50
12. Normal Kat	865,00
TOPLAM	50199,50

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi, 67 kapı numarasında yer alan değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede fiziksel yaşı yüksek 3-4 katlı konut kullanımlı binalar ile cadde üzerinde zemin katları dükkan, üst katları ofis ya da konut olarak kullanılan binalar yer almaktadır. 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. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile Bülent Ecevit Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



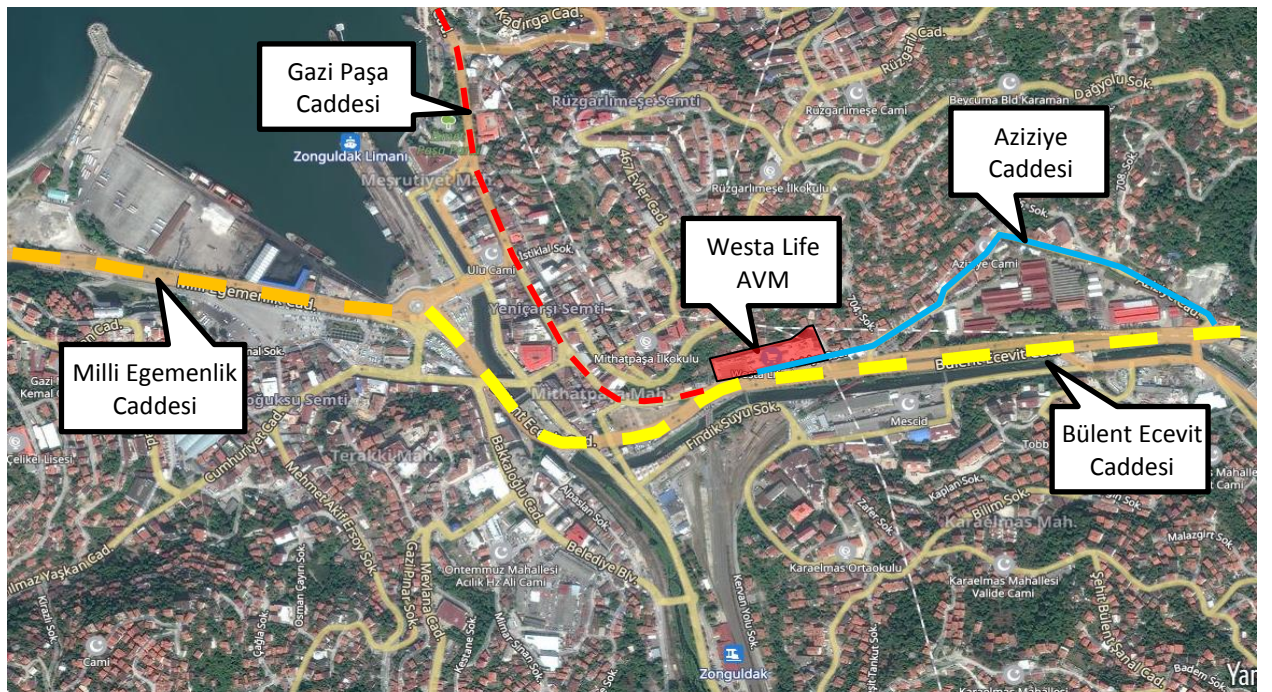
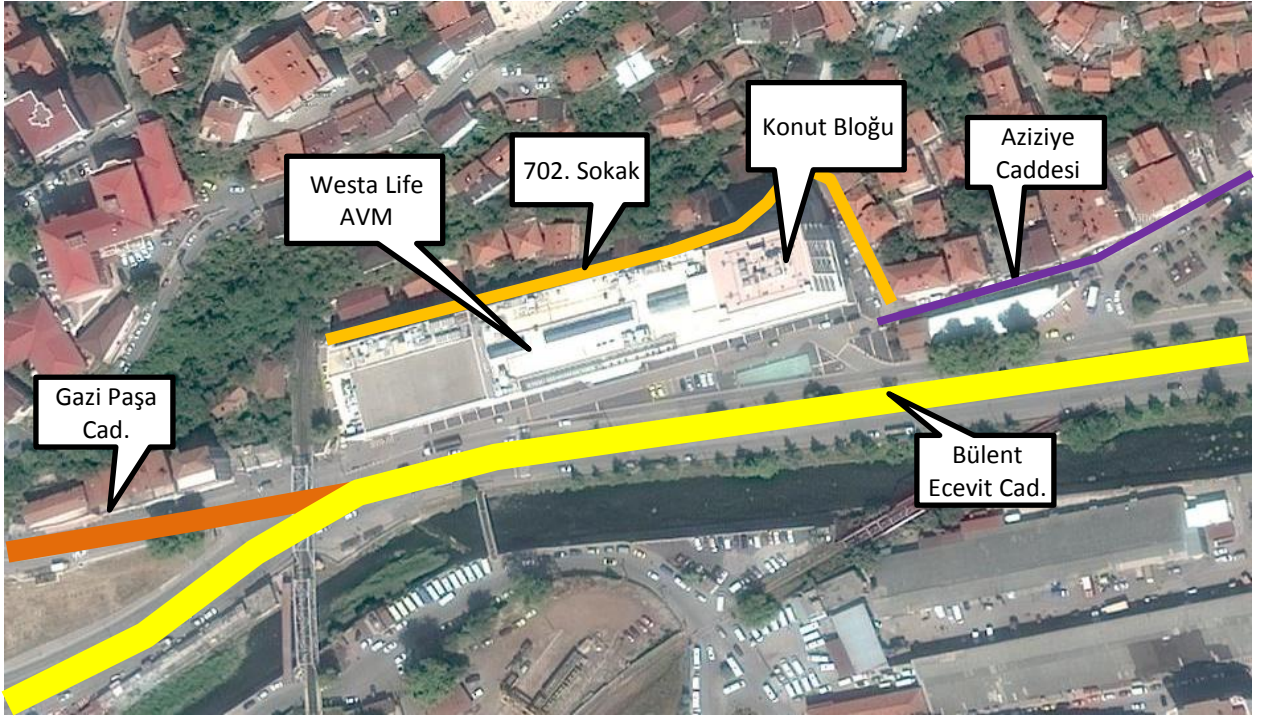


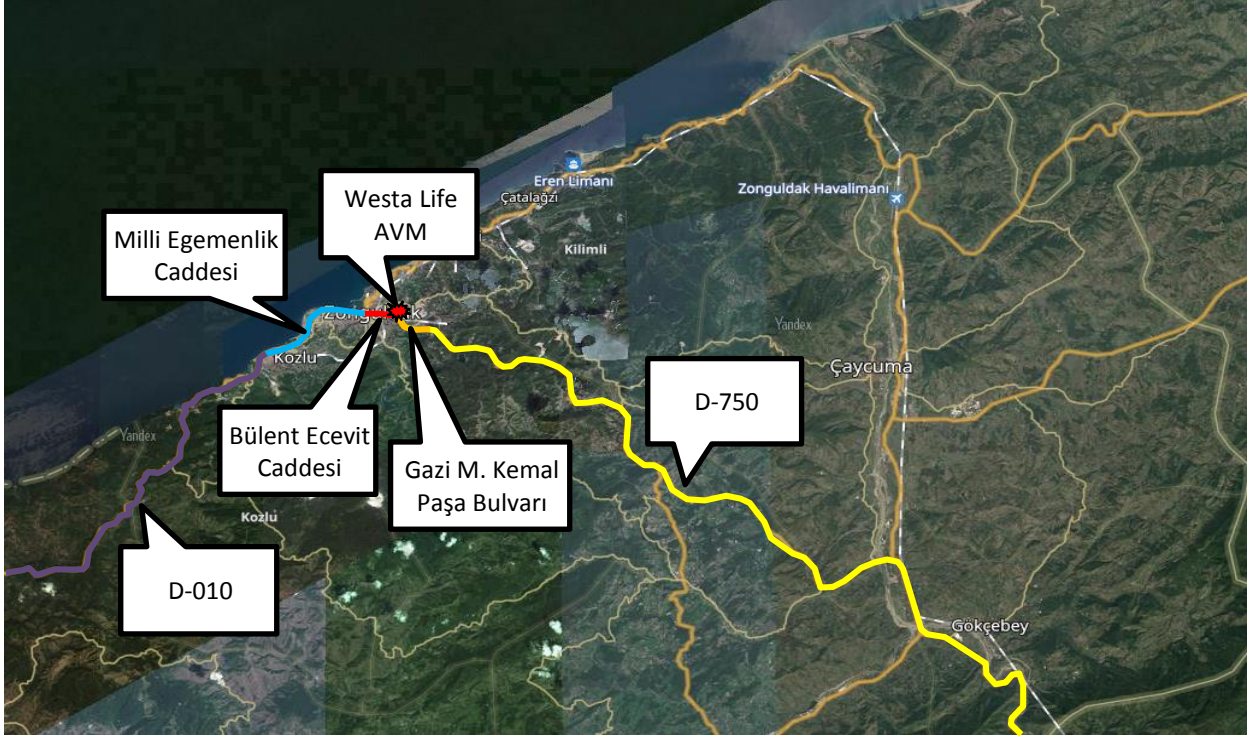


3.3 - Ulaşım Özellikleri

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 isimlendirilmekte olup, proje AVM ve AVM üzerinde yer alan konut bloğundan oluşmaktadır. Westa Life AVM Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2) Keybi İnşaat Taahhüt Mühendislik Hizmetleri Ticaret Ve Sanayi A.Ş. (1/2); projenin konut birimleri ise Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2) Canerler Gayrimenkul İşletmeleri İnşaat Gıda Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) mülkiyetlidir. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde yer alan proje 146 adet dükkan ve 72 adet konuttan oluşmaktadır.

Ana gayrimenkul 3 bodrum, zemin, 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. AVM 3. bodrum kat zemin, 3 normal kat ve teras katı olarak isimlendirilen 4. kattan oluşmaktadır. Konut bloğu ise zemin, 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 3. bodrum katında sığınak, teknik hacimler, otopark ve ortak alan, ve 2. bodrum katında teknik hacimler. WC, otopark ve ortak alanlar, 1. bodrum katında 1-27 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çocuk oyun alanı ve mescid, zemin katında 28-55 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar AVM girişi, otopark giriş-çıkışı ile servis girişi, 1. normal katında 56-90 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ile AVM yönetimine ait ofis, 2. normal katında 91-123 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 3. normal katında 124-144 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve çocuk oyun alanı, 4. normal katında 145 ve 146 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar yer almaktadır. 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11. ve 12. normal katlarda konut birimleri yer almaktadır. 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 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	67,2
2	1. Bodrum	Dükkan	64	67,2
3	1. Bodrum	Dükkan	59	61,95
4	1. Bodrum	Dükkan	83	87,15
5	1. Bodrum	Dükkan	83	87,15
6	1. Bodrum	Dükkan	80	84
7	1. Bodrum	Dükkan	1.195	1254,75
8	1. Bodrum	Dükkan	29	30,45
9	1. Bodrum	Dükkan	43	45,15
10	1. Bodrum	Dükkan	76	79,8
11	1. Bodrum	Dükkan	44	46,2
12	1. Bodrum	Dükkan	53	55,65
13	1. Bodrum	Dükkan	52	54,6
14	1. Bodrum	Dükkan	48	50,4
15	1. Bodrum	Dükkan	68	71,4
16	1. Bodrum	Dükkan	33	34,65
17	1. Bodrum	Dükkan	67	70,35
18	1. Bodrum	Dükkan	43	45,15
19	1. Bodrum	Dükkan	147	154,35
20	1. Bodrum	Dükkan	24	25,2
21	1. Bodrum	Dükkan	24	25,2
22	1. Bodrum	Dükkan	375	393,75
23	1. Bodrum	Dükkan	88	92,4
24	1. Bodrum	Dükkan	86	90,3
25	1. Bodrum	Dükkan	83	87,15
26	1. Bodrum	Dükkan	83	87,15
27	1. Bodrum	Dükkan	59	61,95

28	Zemin	Dükkan	39	40,95
29	Zemin	Dükkan	87	91,35
30	Zemin	Dükkan	84	88,2
31	Zemin	Dükkan	82	86,1
32	Zemin	Dükkan	355	372,75
33	Zemin	Dükkan	142	149,1
34	Zemin	Dükkan	142	149,1
35	Zemin	Dükkan	411	431,55
36	Zemin	Dükkan	29	30,45
37	Zemin	Dükkan	43	45,15
38	Zemin	Dükkan	76	79,8
39	Zemin	Dükkan	44	46,2
40	Zemin	Dükkan	53	55,65
41	Zemin	Dükkan	52	54,6
42	Zemin	Dükkan	48	50,4
43	Zemin	Dükkan	68	71,4
44	Zemin	Dükkan	33	34,65
45	Zemin	Dükkan	67	70,35
46	Zemin	Dükkan	43	45,15
47	Zemin	Dükkan	177	185,85
48	Zemin	Dükkan	24	25,2
49	Zemin	Dükkan	24	25,2
50	Zemin	Dükkan	357	374,85
51	Zemin	Dükkan	129	135,45
52	Zemin	Dükkan	87	91,35
53	Zemin	Dükkan	84	88,2
54	Zemin	Dükkan	87	91,35
55	Zemin	Dükkan	39	40,95
56	1	Dükkan	39	40,95
57	1	Dükkan	39	40,95
58	1	Dükkan	39	40,95
59	1	Dükkan	87	91,35
60	1	Dükkan	84	88,2
61	1	Dükkan	95	99,75
62	1	Dükkan	49	51,45
63	1	Dükkan	44	46,2
64	1	Dükkan	685	719,25
65	1	Dükkan	24	25,2
66	1	Dükkan	24	25,2
67	1	Dükkan	24	25,2
68	1	Dükkan	110	115,5
69	1	Dükkan	82	86,1
70	1	Dükkan	87	91,35
71	1	Dükkan	29	30,45
72	1	Dükkan	43	45,15
73	1	Dükkan	76	79,8
74	1	Dükkan	44	46,2

75	1	Dükkan	54	56,7
76	1	Dükkan	53	55,65
77	1	Dükkan	49	51,45
78	1	Dükkan	69	72,45
79	1	Dükkan	33	34,65
80	1	Dükkan	67	70,35
81	1	Dükkan	43	45,15
82	1	Dükkan	177	185,85
83	1	Dükkan	24	25,2
84	1	Dükkan	24	25,2
85	1	Dükkan	700	735
86	1	Dükkan	49	51,45
87	1	Dükkan	95	99,75
88	1	Dükkan	84	88,2
89	1	Dükkan	87	91,35
90	1	Dükkan	39	40,95
91	2	Dükkan	66	69,3
92	2	Dükkan	66	69,3
93	2	Dükkan	60	63
94	2	Dükkan	84	88,2
95	2	Dükkan	84	88,2
96	2	Dükkan	95	99,75
97	2	Dükkan	49	51,45
98	2	Dükkan	845	887,25
99	2	Dükkan	24	25,2
100	2	Dükkan	24	25,2
101	2	Dükkan	24	25,2
102	2	Dükkan	476	499,8
103	2	Dükkan	45	47,25
104	2	Dükkan	29	30,45
105	2	Dükkan	43	45,15
106	2	Dükkan	76	79,8
107	2	Dükkan	44	46,2
108	2	Dükkan	53	55,65
109	2	Dükkan	53	55,65
110	2	Dükkan	49	51,45
111	2	Dükkan	69	72,45
112	2	Dükkan	33	34,65
113	2	Dükkan	67	70,35
114	2	Dükkan	43	45,15
115	2	Dükkan	147	154,35
116	2	Dükkan	24	25,2
117	2	Dükkan	24	25,2
118	2	Dükkan	680	714
119	2	Dükkan	49	51,45
120	2	Dükkan	95	99,75
121	2	Dükkan	84	88,2

122	2	Dükkan	84	88,2
123	2	Dükkan	60	63
124	3	Dükkan	90	94,5
125	3	Dükkan	47	49,35
126	3	Dükkan	1.485	1559,25
127	3	Dükkan	45	47,25
128	3	Dükkan	29	30,45
129	3	Dükkan	43	45,15
130	3	Dükkan	76	79,8
131	3	Dükkan	61	64,05
132	3	Dükkan	53	55,65
133	3	Dükkan	53	55,65
134	3	Dükkan	49	51,45
135	3	Dükkan	33	34,65
136	3	Dükkan	33	34,65
137	3	Dükkan	33	34,65
138	3	Dükkan	67	70,35
139	3	Dükkan	43	45,15
140	3	Dükkan	116	121,8
141	3	Dükkan	24	25,2
142	3	Dükkan	788	827,4
143	3	Dükkan	87	91,35
144	3	Dükkan	90	94,5
145	4	Dükkan	835	876,75
146	4	Dükkan	300	315
TOPLAM ALAN			17.638	18.520

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı	Brüt Kullanım Alanı (Satışa Esas Brüt Alan)
149	5	Mesken	107,00	128,30
168	7	Mesken	107,00	128,30
189	9	Mesken	107,00	125,00
205	10	Mesken	49,00	58,70
209	11	Mesken	107,00	154,80
215	12	Mesken	107,00	154,80
TOPLAM ALAN			584,00	749,90

Binaların Genel Özellikleri

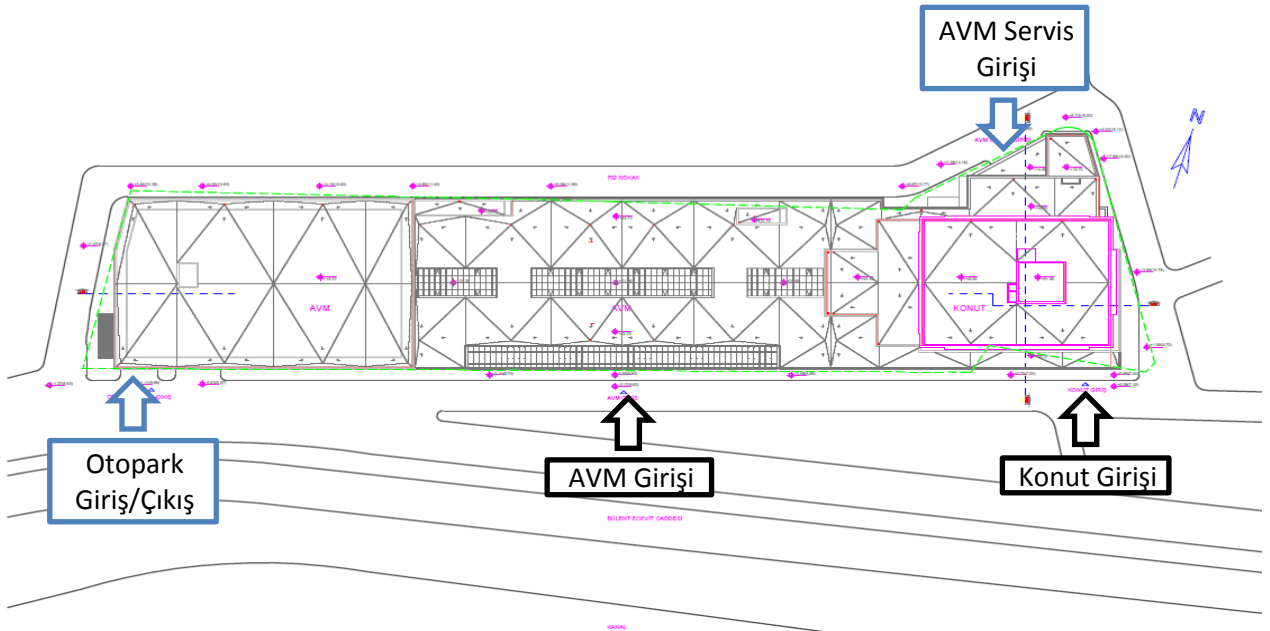
Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V-A
Kullanım Amacı	:	Dükkan (AVM) + Konut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

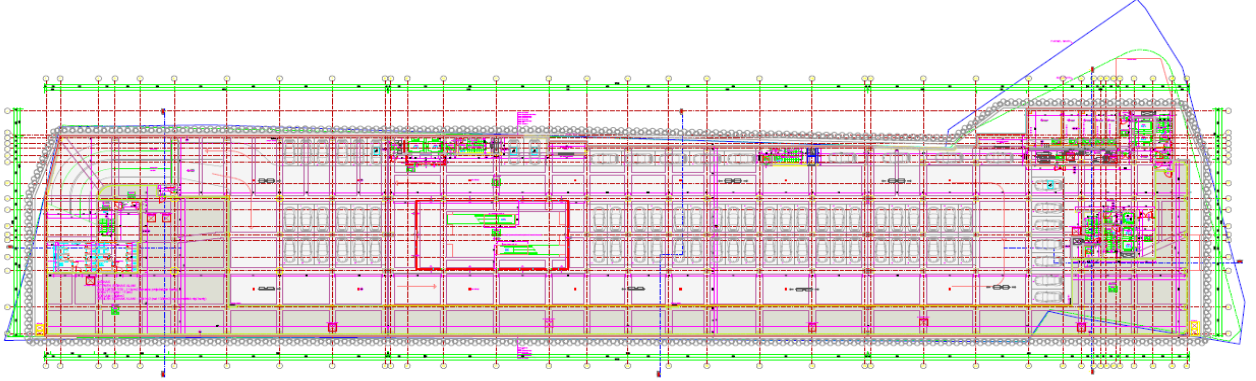
Yerinde yapılan tespitlerde binanın 3. ve 2. bodrum katları otopark, 1. bodrum, zemin, 1. ve 2. normal katlar AVM'ye ait dükkan, 3. normal kat food court (yemek katı) olarak kullanılmakta olup, terasın yer aldığı 4. normal kat boş durumdadır. 5.-12. normal katlarda konut birimleri yer almaktadır. Konut bloğu mal sahibi ve kiracılar tarafından mesken amaçlı kullanılmakta olup, toplam adet konut 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 kiralanacak hacimler (dükkanlar) ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir. AVM girişine göre sağ arkada 2 adet ve sol ortada 2 adet olmak üzere toplam 4 adet asansör bulunmaktadır.

Tarafımızca değerlendirme konusu 149, 168, 189, 205, 209 ve 215 bağımsız bölüm numaralı konutlar görülmüştür. Konutlarda salon ve odaların zeminleri lamine parke, antre, mutfak ve ıslak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar saten boya, tavanlar boyalıdır. Mutfak dolapları membran kaplama mdf olup tezgahları polikordur. Dış kapı çelik kapı, iç kapılar ise ahşap panel kapıdır. Pencereler PVC çift camdır. Daireler klimalı olarak pazarlanmaktadır. Konut bloğunda resepsiyon ve 3 adet asansör bulunmaktadır.

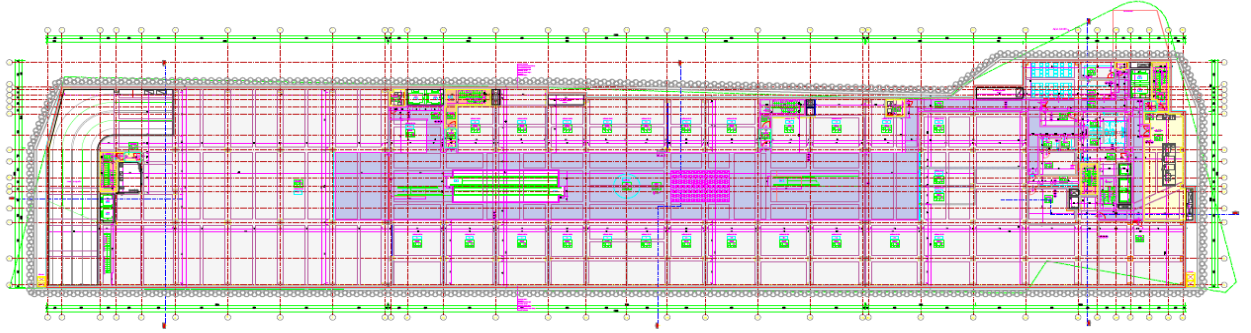
Vaziyet Planı



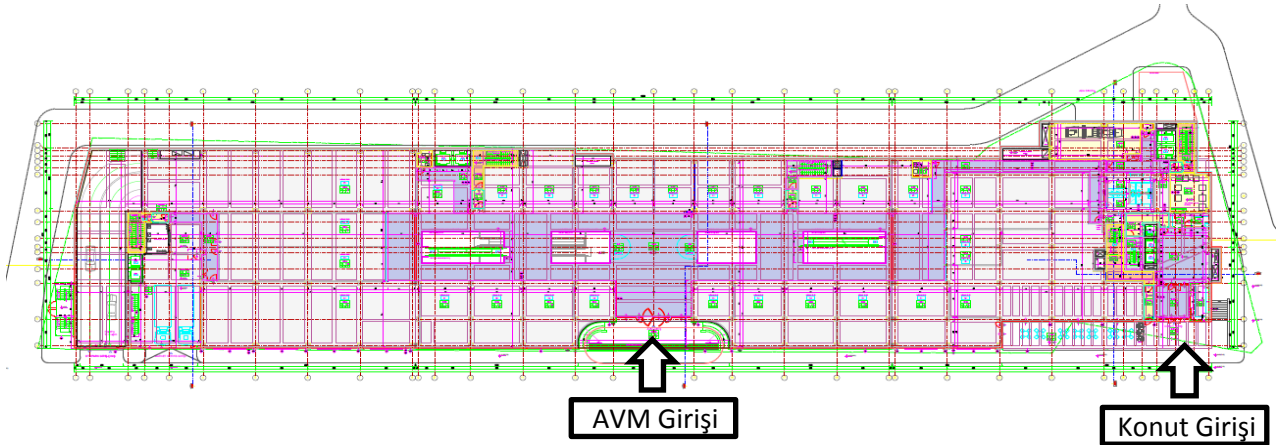
3. Bodrum Kat Planı



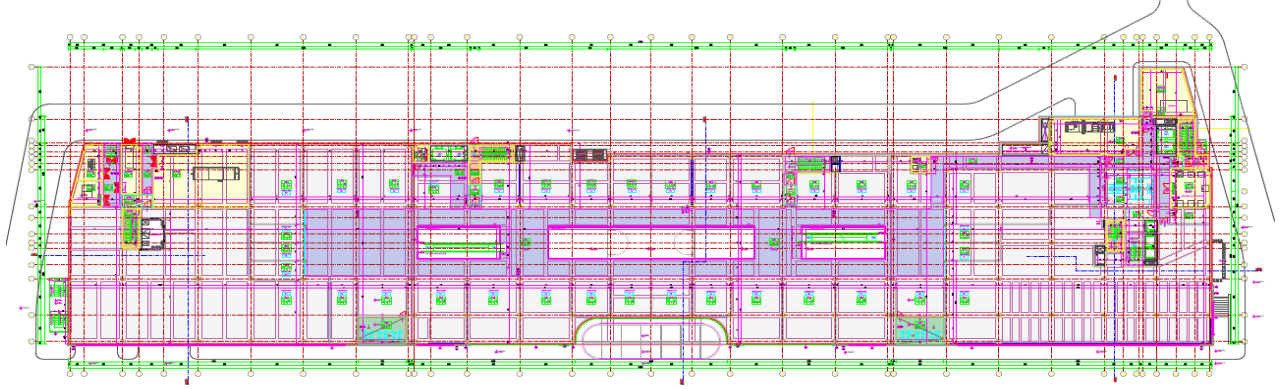
1. Bodrum Kat Planı



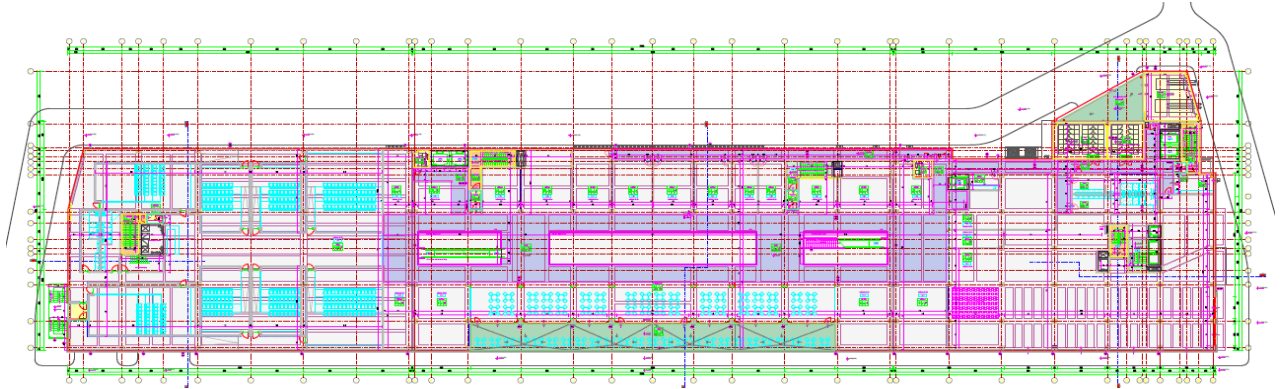
Zemin Kat Planı



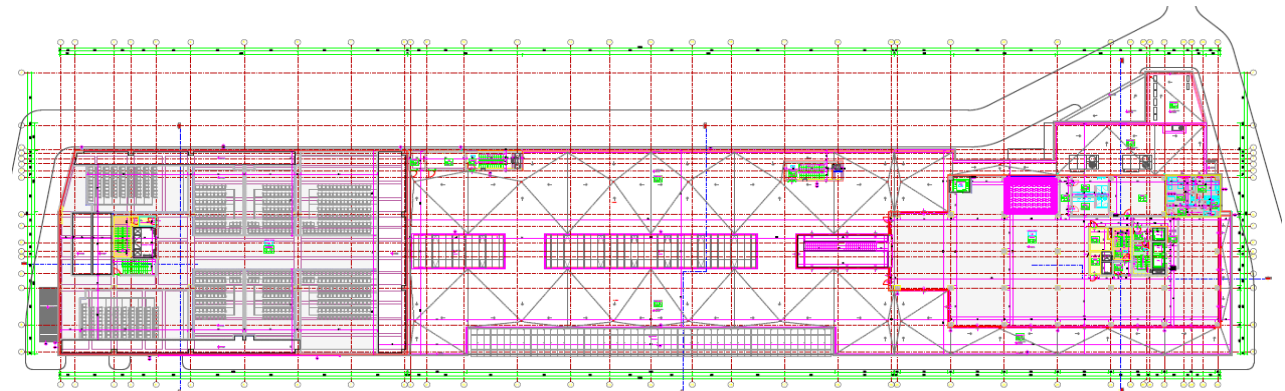
1. Normal Kat Planı



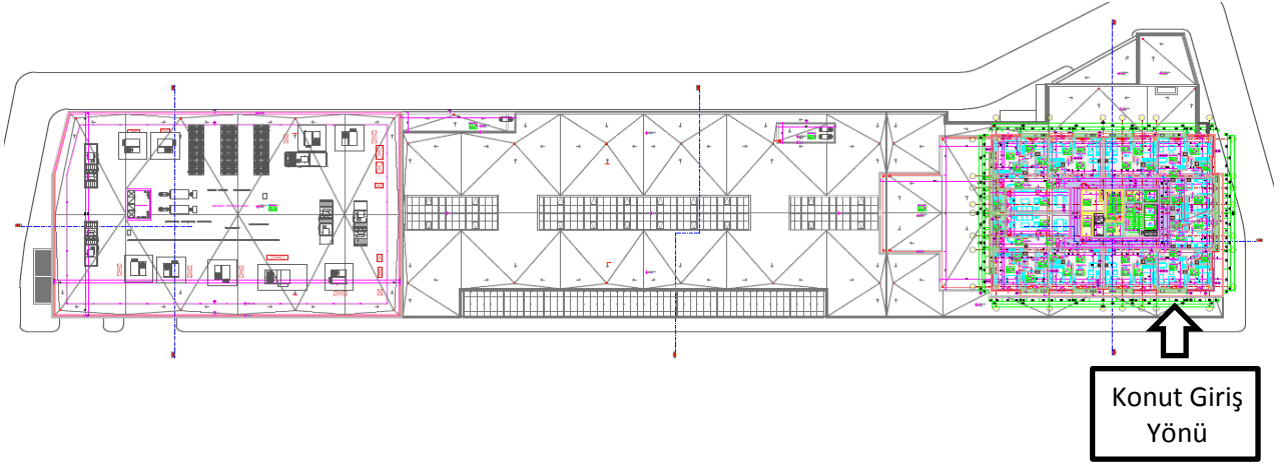
3. Normal Kat Planı



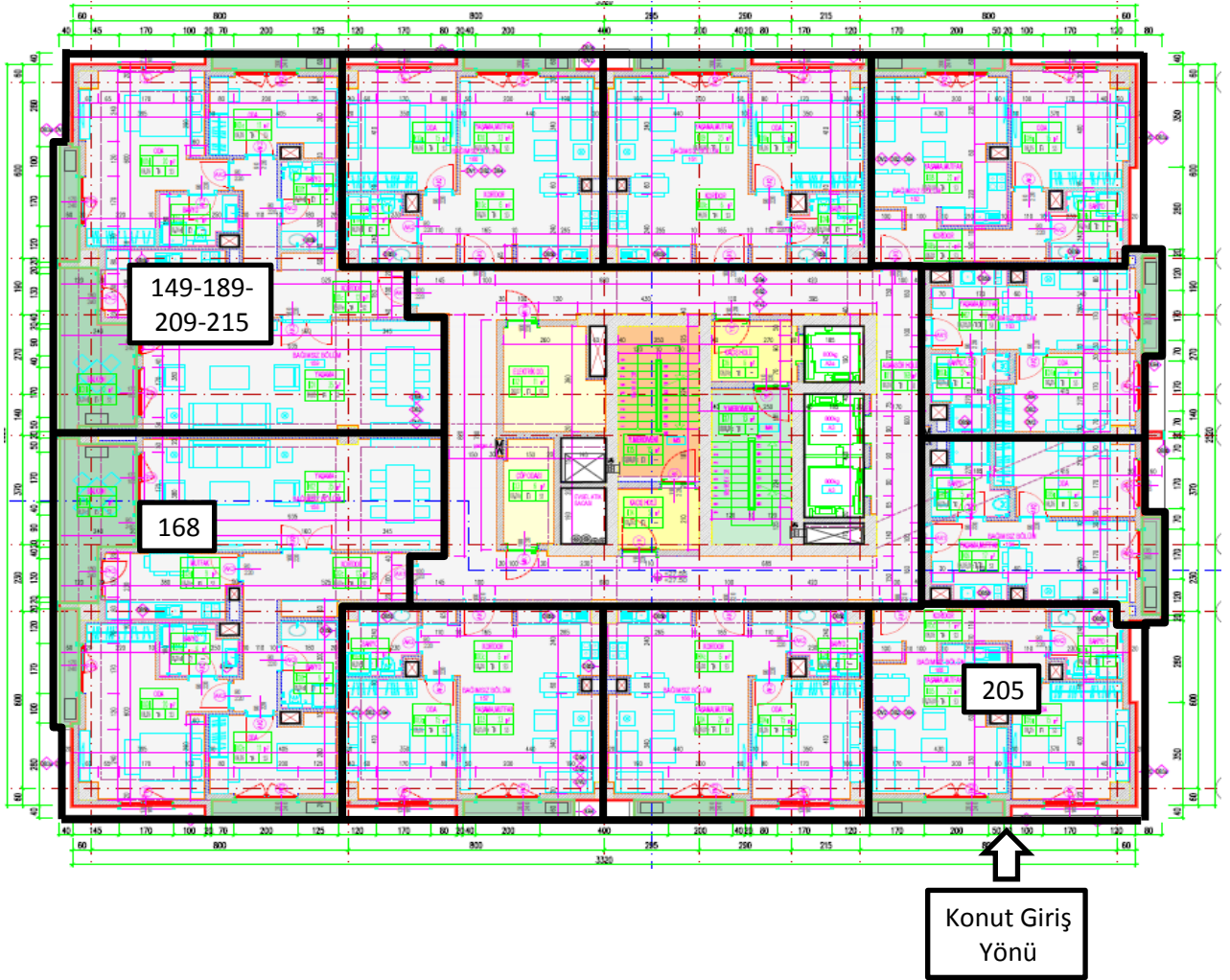
4. Normal Kat Planı



5. Normal Kat Planı



Konut Normal Kat Planı



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Zonguldak İli

Zonguldak, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Karadeniz'e batı ve kuzeyden kıyısı olan bir ildir. 3.309 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının binde altısını kaplar. Karadeniz kıyılarından başlayan il toprakları, kuzeyden Karadeniz, kuzeydoğudan Bartın, doğudan Karabük, güneyden Bolu, batıda Düzce illeriyle çevrilidir. Zonguldak idari bakımdan; Merkez dahil 8 ilçe, 25 belediye, 176 mahalle ve 380 köyden ibarettir. İl nüfusu 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 596.892'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. İde 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. İde 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. İde 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 yapıdadıgıderken artan bir öneme sahip olmaktadır.





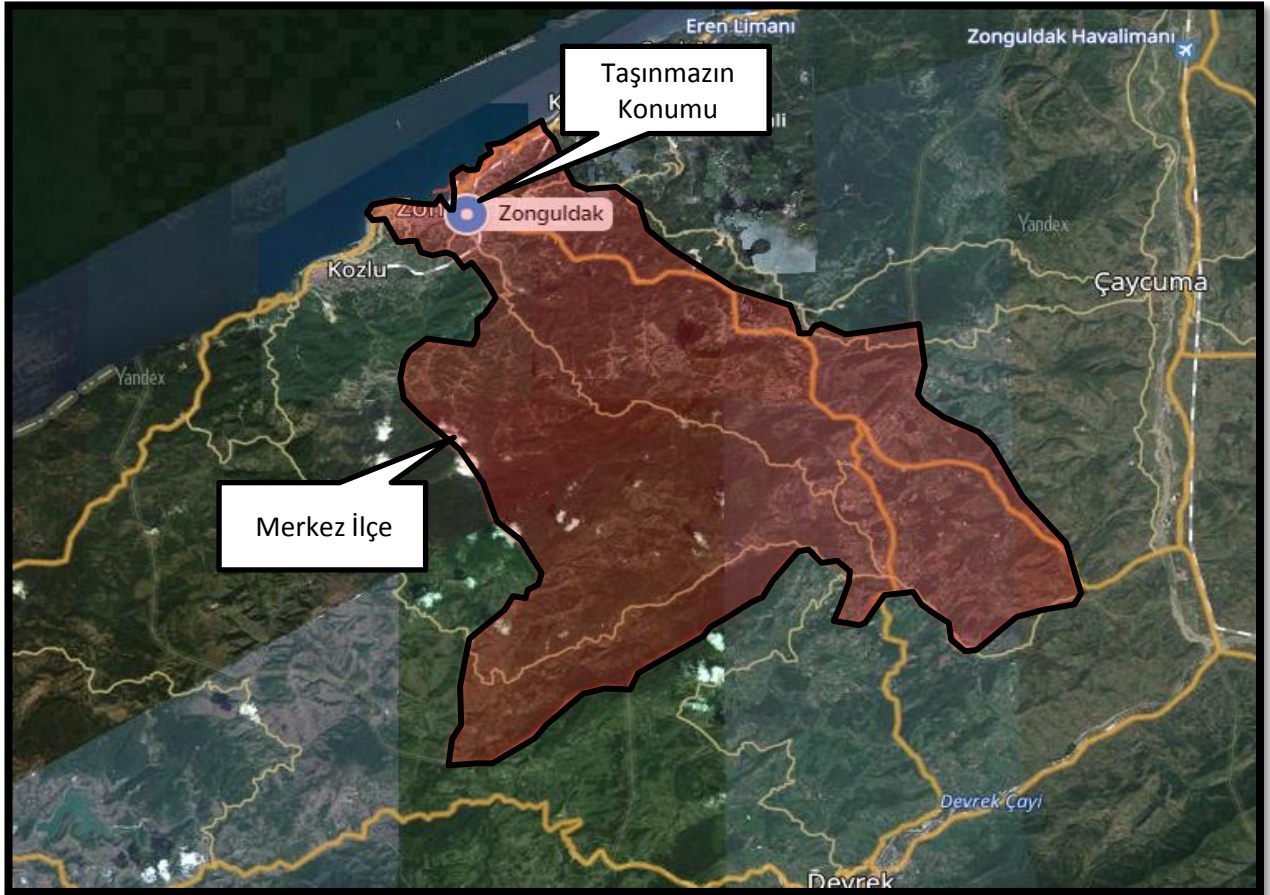
4.1.2 - Zonguldak İli Merkez İlçesi

Merkez ilçesi, Zonguldak ilinin batısında, 637 kilometrekarelik bir alanda ve Karadeniz'de yaklaşık 17 kilometrelik kıyısı bulunmaktadır. TÜİK 2017 yılı verilerine göre Merkez İlçe nüfusu 126.303'tür. Taşkömürü üretiminin yapıldığı maden ocakları, ağırlıklı olarak merkez ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Merkez ilçe sınırları içinde mağara, orman alanları, trekking alanları, termal kaynak, sahil bandı gibi turizme konu olabilecek büyük bir potansiyel bulunmaktadır. Gökgöl Mağarası, Harmankaya ve Değirmenağzı Şelaleleri, Göladağı, Ulutan ve Milli Egemenlik orman içi dinlenme alanları, Türkali, Göbü, Kapuz ve Ilıksu plajları özellikle yöre halkının rağbet gösterdiği alanlardır.

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

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





4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

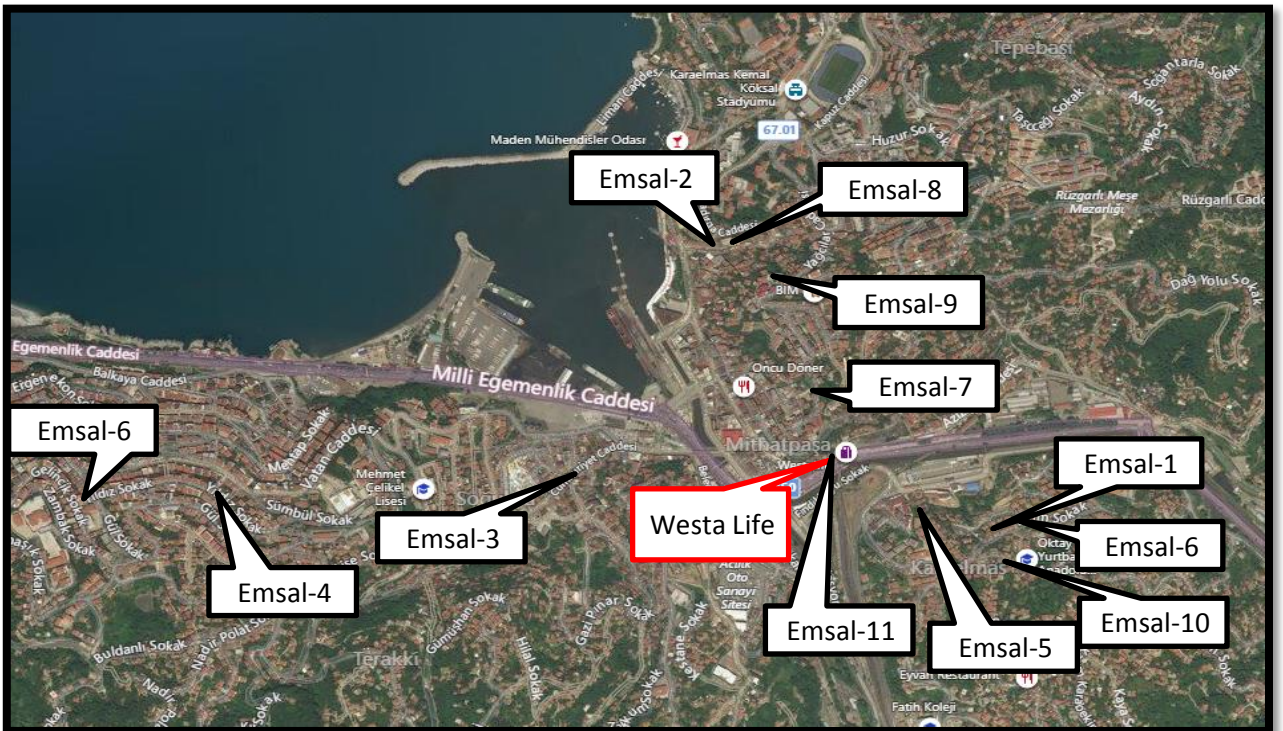
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

Satılık Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 169 14 60

Maden Gayrimenkul

ALINAN BİLGİ

Karaelmas Mahallesi'nde, Westa Life AVM'ye yakın konumlu, inşaatı yeni tamamlanmış 6 katlı binanın 4. katında yer alan 2+1 110 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Emlakçı ile yapılan görüşmede söz konusu dairenin 1.500 TL/ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	110 .-M ²	250.000 .-TL	2.273 .-TL/M ²
KİRALIK	110 .-M ²	1.500 .-TL	14 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 533 601 05 72

Uray Gayrimenkul

ALINAN BİLGİ

Meşrutiyet Mahallesi'nde, çarşıya yakın konumlu olan Kadırga mevkiinde inşaatı yeni tamamlanmış 7 katlı binanın 5. katında konumlu 1+1 55 m² kullanım alanlı ve deniz manzaralı olarak pazarlanan daire için 185.000 TL satış bedeli istenmektedir. Emlakçı ile yapılan görüşmede dairenin kira bedelinin 1.000 TL/ay-1.200 TL/ay aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	55 .-M ²	185.000 .-TL	3.364 .-TL/M ²
KİRALIK	55 .-M ²	1.100 .-TL	20 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 542 827 07 06

Ata Emlak

ALINAN BİLGİ

Terakki Mahallesi'nde inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen kapalı otoparklı 5 katlı binanın 2. katında konumlu 2+1 109 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 315.000 TL satış bedeli istenmektedir. Emlakçı ile yapılan görüşmede dairenin aylık 1.500 TL bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	109 .-M ²	315.000 .-TL	2.890 .-TL/M ²
KİRALIK	109 .-M ²	1.500 .-TL	14 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**İlgon Emlak**

TEL 1 ; 0 535 864 20 27

ALINAN BİLGİ

İncivez Mahallesi'nde yaklaşık 3-4 yıllık 7 katlı binanın 3. katında konumlu 1+1 60 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 130.000 TL satış bedeli istenmektedir. Dairenin içinde eski kiracının aylık 600 TL kira bedeli ödediği, dairenin kiralınması durumunda 700 TL bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	60 .-M ²	130.000 .-TL	2.167 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	700 .-TL	12 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Sahibinden Satılık**

TEL 1 ; 0 544 573 52 53

ALINAN BİLGİ

Westa Life AVM karşısında inşaatı yeni tamamlanmış binada yer alan 2+1 110 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan 6 katlı binanın 5. katında konumlu daire için 249.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	110 .-M ²	249.000 .-TL	2.264 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

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

TEL 1 ; 0 533 608 77 67

ALINAN BİLGİ

Bülent Ecevit Üniversitesi'ne yakın konumlu, yaklaşık 1 yıllık binada yer aldığı beyan edilen 1+1 50 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan zemin kat konumlu daire için 140.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	50 .-M ²	140.000 .-TL	2.800 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Sahibinden Satılık**

TEL 1 ; 0 505 634 37 28

ALINAN BİLGİ

Meşrutiyet Mahallesi'nde Amele Birliği Hastanesi'ne yakın konumlu, inşaatı yeni tamamlanmış 7 katlı binanın 2. katında yer alan 3+1 115 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 285.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	115 .-M ²	285.000 .-TL	2.478 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Uray Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 533 601 05 72

ALINAN BİLGİ

Meşrutiyet Mahallesi'nde, çarşıya yakın konumlu olan Kadırga mevkiinde inşaatı yeni tamamlanmış 7 katlı binanın 5. katında konumlu 1+1 55 m² kullanım alanlı ve deniz manzaralı olarak pazarlanan daire için 185.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	55 .-M ²	185.000 .-TL	3.364 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 169 14 60

Maden Gayrimenkul**ALINAN BİLGİ**

Yağcılar Mevkii'nde inşaatı yeni tamamlanmış 9 katlı binanın 3. katında konumlu 3+1 115 m² kullanım alanlı deniz manzaralı olarak pazarlanan daire için 302.500 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	115 .-M ²	302.500 .-TL	2.630 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

10 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 169 14 60

Maden Gayrimenkul**ALINAN BİLGİ**

Karaelmas Mahallesi'nde inşaatı yeni tamamlanmış 5 katlı binanın 4. katında yer alan 2+1 110 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	110 .-M ²	250.000 .-TL	2.273 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 169 14 60

Maden Gayrimenkul**ALINAN BİLGİ**

Değerleme konusu Westa Life AVM'de konut bloğunda yer alan 2+1 100 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan 8. kat konumlu daire için 245.000 TL satış bedeli istenmektedir. Emlakçı ile yapılan görüşmede Westa Life'ta yer alan 1+1 dairenin bir süre önce 1.250 TL/ay bedelle kiralandığı söz konusu 2+1 dairenin 1.500 TL/ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	100 .-M ²	245.000 .-TL	2.450 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	700 .-TL	7 .-TL/M ²

12 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 415 67 27

Çenberci Gayrimenkul**ALINAN BİLGİ**

Kozlu'da asansörlü, açık otoparklı ve peyzaj düzenlemesi bulunan denize yakın konumlu yaklaşık 7-8 yıllık Lebi Derya Sitesi'nde 10 katlı binanın 9. katında bulunan 3+1 160 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı daire için 590.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	160 .-M ²	590.000 .-TL	3.688 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

13 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 541 455 67 67

67 Emlak**ALINAN BİLGİ**

Kozlu'da açık otoparkı, çocuk oyun alanı ve peyzaj düzenlemesi bulunacağı beyan edilen 10 katlı olarak projelendirilen binada 4. katta 2+1 109 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire 260.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	109 .-M ²	260.000 .-TL	2.385 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

14 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 536 866 84 70

Sahibinden Satılık**ALINAN BİLGİ**

Kozlu'da inşaatı yeni tamamlanmış 13 katlı binada 10. katta yer alan 1+1 52 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 118.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	52 .-M ²	118.000 .-TL	2.269 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

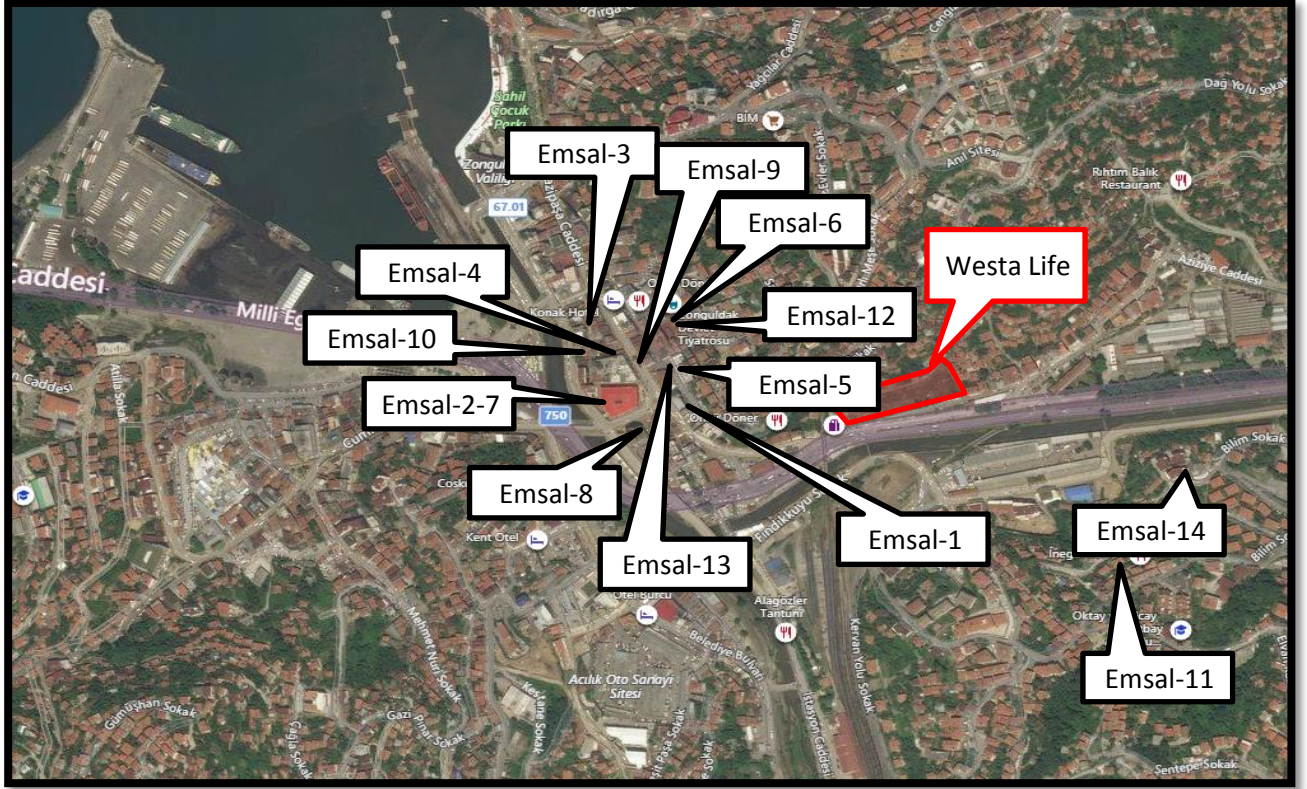
15 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 415 67 27

Çenberci Gayrimenkul**ALINAN BİLGİ**

Kozlu'da asansörlü, açık otoparklı ve peyzaj düzenlemesi bulunan denize yakın konumlu yaklaşık 7-8 yıllık Lebi Derya Sitesi'nde 10 katlı binanın 9. katında bulunan 3+1 160 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı daire için 590.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	160 .-M ²	590.000 .-TL	3.688 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



Dükkan Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 542 827 07 06

Ata Emlak

Emral Çarşısı olarak bilinen iş hanında 3. katta konumlu 30 m² kullanım alanlı işyeri için 200.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 30 .-M² 200.000 .-TL 6.667 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 543 943 19 78

Garanti Emlak

Belediye Merkez Çarşısı olarak bilinen fiziksel yaşı yüksek işhanında 4. katta yer alan 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri için 340.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 75 .-M² 340.000 .-TL 4.533 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Uğur Emlak**

TEL 1 ; 0 506 301 84 07

Çarşı'da toptancılar sokağı olarak bilinen Fevzi Paşa Sokak'ta birkaç yıl önce inşaatının tamamlandığı beyan edilen binada yer alan 100 m² kullanım alanlı dükkan için 1.350.000 TL satış bedeli, kiralanması durumunda ise 6.850 TL/ay kira bedeli istenmektedir. Taşınmazın uzun süredir satılmadığı ve kiralanmadığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	100 .-M ²	1.350.000 .-TL	13.500 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	6.850 .-TL	69 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Tarı Emlak**

TEL 1 ; 0 531 420 10 19

Merkez'de Westa Life AVM'ye yakın konumlu, Bülent Ecevit Caddesi üzerinde yer alan fiziksel yaşı yüksek işhanındaki yaklaşık toplam 1.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 6 katlı binanın 1. normal katında yer alan 12 adet işyeri için 850.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık kira getirisinin 12.0000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1000 .-M ²	850.000 .-TL	850 .-TL/M ²
KİRALIK	1000 .-M ²	12.000 .-TL	12 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Sahibinden Satılık**

TEL 1 ; 0 545 763 25 90

Şehir merkezinde zemin ve asma kattan oluşan yaklaşık toplam 99 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen binanın tamamı 1.650.000 TL bedelle satılık olup, uzun süreden beri satılmadığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	99 .-M ²	1.650.000 .-TL	16.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

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

TEL 1 ; 0 530 667 96 67

Mithatpaşa Mahallesi Doğramacı Sokak'ta fiziksel yaşı yüksek binanın sokak üzerinden girişi sağlanan 1. bodrum katında yer alan 94 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri için 900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	94 .-M ²	900.000 .-TL	9.574 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

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

TEL 1 ; 0 216 724 29 69

Belediye Merkez Çarşısı olarak bilinen fiziksel yaşı yüksek işhanında 4. katta yer alan 29 m² kullanım alanlı işyeri 85.000 TL'den ihale usulü ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	29 .-M ²	85.000 .-TL	2.931 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Sahibinden Satılık**

TEL 1 ; 0 552 338 34 00

Yaklaşık 10 yıllık olduğu beyan edilen 12 Katlı İş Merkezi olarak bilinen işhanının 1. normal katında konumlu 40 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri için 195.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	40 .-M ²	195.000 .-TL	4.875 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Eskidji Gayrimenkul Zonguldak**

TEL 1 ; 0 553 800 00 67

Çarşı'da ana caddeye 2. parsel konumunda yer alan zemin+1 normal kattan oluşan ısıtma sistemi bulunmayan yaklaşık toplam 94 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen fiziksel yaşı yüksek binanın tamamı için 1.350.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	94 .-M ²	1.350.000 .-TL	14.362 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

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

TEL 1 ; 0 530 667 96 67

Westa Life AVM'ye yakın konumlu, inşaatı yeni tamamlanmış binanın zemin ve asma katında yer alan 650 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri için 8.000 TL, 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri için 7.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	650 .-M ²	8.000 .-TL	12 .-TL/M ²
KİRALIK	450 .-M ²	7.000 .-TL	16 .-TL/M ²

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum**İron Emlak**

TEL 1 ; 0 533 608 77 67

Çarşıda eczaneçiler sokağı olarak bilinen sokakta yer alan 2 bölümden oluşan 42 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için aylık 4.750 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	42 .-M ²	4.750 .-TL	113 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	-------------------------

12 - Beyan Eden Kişi, Kurum**67 Emlak**

TEL 1 ; 0 541 455 67 67

Zübeyda Hanım Sokak'ta 6 katlı binanın 1. normal katında konumlu 2 bölmeden oluşan 320 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen mağaza için aylık 6.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	320 .-M ²	6.000 .-TL	19 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

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

TEL 1 ; 0 530 667 96 67

Karaelmas Mahallesi'nde Westa Life AVM'ye yakın konumlu, inşaatı yeni tamamlanmış binanın zemin ve asma katında konumlu 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için aylık 7.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	450 .-M ²	7.000 .-TL	16 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

14 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Kiracı**

Demir Park AVM'de food courtta yer alan mevcutta kafe olarak kullanılan dükkan için aylık 25.000 TL kira bedeli istenmektedir. Kiracı ile yapılan görüşmede kapalı kullanım alanı için 50.-USD/m², teras alan için 25.USD/m² kira bedeli ödendiği bilgisi alınmış olup, döviz kurunun kaç TL'den sabitlendiği hakkında bilgi alınamamıştır.

KİRALIK	1 .-M ²	50 .-USD	50 .-USD/M ²
KİRALIK	1 .-M ²	25 .-USD	25 .-USD/M ²

15 - Beyan Eden Kişi, Kurum**67 Burda AVM Yönetimi**

Merkez'de İncivez Mahallesi'nde yer alan 67 Burda AVM'de esnaf ve sanatkarlar işletmecilerine kiralanacak toplam 22 m² kiosk alanı için 25 USD/m²/ay kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	1 .-M ²	25 .-USD	25 .-USD/M ²
----------------	--------------------	----------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede nitelikli marka değeri yüksek konut projeleri bulunmamakta olup, benzer nitelikli inşaatı yeni tamamlanmış binalardaki satılık 1+1, 2+1 ve 3+1 daireler emsal alınmıştır. Bölgede yer alan inşaatı yeni tamamlanmış konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 2.200-TL ile 3.680-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		250.000	185.000	315.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		110	55	109
BİRİM M ² DEĞERİ		2.273	3.364	2.890
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 10%	BENZER 0%	ORTA İYİ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	-25%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.827	3.068	2.523	2.890

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		200.000	340.000	1.350.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ		30 6.667	75 4.533	100 13.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		115%	145%	95%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.255	14.333	11.107	26.325

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE MESKEN DEĞER TABLOLARI

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (Satışa Esas Brüt Alan)	Cephe	Yön	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Değeri (-.TL) KDV HARİÇ	Taşınmazın Değeri (-.TL) KDV DAHİL
149	5	Mesken	107,00	128,30	Arka	B-K	2.806 TL/m ²	360.000,00	363.600,00
168	7	Mesken	107,00	128,30	Ön	B-G	2.884 TL/m ²	370.000,00	373.700,00
189	9	Mesken	107,00	125,00	Arka	B-K	2.960 TL/m ²	370.000,00	373.700,00
205	10	Mesken	49,00	58,70	Ön	B-G	3.066 TL/m ²	180.000,00	181.800,00
209	11	Mesken	107,00	154,80	Arka	B-K	2.681 TL/m ²	415.000,00	419.150,00
215	12	Mesken	107,00	154,80	Arka	B-K	2.745 TL/m ²	425.000,00	429.250,00
TOPLAM			584,00	749,90			2.827,04	2.120.000,00	2.141.200,00

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

6 Adet Konutun Toplam Değeri (-.TL)	2.120.000,00
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri (-.TL)	1.060.000,00

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre mesken nitelikli taşınmazların toplam değeri olarak KDV hariç 2.120.000.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri 1.060.000 TL olarak hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMINA GÖRE DÜKKAN DEĞER TABLOLARI

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Değeri (-.TL) KDV HARIÇ	Taşınmazın Değeri (-.TL) KDV DAHİL
1	1. Bodrum	Dükkan	64,00	67,20	14.438 TL/m ²	924.000,00	997.920,00
2	1. Bodrum	Dükkan	64,00	67,20	14.438 TL/m ²	924.000,00	997.920,00
3	1. Bodrum	Dükkan	59,00	61,95	15.288 TL/m ²	902.000,00	974.160,00
4	1. Bodrum	Dükkan	83,00	87,15	13.916 TL/m ²	1.155.000,00	1.247.400,00
5	1. Bodrum	Dükkan	83,00	87,15	13.916 TL/m ²	1.155.000,00	1.247.400,00
10	1. Bodrum	Dükkan	76,00	79,80	13.982 TL/m ²	1.062.600,00	1.147.608,00
11	1. Bodrum	Dükkan	44,00	46,20	18.375 TL/m ²	808.500,00	873.180,00
12	1. Bodrum	Dükkan	53,00	55,65	14.601 TL/m ²	773.850,00	835.758,00
13	1. Bodrum	Dükkan	52,00	54,60	20.413 TL/m ²	1.061.500,00	1.146.420,00
14	1. Bodrum	Dükkan	48,00	50,40	14.896 TL/m ²	715.000,00	772.200,00
15	1. Bodrum	Dükkan	68,00	71,40	13.750 TL/m ²	935.000,00	1.009.800,00
16	1. Bodrum	Dükkan	33,00	34,65	17.000 TL/m ²	561.000,00	605.880,00
35	Zemin	Dükkan	411,00	431,55	5.339 TL/m ²	2.194.500,00	2.370.060,00
36	Zemin	Dükkan	29,00	30,45	26.552 TL/m ²	770.000,00	831.600,00
37	Zemin	Dükkan	43,00	45,15	20.849 TL/m ²	896.500,00	968.220,00
38	Zemin	Dükkan	76,00	79,80	20.770 TL/m ²	1.578.500,00	1.704.780,00
39	Zemin	Dükkan	44,00	46,20	20.738 TL/m ²	912.450,00	985.446,00
40	Zemin	Dükkan	53,00	55,65	20.921 TL/m ²	1.108.800,00	1.197.504,00
41	Zemin	Dükkan	52,00	54,60	21.545 TL/m ²	1.120.350,00	1.209.978,00
47	Zemin	Dükkan	177,00	185,85	9.446 TL/m ²	1.672.000,00	1.805.760,00
48	Zemin	Dükkan	24,00	25,20	23.100 TL/m ²	554.400,00	598.752,00
49	Zemin	Dükkan	24,00	25,20	23.100 TL/m ²	554.400,00	598.752,00
50	Zemin	Dükkan	357,00	374,85	5.824 TL/m ²	2.079.000,00	2.245.320,00
51	Zemin	Dükkan	129,00	135,45	12.535 TL/m ²	1.617.000,00	1.746.360,00
52	Zemin	Dükkan	87,00	91,35	21.241 TL/m ²	1.848.000,00	1.995.840,00
53	Zemin	Dükkan	84,00	88,20	21.280 TL/m ²	1.787.500,00	1.930.500,00
54	Zemin	Dükkan	87,00	91,35	21.241 TL/m ²	1.848.000,00	1.995.840,00
55	Zemin	Dükkan	39,00	40,95	26.654 TL/m ²	1.039.500,00	1.122.660,00
56	1	Dükkan	39,00	40,95	23.974 TL/m ²	935.000,00	1.009.800,00
57	1	Dükkan	39,00	40,95	23.974 TL/m ²	935.000,00	1.009.800,00
58	1	Dükkan	39,00	40,95	23.974 TL/m ²	935.000,00	1.009.800,00
59	1	Dükkan	87,00	91,35	19.218 TL/m ²	1.672.000,00	1.805.760,00
126	3	Dükkan	1.485,00	1.559,25	3.033 TL/m ²	4.504.500,00	4.864.860,00
127	3	Dükkan	45,00	47,25	18.456 TL/m ²	830.500,00	896.940,00
128	3	Dükkan	29,00	30,45	18.586 TL/m ²	539.000,00	582.120,00
129	3	Dükkan	43,00	45,15	18.802 TL/m ²	808.500,00	873.180,00
130	3	Dükkan	76,00	79,80	17.947 TL/m ²	1.364.000,00	1.473.120,00
131	3	Dükkan	61,00	64,05	17.943 TL/m ²	1.094.500,00	1.182.060,00
132	3	Dükkan	53,00	55,65	18.575 TL/m ²	984.500,00	1.063.260,00
133	3	Dükkan	53,00	55,65	18.575 TL/m ²	984.500,00	1.063.260,00
134	3	Dükkan	49,00	51,45	18.520 TL/m ²	907.500,00	980.100,00
145	4	Dükkan	835,00	876,75	4.150 TL/m ²	3.465.000,00	3.742.200,00
146	4	Dükkan	300,00	315,00	4.437 TL/m ²	1.331.000,00	1.437.480,00
TOPLAM			17.638,00	18.519,90	9.921,32	183.741.800,00	198.441.144,00

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

146 Adet Dükkanın Toplam Değeri (-.TL)	183.741.800,00
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri (-.TL)	91.870.900,00

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre mesken nitelikli taşınmazların toplam değeri olarak KDV hariç 183.741.800.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri 91.870.900 TL olarak hesaplanmıştır.

**Dükkan değer tablolarının bir kısmına rapor içeriğinde yer verilmiş olup, tabloların devamı rapor ekinde yer almaktadır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,5 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek 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. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için % 2,0 olarak belirlenmiştir.

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

%16,5 Risksiz Oran

+ % 2,0 Risk Primi

= %18,5 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %18,5 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) İlişkin Kabul ve Varsayımlar

Westa Life Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

Mağazalara İlişkin Öngörüler;

Değerlemeye konu Westa Life Alışveriş Merkezine ait Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Zonguldak Belediyesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde projesi incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları yapılmıştır. **Nakit akışları dolar bazında yapılmıştır. Westa Life AVM'nin toplam kiralanabilir alan bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir. Mimari projesinden yapılan hesaplama göre toplam 18.290 m² kiralanabilir alan olduğu tespit edilmiştir.**

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

Niteliği	Kiralanabilir Alan	Sayısı	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Küçük ve Orta Ölçekli Mağazalar	7.537,00	79	640.645,00	85 TL/m ²
Büyük Ölçekli Mağazalar	10.527,00	11	631.620,00	60 TL/m ²
Toplam Mağaza	18.064,00	90	1.272.265,00	
Depo	226,00	16	7.910,00	35 TL/m²
TOPLAM	18.290,00	106	1.280.175,00	70 TL/m²

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

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı her bir nitelik için tarafımıza gönderilen bilgi ve belgelerden ayrı ayrı olarak alınmıştır. AVM bloğunun mevcut yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı dikkate alınarak 2018 değerlendirme dönemi için %83 olarak öngörülmüştür. İlerleyen yıllarda doluluk oranının artacağı ve 4 yıldan itibaren % 98 oranına ulaşarak sabitleneceği öngörülmüştür.

* Genel olarak AVM yönetimleri ile yapılan görüşmeler sonucu aylık kira artış oranlarının döviz kuru bazında %2,9 ila %4,7 oranında artış gösterdiği, TL bazında ise % 10-20 aralığında artış gösterdiği görülmüştür. Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı güncel enflasyon oranı da dikkate alınarak TL bazında %17 olarak 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 %8 Kapitalizasyon oranı (Cap. Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsallerde bahsedilen AVM'lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 10-18 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.

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

Genel giderlere ilişkin tespit edilen maddeler şu şekildedir:

- * Emlak Vergisi ve Sabit Giderler %1
- * Sigorta Giderleri %2
- * Yenileme Fonu ve Enerji Giderleri %3
- * AVM İşletim Yönetim Gideri ve Genel Giderler %5,5 olarak hesaplanmıştır.
- * Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- * Enflasyon oranı %17 (TL bazında) olarak alınmıştır.
- * İndirgeme oranı %18,5 olarak kabul edilmiştir.

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Westa Life AVM'nin Toplam Değeri

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

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

Söz konusu AVM'de yer alan üniteler, Depo Alanları, Küçük ve Orta Ölçekli Mağazalar ile Büyük Ölçekli Mağazalar olmak üzere 3 farklı kategoriye ayrılmak sureti ile irdelenmişlerdir. Her bir kategoriye ait alansal dağılımlar ve öngörülen aylık kira birim bedelleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Bu kapsamda söz konusu AVM'nin 2018 yılına ait mağazalarda %83, depolarda %80 doluluk oranı ile aylık potansiyel brüt gelirinin ~1.280.175 TL civarında olduğu hesaplanmıştır. Ortalama birim kira değeri 70 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, AVM'nin toplam değerinin ~250.000.000.-TL olarak öngörülmüş olup, Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen değeri ~125.000.000.-TL olarak öngörülmüştür.

WESTALIFE AVM NAKİT AKIŞLARI

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOPLAM
65												
1020												
17,00%												
7537												
60												
17,00%												
16527												
35												
420												
17,00%												
226												
3,00%												
NAKİT GİRİŞLERİ (AVM)												
Yüksek ve Orta Dövizli Nakit Akışları Gelirleri												
Düvik Ödem	65,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	
Krediden Brüt Alan	6.256	6.282	6.324	7.386	7.386	7.386	7.386	7.386	7.386	7.386	7.386	79.063 TL
Yük. Birim İhra Fiyatı (Ortalama)	1.420	1.193	1.156	1.624	1.911	2.238	2.615	3.061	3.382	4.051	4.903	
Kiralama Gelirleri	66.452.177 TL	8.285.907 TL	9.881.848 TL	12.266.520 TL	14.177.880 TL	16.517.871 TL	19.325.506 TL	22.611.341 TL	26.453.337 TL	30.852.627 TL	36.214.574 TL	202.419.760 TL
Diğer Gelirler												
Düvik Ödem	85,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	
Krediden Brüt Alan	8.237.44	9.474.20	9.694.84	10.316.46	10.327.00	10.327.00	10.327.00	10.327.00	10.327.00	10.327.00	10.327.00	111.091 TL
Yük. Birim İhra Fiyatı (Ortalama)	720	842	1.153	1.349	1.597	1.974	2.351	2.816	3.291	3.958	4.861	
Kiralama Gelirleri	6.900.938 TL	7.881.930 TL	9.546.667 TL	11.866.547 TL	13.948.865 TL	16.617.528 TL	19.442.506 TL	22.747.783 TL	26.614.481 TL	31.193.974 TL	36.433.667 TL	202.624.100 TL
Diğer Gelirler												
Düvik Ödem	85,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	
Krediden Brüt Alan	181	190	203	217	226	226	226	226	226	226	226	2.368 TL
Yük. Birim İhra Fiyatı (Ortalama)	420	491	575	672	787	921	1.077	1.261	1.475	1.726	2.019	
Kiralama Gelirleri	75.938 TL	93.877 TL	116.847 TL	145.847 TL	174.837 TL	208.107 TL	243.485 TL	284.773 TL	333.307 TL	389.697 TL	456.264 TL	2.524.433 TL
Diğer Gelirler												
TOPLAM KİRALAMA GELİRLERİ	12.217.895 TL	16.188.628 TL	19.344.238 TL	24.108.016 TL	28.211.005 TL	33.343.507 TL	39.011.903 TL	45.843.526 TL	53.403.394 TL	62.481.970 TL	73.103.905 TL	407.570.295 TL
Diğer Gelirler												
ATM Gelirleri	30,00%	46,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	
Antren Gelirleri	302.422	465.088	590.327	720.270	846.333	1.000.008	1.170.535	1.362.038	1.602.102	1.894.469	2.239.117	
Antren Gelirleri	2.00%	323.339	386.885	462.189	554.222	666.872	790.238	922.674	1.084.063	1.294.634	1.562.078	
Promo ve Stand Gelirleri	8,50%	1.083.594	1.344.409	1.644.261	2.000.365	2.399.944	2.831.002	3.397.244	4.039.288	4.790.467	5.639.022	
Diğer Gelirler Toplamı	1.720.939 TL	2.182.801 TL	2.611.473 TL	3.264.777 TL	3.888.489 TL	4.591.329 TL	5.368.607 TL	6.193.921 TL	7.204.481 TL	8.435.061 TL	9.889.077 TL	55.024.940 TL
Diğer Üst Gelirler (Avm Dışında)												
GELİR TOPLAMI	14.468.634 TL	18.353.528 TL	21.955.719 TL	27.363.733 TL	32.109.605 TL	37.944.830 TL	44.278.510 TL	51.805.956 TL	60.612.852 TL	70.917.036 TL	82.977.933 TL	462.922.285 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI												
Emlak Vergisi	1,00%	144.886	183.825	234.557	272.637	320.198	378.446	447.285	526.623	618.223	720.170	833.729
Şirket Gelirleri	2,00%	289.772	367.650	469.114	545.274	640.396	756.892	885.570	1.032.117	1.212.257	1.428.341	1.683.459
Yenilene Fomu - Enerji Gelirleri	3,00%	434.659	550.376	698.672	870.912	1.076.988	1.320.346	1.613.916	1.952.386	2.347.511	2.800.088	
AVM İşletme Yönetim Gelirleri ve Genel Gelirler	5,50%	705.725	1.103.399	1.701.565	2.505.005	3.526.662	4.884.327	6.600.221	8.800.221	11.600.221	15.100.221	
TOPLAM	1.883.939 TL	2.182.801 TL	2.884.088 TL	3.468.289 TL	4.382.265 TL	5.399.265 TL	6.598.265 TL	8.000.265 TL	9.700.265 TL	11.600.265 TL	13.800.265 TL	59.948.113 TL
Net Akım	12.884.741 TL	16.241.827 TL	19.071.631 TL	23.895.444 TL	27.729.340 TL	32.555.565 TL	38.479.345 TL	45.805.690 TL	53.912.587 TL	63.486.970 TL	74.303.838 TL	1.193.913.899 TL
Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)												
İNDİRGE ÇAKI	9,00%	259.129.549 TL	250.021.150 TL	241.336.678 TL								
MORTEGE ÖRAN HESABI												
Riskli Gelir Oranı	14,50%											
Risk Fikri	2,50%											
İndirgenme Oranı	18,00%											

Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine göre AVM'nin yuvarlatılmış toplam değeri 250.000.000.- TL takdir edilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin 1/2 hissesi için 125.000.000.-TL değer takdir edilmiştir.

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

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

Westa Life AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	250.031.150,21
Westa Life AVM'nin Yuvarlatılmış Toplam Değeri (-TL)	250.000.000,00
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri (-TL)	125.000.000,00

6.3. 2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre 6 Adet Konutun Toplam Değeri

Taşınmazlarda konut hacimleri için direk kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların katlarına, konumlarına, cephelerine, alanlarına göre şerefiyelendirme yapılmıştır. Konut nitelikli taşınmazların değerlerinin tespit edilmesinde ikinci yöntem olarak Doğrudan kapitalizasyon yönteminden yararlanılmıştır.

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

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede bulunan emsallerden kapitalizasyon oranının %5,00-%7,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 6,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal - 1	110	1.500	18.000	250.000	7,20%
Emsal - 2	55	1.100	13.200	185.000	7,14%
Emsal - 3	109	1.500	18.000	315.000	5,71%
Emsal - 4	60	700	8.400	130.000	6,46%

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. Ancak taşınmazın yıl içinde süregelen döviz bazlı kira gelirlerinin olması hususu da değerlemede dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOLARI

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (Satışa Esas Brüt Alan)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (.-TL) KDV HARIÇ	Taşınmazın Değeri (.-TL) KDV DAHİL
149	5	Mesken	107,00	128,30	15,00	1.924,50	23.094,00	6,0%	384.900,00	388.749,00
168	7	Mesken	107,00	128,30	15,00	1.924,50	23.094,00	6,0%	384.900,00	388.749,00
189	9	Mesken	107,00	125,00	14,00	1.750,00	21.000,00	6,0%	350.000,00	353.500,00
205	10	Mesken	49,00	58,70	16,00	939,20	11.270,40	6,0%	187.840,00	189.718,40
209	11	Mesken	107,00	154,80	13,50	2.089,80	25.077,60	6,0%	417.960,00	422.139,60
215	12	Mesken	107,00	154,80	13,50	2.089,80	25.077,60	6,0%	417.960,00	422.139,60
			TOPLAM	749,90		10.717,80	128.613,60		2.143.560,00	2.164.995,60

Doğrudan Kap.Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

6 Adet Konutun Toplam Değeri (.-TL)	2.143.560,00
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri (.-TL)	1.071.780,00

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre mesken nitelikli taşınmazların toplam değeri olarak KDV hariç 2.143.560.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri 1.071.780 TL olarak hesaplanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

6 Adet Konutun Değeri	2.120.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Konutların Toplam Değeri (-TL)	1.060.000 TL
AVM'de yer alan Dükkanların Değeri	183.741.800 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Konutların Toplam Değeri (-TL)	91.870.900 TL

- **Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre; 6 Adet Konutun Toplam Değer Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Değerleme Konusu 6 Adet Meskenin Toplam Değeri	2.144.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait 6 Adet Meskenin Toplam Değeri (-TL)	1.072.000 TL

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	250.000.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	125.000.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır. 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazın KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi gelir yönteminde açıklanmıştır.

6.5.6 - 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

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde değerini doğrudan etkileyecek her hangibir takyidatın bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

92 Ada 56 Parsel üzerindeki 152 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

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

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

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

PAZAR YAKLAŞIMI YÖN TEMİNE GÖRE MESKEN DEĞER TABLOLARI									
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (Satışa Esas Brüt Alan)	Cephe	Yön	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL) KDV HARİÇ	Taşınmazın Değeri (-TL) KDV DAHİL
149	5	Mes ken	107,00	128,30	Arka	B-K	2.806 TL/m ²	360.000,00	363.600,00
168	7	Mes ken	107,00	128,30	Ön	B-G	2.884 TL/m ²	370.000,00	373.700,00
189	9	Mes ken	107,00	125,00	Arka	B-K	2.960 TL/m ²	370.000,00	373.700,00
205	10	Mes ken	49,00	58,70	Ön	B-G	3.066 TL/m ²	180.000,00	181.800,00
209	11	Mes ken	107,00	154,80	Arka	B-K	2.681 TL/m ²	415.000,00	419.150,00
215	12	Mes ken	107,00	154,80	Arka	B-K	2.745 TL/m ²	425.000,00	429.250,00
TOPLAM			584,00	749,90			2.827,04	2.120.000,00	2.141.200,00

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Konutların Toplam Değeri (-TL)	1.060.000 TL
AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	250.000.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait AVM'nin Toplam Değeri (-TL)	125.000.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri (-TL)	126.060.000 TL

126.060.000 .-TL

(Yüz Yirmi Altı Milyon Altmış Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

137.215.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

WESTA LİFE AVM VE 6 ADET KONUTTA KİLER GYO A.Ş.'NİN 1/2 HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
126.060.000	23.918.488	20.875.008	137.215.400

1 USD = 5,2704 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0388 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

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.
- * 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.