

**AVRUPAKENT
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**FORUM TRABZON AVM
ORTAHİSAR / TRABZON**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/3745

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	11
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	11
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	13
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	15
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	15
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	15
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	16
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	16
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	16
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.1.	TRABZON İLİ	21



6.3.2.	ORTAHİSAR İLÇESİ	22
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	24
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	25
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.2.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.2.1.	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	26
8.2.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	27
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.3.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
8.4.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	34
8.4.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	34
8.4.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
8.4.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	34
8.4.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	34
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	34
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	35

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Aralık 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 29 Aralık 2023
Rapor Tarihi	: 05 Ocak 2024
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782 - 2023/3745
Değerleme Konusu	: Kalkınma Mahallesi, Devletkara Yolu Caddesi, Bina No:115-117, (616 Ada, 16 Parsel), Kalkınma Mahallesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Devlet Kara Yolu Caddesi, Bina No:111, Forum Trabzon AVM (616 Ada, 17 Parsel), Ortahisar / Trabzon
Tapu Bilgileri Özeti	: Trabzon ili, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, 116 ada, 16 parsel ve 116 ada, 17 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

FORUM TRABZON ALIŞVERİŞ MERKEZİ'NİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.570.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.684.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %24,99
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. TAPU KAYITLARI

616 ADA 16 PARSEL:

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ : Trabzon
İLÇESİ : Ortahisar
MAHALLESİ : Kalkınma
ADA : 616
PARSEL : 16
ANA
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : B Blok 1 Adet Restorant A Blok 5 Adet Sergi Ünitesi Ve 1 Adet Restorant Arsası
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 15.403,31 m²
YEVMIYE NO : 55786
CİLT NO : 1
SAHİFE NO : 9
TAPU TARİHİ : 07.12.2023

616 ADA 17 PARSEL:

SAHİBİ : Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ : Trabzon
İLÇESİ : Ortahisar
MAHALLESİ : Kalkınma
ADA : 616
PARSEL : 17
ANA
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Alışveriş Merkezi Ve Arsası
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 56.878,07 m²
YEVMIYE NO : 55786
CİLT NO : 1
SAHİFE NO : 11
TAPU TARİHİ : 07.12.2023

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden 02.01.2024 tarihi itibarıyla temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtlar mevcuttur. Taşınmazlara ait tapu kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

616 Ada 16 Parsel:

Beyan Hanesinde:



Diğer (Konusu: komşu parsel olan 616 ada 17 parsel ile ortak otopark uygulaması vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (15.12.2022 tarih ve 52214 yevmiye no ile)

- Diğer (Konusu: komşu parsel (616 ada 17 parsel) ile ortak otopark alanı vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (15.12.2022 tarih ve 52211 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) (09.03.2017 tarih ve 5095 yevmiye no ile)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (24.01.2012 tarih ve 1229 yevmiye no ile)
- KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞIDIR. 02/11/1998 YEV:5831(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (01.01.1900 tarih ve 5831 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ İLE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR) Tarih: 19.12.2022 Sayı: 133393 (23.12.2022 tarih ve 54192 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: 159 Adet otopark ihtiyacının 616 ada 16 parselde, 1 adet otopark ise kısmen 616 ada 17 parsel kısmen ise 616 ada 16 parselde kalacak şekilde karşılanması için, komşu parsel olan 616 ada 17 parsel ile ortak otopark uygulaması vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (10.07.2023 tarih ve 30689 yevmiye no ile)

İrtifak Hanesinde:

- BU PARSEL LEHİNE 616 ADA 17 PARSEL ALEYHİNE 3M.ENİNDE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) (14.05.2008 tarih ve 8758 yevmiye no ile)
- BU PARSEL ALEYHİNE VE 616 ADA 12 PARSEL LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLEN EBAT VE KISIM ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (03.03.1993 tarih ve 1319 yevmiye no ile)
- BU VE 1435 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULLERİN LEHİNE VE 1434 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULUN ALEYHİNE PLANDA GÖSTERİLDİĞİ VE 1434 KÜTÜKTE İZAH EDİLDİĞİ ŞEKİLDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)
- BUNUN ALEYHİNE 1435 VE 1436 KÜTÜKLER LEHİNE PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU GAYRİMENKULDEN DİĞER GAYRİMENKULLERE VE TRABZON RİZE YOLUNA GEÇMEK ÜZERE 15M. GENİŞLİĞİNDE 66,90 VE 67 METRE UZUNLUĞUNDA YOLDAN GEÇME HAKKI VE BU YOLUN ORTASINDA 15,50M UZUNLUĞUNDA VE 2M ENİNDEKİ SAHADA 1,50M GENİŞLİĞİNDE BİR MENFEZ YAPILMAK SURETİYLE SU KANALI VE SU GEÇME HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Geçit Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)

- BU VE 1436 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULLERİN LEHİNE VE 1434 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULLERİN ALEYHİNE PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ VE 1434 KÜTÜKTE İZAH EDİLDİĞİ ŞEKİLDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)

616 Ada 17 Parsel:

Beyan Hanesinde:

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) (09.03.2017 tarih ve 5095 yevmiye no ile)
- KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VETABİAT VARLIĞIDIR. 02/11/1998 YEV:5831(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup – Harçta n Muaf)) (01.01.1900 tarih ve 5831 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ İLE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR) Tarih: 19.12.2022 Sayı: 133393 (23.12.2022 tarih ve 54192 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: 159 Adet otopark ihtiyacının 616 ada 16 parselde, 1 adet otopark ise kısmen 616 ada 17 parsel kısmen ise 616 ada 16 parselde kalacak şekilde karşılanması için, komşu parsel olan 616 ada 17 parsel ile ortak otopark uygulaması vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (10.07.2023 tarih ve 30689 yevmiye no ile)

İrtifak Hanesinde:

- BU PARSEL ALEYHİNE 616 ADA 16 PARSEL LEHİNE 3M.GENİŞLİĞİNDE İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) (14.05.2008 tarih ve 8758 yevmiye no ile)
- BU PARSEL ALEYHİNE VE 616 ADA 12 PARSEL LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLEN EBAT VE KISIM ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (03.03.1993 tarih ve 1319 yevmiye no ile)
- BU VE 1435 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULLERİN LEHİNE VE 1434 KÜTÜKLÜ GAYRİMENKULUN ALEYHİNE PLANDA GÖSTERİLDİĞİ VE 1434 KÜTÜKTE İZAH EDİLDİĞİ ŞEKİLDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)
- BUNUN ALEYHİNE 1435 VE 1436 KÜTÜKLER LEHİNE PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU GAYRİMENKULDEN DİĞER GAYRİMENKULLERE VE TRABZON RİZE YOLUNA GEÇMEK ÜZERE 15M. GENİŞLİĞİNDE 66,90 VE 67 METRE UZUNLUĞUNDA YOLDAN GEÇME HAKKI VE BU YOLUN ORTASINDA 15,50M UZUNLUĞUNDA VE 2M ENİNDEKİ SAHADA 1,50M GENİŞLİĞİNDE BİR MENFEZ YAPILMAK SURETİYLE SU KANALI VE SU GEÇME HAKKI VARDIR. 08/11/1961 YEV:3022 (Şablon: Geçit Hakkı) (08.11.1961 tarih ve 3022 yevmiye no ile)

Serhler Hanesinde:

- KOÇTAŞ YAPI MARKETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine 17.466.560 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (13.05.2008 tarih ve 8527 yevmiye no ile)
- MİGROS TÜRK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 14.084.677 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (13.05.2008 tarih ve 8563 yevmiye no ile)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde 3402 sayılı kanunun Ek1. Maddesi şerhi, otopark şerhleri, irtifak hakları, kira şerhleri ve korunması gerekli kültür varlığı şerhleri bulunmaktadır. Bu belirtmelerin kısıtlayıcı bir etkisi yoktur.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) 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. (j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.”



30. Maddesinde “(1) 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 ayni 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 ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımlarının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir engel yoktur. Diğer yandan alışveriş merkezinin günün ihtiyaçlarına uygun tadilatına yönelik olarak tadilat ruhsatı bulunması ve tadilata ilişkin işlemlere devam ediliyor olması hususları da dikkate alınarak GYO portföyünde “Proje” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

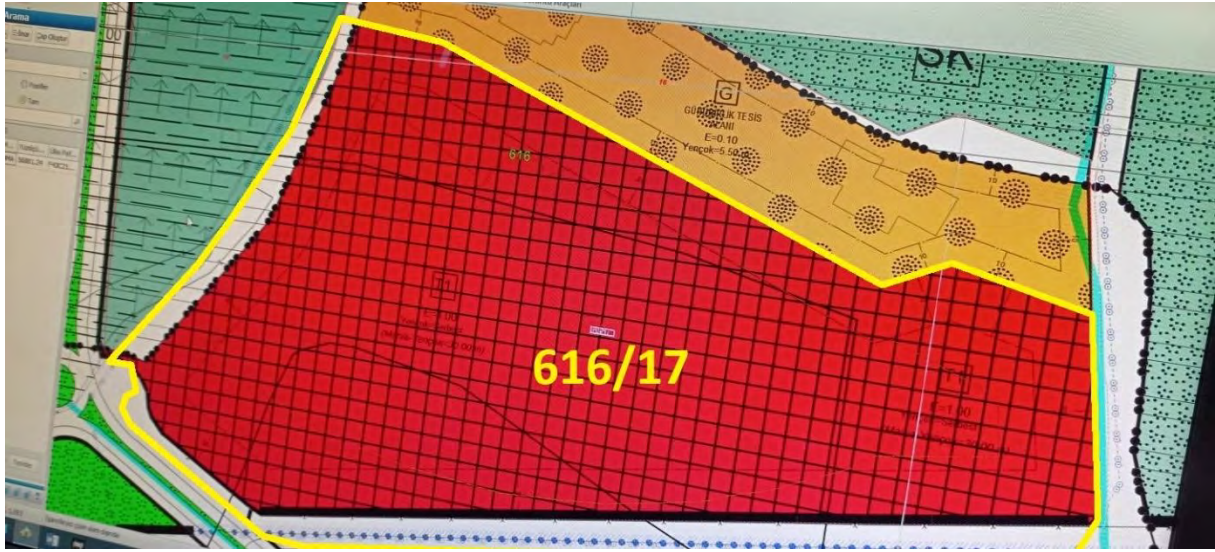
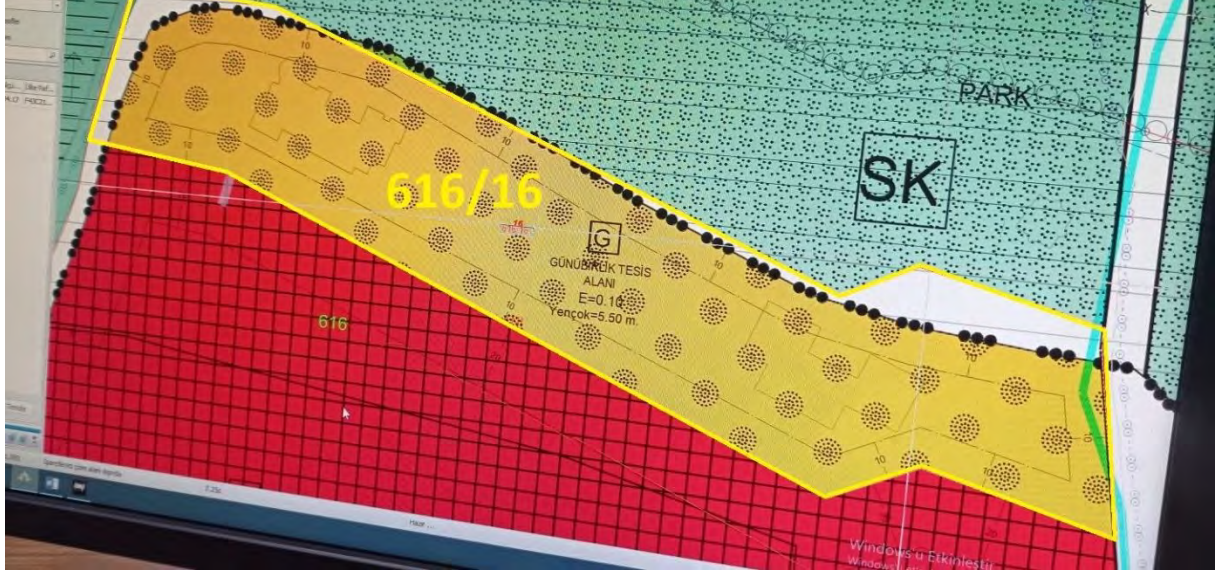
4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapor konusu 616 ada 16 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Günöbirlik Tesis’ olarak belirlenen bölgede yer aldığı, yanı sıra Emsal: 0.50, Yençok: 18,50 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu, ayrıca parselin yaklaşık 1.500 m² yola terki bulunduğu ancak binaların terkten etkilenmediği şifahen öğrenilmiştir. Rapor konusu 616 ada 17 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Ticaret’ olarak belirlenen bölgede yer aldığı, yanı sıra Emsal: 1.00, Yençok: Serbest, (Mania-Yençok 30,00 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu, ayrıca parselin yaklaşık 7.000 m² yola terki bulunduğu ancak binaların terkten etkilenmediği şifahen öğrenilmiştir.

Ortahisar Belediyesinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar 2. derece sit alanında kalmaktadır. Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nda yapılan incelemelerde taşınmazın bulunduğu bölgede parselin doğu tarafında 100.Yıl Parkı bulunmaktadır. Bu sebeple taşınmazın da içerisinde bulunduğu bölge sit alanı olarak ilan edilmiştir. Planlama alanı kapsamında; sit alanı olarak tespit ve ilan edilen alanlar ile diğer taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin olarak 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun ilke kararları ile Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları geçerlidir.

Yapı yapılacak parselin karşısında, bitişğinde tescilli eser/bina var ise veya komşu olmasa da tescilli eser koruma alanı sınırları içerisinde ise; Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınarak yapı yapılabilir.

Diğer yandan 14.10.2022 tarih ve 91430 sayılı resmi imar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 06.08.2020 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup eski planda da aynı imar durumuna sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. İmar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu bilgisi edinilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Rapor konusu 616 ada 16 ve 616 ada 17 parsel üzerinde yer alan yapılar için alınan ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde ve kronolojik olarak aşağıda belirtilmiştir.



invest

2023/3745

- (616 ada 16 parsel): 07.07.2006 tarih ve 12/236 numaralı yapı ruhsatı, cafe-bar (689 m2), restoran (766 m2), sığınak+ortak alan (77 m2) olmak üzere toplam 1532 m2 alan olarak düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 27.12.2007 tarih ve 20/382 numaralı tadilat yapı ruhsatı, sergi ve satış ünitesi (347 m2), kafeterya (77 m2), lokanta (766 m2), diğer ortak alanlar (338 m2) toplam inşaat 1528 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 05.06.2008 tarih ve 1/179 nolu tadilat ruhsatı, 5 adet sergi ve satış ünitesi (100 m²), restaurant (662 m²) toplam 762 m² alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 31.12.2010 tarih ve 3/713 numaralı tadilat yapı ruhsatı, restaurant için toplam inşaat 762 m2 alan olarak düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 24.06.2008 tarih ve 1/124 numaralı yapı kullanma izin belgesi B Blok 766 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 24.06.2008 tarih ve 1/125 numaralı yapı kullanma izin belgesi A Blok 762 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 16 parsel): 29.07.2011 tarih ve 4/226 numaralı yapı kullanma izin belgesi A Blok 762 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 07.07.2006 tarih ve 12/235 numaralı yapı ruhsatı, 18 adet restaurant (2.063 m2), 6 adet sinema salonu (2.706 m2), 115 adet mağaza (28.957 m2), 1 adet hipermarket (8.961 m2), kapalı otopark (31.915 m2), sığınak (5.523 m2), hizmet müşteri+diğer ortak alanlar (22.214 m2) olmak üzere toplam 102.339 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 31.12.2007 tarih ve 20/390 numaralı ilave+tadilat ruhsatı, 20 adet restaurant (2.404 m2), 8 adet sinema salonu (2.953 m2), 124 adet mağaza (30.584 m2), 1 adet hipermarket (4.150 m2), 1 adet hipermarket (4.150 m2), 1 adet depolu yapı market (5.049 m2), 1 adet çocuk oyun alanı (201 m2), sığınak+kapalı otopark+diğer ortak alanlar (62.515 m2) olmak üzere toplam 107.856 m2 alan için
- (616 ada 17 parsel): 05.06.2008 tarih ve 1/178 numaralı ilave+tadilat ruhsatı, 206 adet alışveriş merkezleri (49.568 m2), ortak alanlar (59.500 m2) olmak üzere toplam 109.068 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 31.12.2010 tarih ve 3/714 numaralı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 11.289 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 17.03.2014 tarih ve 7/162 numaralı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 7.444 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 17.03.2014 tarih ve 7/162 numaralı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 7.444 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 17.06.2008 tarih ve 1/112 numaralı yapı kullanma izin belgesi 109.068 m2 alan için düzenlenmiştir.
- (616 ada 17 parsel): 28.07.2011 tarih ve 4/223 numaralı yapı kullanma izin belgesi 109.068 m2 alan için düzenlenmiştir.

- 616 ada 16 nolu parsel ait 28.12.2010 tarih ve bila nolu mimari proje.
- 616 ada 17 nolu parsel ait 30.12.2013 tarih ve bila nolu mimari proje.
- (616 ada 17 parsel) 21.12.2022 tarih ve 2022/32 sayılı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 117.997 m² alan için düzenlenmiştir.
- 616 ada 17 nolu parsel ait 15.12.2022 tarih ve bila nolu tadilat projesi.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin ilgili belediyede ve ruhsat eklerinde yapılan incelemede son tadilat ruhsatına ilişkin olarak yapı denetim firmasının Marash Yapı Denetim Limited Şirketi olduğu bilgisi edinilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin Enerji Kimlik Belgesi'ne ulaşılamamıştır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin iskan belgesi bulunmakta olup mevcut kullanımına yönelik yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır. Ancak 21.12.2022 tarihi itibarıyla tadilat ruhsatı alınmış olup tadilata ilişkin yaklaşık 8.929 m² ilave alan oluşmaktadır. Tadilat işleri yapıp tamamlandığında yeniden iskan alınması gerekecektir.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkule ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde tapu kaydında 13.01.2023 tarihinde tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi yapıldığı, ancak sonrasında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için tapu kaydında belirtilen şerh ve beyanlara göre hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Ancak 23.12.2022 tarihinde alınan tadilat ruhsatı ile ilgili ruhsatı veren Trabzon Büyükşehir Belediyesi'ne açılmış davalar bulunmakta olup Avrupakent GYO A.Ş.'nin de davaya müdahil olduğu bilinmektedir. Davanın konusu tadilat ruhsatının iptaline yöneliktir. Davada kesinleşmiş bir süreç olmadığı bilgisi edinilmiştir.

Devam ettiği ve usul yönünden davaya itiraz edildiği belirtilmiş olup dava ile ilgili süreç sonuçlanmadan yorum yapılamamaktadır. Ancak dava konusu tadilat ruhsatı ile oluşan alanlar değerlendirme raporuna dahil edilmediğinden davanın sonucu ne olursa olsun takdir edilen değere etkisi olmayacaktır.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi üzerinde yer alan 616 ada, 16 parsel bünyesindeki 115 ve 117 kapı numaralı yapılar ile 616 ada, 17 parsel bünyesindeki 111 kapı numaralı Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'dir.

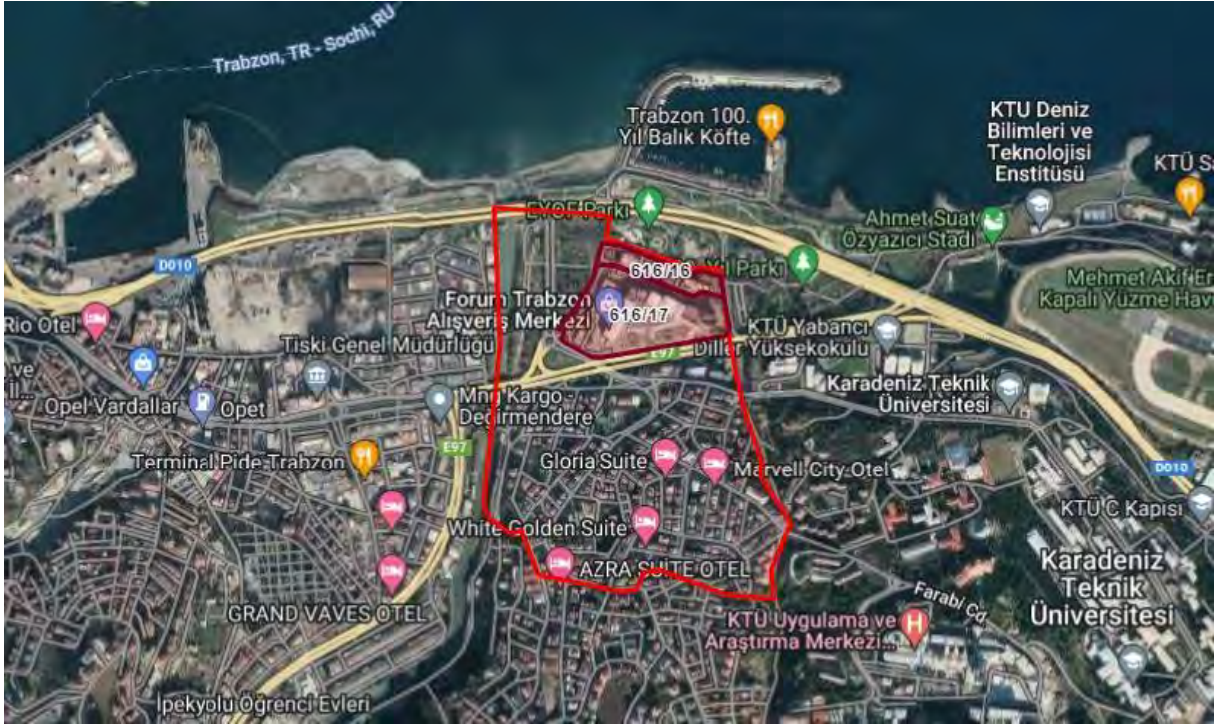
Büyük Sanayi Sitesi'nin doğusunda yer alan taşınmazın yakın çevresinde sanayi siteleri, iç kesimlere doğru gidildikçe apartmanlar ve 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle bitişik nizamda inşa edilmiş ticari fonksiyonlu, 3-4 katlı binalar ve iş merkezleri bulunmaktadır. Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Büyük Sanayi Sitesi'ne 400 m, Karadeniz Teknik Üniversitesi'ne 1 km, Trabzon Terminali'ne 1 km, Trabzon Havalimanı'na 2 km, Ortahisar İlçe Merkezi'ne (Şehir Merkezi'ne) 4 km mesafededir.

Trabzon ilinde 3 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Alışveriş Merkezlerinden Varlıbaş Alışveriş Merkezi İl merkezinde bulunup taşınmazın batı tarafında ve taşınmaza yaklaşık 4 km mesafededir. Cevahir Alışveriş Merkezi taşınmazın doğu tarafında ve taşınmaza yaklaşık 8 km mesafededir. Forum Alışveriş Merkezi Trabzon İlının ve Doğu Karadeniz Bölgesinin en büyük alışveriş merkezi niteliğindedir. Bu sebepten dolayı alışveriş merkezine yakın çevredeki illerden de rağbet gördüğü bilinmektedir.





5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

616 ADA 16 PARSEL:

- Parsel üzerinde 2 adet yapı bulunmaktadır. Binaların her biri tek katlı olarak planlanmış ve realize edilmiştir. Taşınmazlar restoran olarak planlanmıştır.
- Parsel üzerinde batı yönde bulunan 766 m² inşaat alanlı yapı ve doğu yönde 698 m² inşaat alanlı yapı restoran olarak kullanılmaktadır. Restoranların müşteri yerinin yer döşemeleri laminant ve ahşap kaplı olup mutfak bölümleri seramik kaplıdır.

616 ADA 17 PARSEL:

- 2008 yılında inşa edilen Forum Trabzon AVM 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır.
- Yapının katlara göre kullanım alanları ve fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kat İsmi	Toplam Alan	Açıklama
2. Bodrum Kat	41.518 m ²	831 adet araç için otopark (31.843 m ²), 3 adet stant (kiralanabilir alan), makine dairesi, depolar, araç yıkama yeri, personel yemekhanesi, bay-bayan WC, su depoları
1. Bodrum Kat	33.794 m ²	hipermarket, yapı market, mağazalar, stantlar (kiralanabilir alan), jeneratör odası, tank dolum deposu, depolar, bay-bayan WC, bay-bayan mescit, yemekhane
Zemin Kat	19.702 m ²	mağazalar, stantlar, bay-bayan WC, elektrik odası, ilk yardım odası
1.Normal Kat	14.400 m ²	1 adet sinema (8 salon ve toplam 1240 adet koltuk), 16 adet restoran, 2 adet mağaza, 2 adet oyun salonu, 1 adet puz pisti, 6 adet yeme birimi, 8 adet stant (kiralanabilir alan), teknik idari ofis, muhasebe, yönetim, mutfak, bebek odası, temizlik odası, bay-bayan wc alanları
TOPLAM	109.414 m²	Yapı ruhsatına göre kullanım alanı 109.414 m² dir.

- Parsel üzerindeki yapıda mahallen 152 adet mağaza, 24 adet stand (kiralananabilir), 3 adet baz istasyonu, 11 adet ATM olmak üzere toplam 190 adet işletme bulunmaktadır. Bu mağazalardan 6 tanesi 1000 m²'nin üzerindedir. 1. katta bulunan sinema bölümünde 8 adet salon mevcuttur. Salonlar 66 ile 229 kişi sayısı aralığında olup toplam kapasitesi 1240 koltuktur.
- 51.300 m²'lik toplam kiralananabilir alanı bulunmaktadır.
- Yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede AVM'nin güncel **doluluk oranının %100** olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılı için aylık ortalama ziyaretçi sayısının 1 - 1,2 milyon kişi arasında olduğu şifahi öğrenilmiştir.
- Ayrıca **değerleme tarihi itibarıyla AVM'nin otopark ve açık otopark olarak kullanılan ve planlanmış alanında AVM tadilat çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. Bu inşaat çalışmaları 21.12.2022 tarihli tadilat ruhsatına ilişkin olarak yapılmakta olup, çalışmalar kapsamında toplam ilave 8.929 m² kapalı alan oluşacaktır. Bu alanın büyük kısmı için ön sözleşme imzalandığı ancak yer teslimlerin henüz yapılmadığı bilgisi edinilmiştir.** Mevcut durumda inşaat faaliyetlerine devam edilmekte olup **ilave kapalı alanlar için iskan alınmamış olduğundan AVM'nin alanları son iskan belgesindeki gibi bırakılmıştır. Kiralanabilir alan ve doluluk oranları da benzer şekilde bu ilave alanlar dikkate alınmaksızın hesaplanmıştır.**
- Ana taşınmaz betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olup dış cephesi alüminyum kompozit panel kaplama ve cam giydirme, çatı sistemi çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir.
- Binanın sirkülasyon alanlarında zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, kolon yüzeyleri ahşap, metal ve cam giydirme, tavanlar alçı asma tavanlıdır. Müşteri WC'lerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı ve kısmen saten boyalı, tavanlar metal asma tavanlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdur. Ortak kullanım alanlarında tavanlarda spot ışıklandırma, havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur.
- Kiralanan hacimler kullanıcı firmaların kendi zevk ve ticari faaliyetlerine uygun şekilde tefriş edilmiştir. Bu hacimlerin tavanlarında havalandırma kanalları ve menfezleri ile yangın sprink sistemi mevcut olup asma tavan imalatı yapılmıştır.
- Teknik hacimler ve personel kullanımındaki alanlarda zeminler seramik, epoksi, karo mozaik veya halı kaplı, duvarlar fayans kaplı veya plastik boyalı, tavanlar ise asma tavanlı veya plastik boyalıdır.
- Kapalı otoparkların katlar arası irtibat asansörler, yürüyen merdivenler ve betonarme merdivenler ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde katlar arasında 6 adet farklı konumlarda yürüyen merdiven bulunmaktadır.

- Binanın ortak alan ve büyük mağazalarda kullanılan Roof-top sistemli ısıtma ve soğutma sistemi kullanılmaktadır. Küçük mağazalarda ise WSHP sistemli ısıtma ve soğutma sistemi kullanılmaktadır.
- Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal detektörler mevcuttur.
- Açık alanlar kilitli parke taşı ve asfalt kaplıdır. Çevre düzenlemesi ve peyzajı yapılmış durumdadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut AVM kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2007 yılında Mortgage kredilerine izin veren mevzuatın tamamlanması ile birlikte hane halkının konut ediniminde ciddi bir artış eğilimi başlamıştır. Ülkenin demografik dinamizmi konut talebinde kaçınılmaz yoğunluğu beraberinde getirmiştir. 2010'lu yıllarda başlayan kentsel dönüşüm projeleri sayesinde hane halkının modern şehircilik projelerine ilgisini pekiştirmiştir. Kamu maliyesi açısından ülkenin tasarruf eğilimini arttırmak için görev alan iktidarlar konut edinimini teşvik eden politikalar uygulamışlardır. Böylece Türkiye'de gayrimenkul sektöründe ciddi bir gelişim yaşanmıştır.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasının istikrarını koruyacağı düşünülebilir.

COVID salgını sonrasında döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır. 2022 yılının ilk aylarında küresel krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır. 2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların

pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.
- Yüksek enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan daraltıcı politikalar
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. TRABZON İLİ

Doğu Karadeniz Bölgesinde 40-33 ve 41-07 kuzey enlemleriyle 39-07 ve 40-30 doğu boylamları arasında kalan 4685 km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi yedinci şehridir. TÜİK verilerine göre ise Trabzon'un 2021 nüfusu 816.684 oldu. Erkeklerin nüfusu 405 Bin 47, kadınların nüfusu ise 411 Bin 637 oldu.[2] Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüzölçümü açısından az bir alan kaplar. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur.



7 Eylül 2010 tarih ve 27695 sayılı resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.[3] Bu son düzenleme ile birlikte belediye nüfusu 402.166'ya çıkmıştır.[4]

Güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, batısında Giresun, doğusunda Rize illeri ile çevrili olan Trabzon, kuzeyinde de Karadeniz'e kıyısı

vardır. Yerleşim yoğunluğu sahil kesimlerde dir.

Deniz seviyesinden başlayarak güneye doğru artan yükseklik bölgede 3000 metreyi bulur. Yüksek kesimlerde genellikle dağlar, tepeler ve yaylalar yer al-maktadır.

Bitki örtüsü açısından son derece zengin olan Trabzon'da 440'ı bölgeye has, Türkiye genelinde nadir olan 2500 bitki türü bulunmaktadır.

Trabzon iklimi yazın sıcak kışın ise normal soğukluktur. Yaz aylarının ortalama sıcaklığı +32 derece dolaylarındadır. Kışın en soğuk günlerinde sıcaklık -6 dereceye kadar düşmektedir. İlkbahar ayları genellikle yağmurlu ve sislidir. Sonbahar ayları ise oldukça güzel geçer.

Trabzon nemli bir iklime sahip, olup nem oranı zaman zaman % 99' lara kadar çıkmaktadır. Yıllık ortalama yağış miktarı 800-850 kg/m2 . İç kesimlere doğru çıkıldıkça yağmur oranı da artmaktadır. En az yağmur yağan aylar Temmuz ve Ağustos ayları olup en çok kar ise Şubat ayında yağmaktadır.

En soğuk aylar Ocak ve Şubat aylarıdır. Bu özellikleri ile birlikte Trabzon'un ikliminin ılık ve yumuşak olduğu söylenebilir. Sahilden içe doğru gidildikçe havanın daha güzel, suyun daha temiz olduğu görülür. Yıllık deniz suyu sıcaklığı ortalaması 16.1° olup, Ağustos ayında 27.5°C' ye ulaşır. En düşük değer ise, Mart ayında 6.0°C dir.

6.3.2. ORTAHİSAR İLÇESİ

Ortahisar, Türkiye'nin kuzeyinde Karadeniz bölgesinde bulunan Trabzon ilinin yaklaşık 314.000 nüfuslu merkez ilçesidir. Ortahisar ilçesi, Trabzon'un ilçelerinden batısında Akçaabat, güneyinde Maçka, doğusunda da Yomra ilçeleriyle komşudur ve kuzeyiyle Trabzon'un Karadeniz'e kıyısı olan ilçelerindendir.

12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir olan Trabzon'un merkez ilçesinin adı Ortahisar olarak belirlenmiştir.

Ortahisar nüfusu 2021 yılına göre 334.228. Bu nüfus, 164.073 erkek ve 170.155 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,09 erkek, %50,91 kadındır.

Kentin en büyük ilçesi konumundaki Ortahisar, aynı zamanda tarihi ve kültürel mirası ile en eski yerleşim yeri olduğunu gösteren kanıtlara sahiptir. Özellikle merkez ve sahil boyunca çok sayıda kale kalıntısına rastlamak mümkündür. Birçoğu binlerce yıllık geçmişten günümüze kadar ulaşabilme direncini göstermiş olan bu kale kalıntıları yörenin ne kadar eski bir yerleşim merkezi olduğunun açık kanıtı olarak ayakta durmaktadır.

Tarihçiler, şehrin yaklaşık 4 bin yıl önce kurulduğunu ve kurucularının Orta Asya'dan Kafkasya yolu ile Trabzon'a gelen Türk kavimleri olduğunu kaydederler. Tarihin en eski çağlarından beri insanoğlunu barındıran bu güzel kent, Miletler, Persler, Romalılar, Bizanslılar ve Komnenoslar'ın egemenliğinden sonra 26 Ekim 1461 tarihinde Fatih Sultan Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Dünyaca ünlü gezginlerden Marco Polo, Evliya Çelebi, Charles Texier ve Fallmerayer'in uğradığı, Fatih Sultan Mehmet'in fethettiği, Yavuz Sultan Selim'in şehzadeliliği sırasında valilik yaptığı, Kanuni Sultan Süleyman'ın doğduğu, Cumhuriyetimizin kurucusu Atatürk'ün üç kez ziyaret ettiği ve

vasiyetinin bir bölümünü yazdığı kenttir Trabzon. Tarihi İpek Yolu üzerinde bulunması nedeni ile eski çağlardan beri önemli bir geçiş merkezi olan Trabzon, tüm çekiciliği ile her dönem yerli ve yabancı gezginlerin ilgi kaynağı olmuştur.

Trabzon; sanatı ve sanatkarları ile de ünlü bir kenttir. Mahir elleriyle bakıra hayat veren Trabzon ustaları, hasır bilezik, telkari ve kazazlıktaki becerileriyle de sanat tarihine not düşmüşlerdir. Kanuni döneminde sarayın vazgeçilmez giysilerinden biri olan Trabzon bezi, geleneksel biçimiyle sürdürülen keşan-peştemal dokumacılığı ve yün dokumacılığı anılmaya değer el sanatlarımızdandır. Ahşap işçiliğinin çoğunlukla camilerde görülebilecek özgün örnekleri, kimi sivil mimari eserlerde de bütün ihtişamıyla yaşamaktadır. Dünya edebiyat tarihinde, yalnızca Trabzonlular tarafından bir balığa destan yazılmıştır. 20. yüzyıl başlarında yazılan Hamsinime adlı kitapta; hamsinin Trabzon ve Trabzonlular için ne denli yaşamsal bir ürün olduğu gazel ve mersiyelerde vurgulanırken, sofraları süsleyen çok sayıda yemeğin de tarifi yapılmaktadır. Karalahana ve mısırın da yöre mutfağındaki yerini özellikle belirtmek gerekir. Yüzyıllardır lezzeti ve kalitesinden ödün vermeyen Trabzon tereyağı ve peynirinden yapılan kuymak, yöreye gelen bütün konukların tatmak istedikleri ünü ülkeye yayılmış yöresel bir yemektir.

Halkoyunları açısından dünyanın en zengin potansiyeline sahip Anadolu'da, horon ve kemençenin ayrıcalıklı bir yeri ve önemi vardır. Horon; hareketli ritim ve figürleriyle Trabzon halkının coşku ve heyecanını yansıttığı gibi, Trabzon halkoyunları ekipleri katıldıkları uluslararası yarışmalarda ülkemize çok sayıda birincilikler kazandırmıştır.

Trabzon; tarihi, kültürel dokusu, doğa harikası yaylaları ve bitki örtüsü, geleneksel el sanatları, yemekleri, fıkraları, halkoyunları ve adını sayamayacağımız daha birçok değeriyle ülkemizin güzide şehirlerinden biridir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Trabzon bünyesindeki en çok tercih edilen AVM olması,
- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,
- Talep gören bölgede yer alması,
- Çeşitli müşteri potansiyeline sahip olması,
- Yer aldığı konum, bünyesinde yer alan markalar ve kullanım alanları itibari ile yüksek ziyaretçi sayısına sahip bir AVM olması,
- Geniş ve rahat mağaza ve açık alan kullanımlarına sahip olması,
- Denize yakın konumda olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- AVM bünyesindeki ek inşaat hakkına ilişkin tadilat ruhsatı alınmış ve çalışmalara başlanmış olması.

Olumsuz etkenler:

- Tadilat ruhsatına konu ilave alanların henüz inşa edilmemiş olması ve tadilat kapsamında AVM açık otoparkının kullanılamayacak olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri:

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut+Ticaret Alanı, Kaks: 1.60 ve 286 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 10.500.000 TL (36.713,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 330 08 83) Emsal konum olarak dezavantajlı olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri çok yüksek çıkmaktadır.
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut Alanı, Kaks: 1,2 ve 778 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 24.750.000 TL (31.812,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 330 08 83) Emsal konum olarak dezavantajlı olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri çok yüksek çıkmaktadır.
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, havalimanı karşısında yer alan Konut+Ticaret Alanı imarlı, 428 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 13.000.000 TL (30.374,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 539 864 00 47) Emsal konum olarak dezavantajlı olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri çok yüksek çıkmaktadır.



4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, merkezi konumda yer alan Ticaret Alanı imarlı, 138 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 6.600.000 TL (47.826,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0545 915 61 61) Emsal konum olarak dezavantajlı olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri çok yüksek çıkmaktadır.
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, merkezi konumda, cadde üzerinde yer alan Ticaret+ Konut Alanı imarlı, 140 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 5.250.000 TL (37.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 676 00 31) Emsal konum olarak dezavantajlı olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri çok yüksek çıkmaktadır.

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet **yaklaşımı** ve gelir **yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında parselin değerini analizi ise **pazar yaklaşımı** ile yapılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a. Parsellerin değeri
- b. Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1.PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki belge ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar



durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Parselin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	286	778	428	138	140
İstenen Fiyat (TL)	10.500.000	24.750.000	13.000.000	6.600.000	5.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	10.450.000	23.000.000	12.400.000	6.250.000	5.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	36.538	29.563	28.972	45.290	35.714
Konum Düzeltmesi (%)	10%	15%	25%	10%	25%
Alan Düzeltmesi (%)	-25%	-20%	-20%	-35%	-35%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-10%	0%	5%	-5%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-25%	-5%	10%	-30%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	27.404	28.085	31.869	31.703	37.500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	31.310				

Buna göre üzerinde AVM binası bulunan 616 ada 17 parselin m² birim değeri için 31.310,-TL/m², üzerinde restaurant binaları bulunan 616 ada 16 parsel için konum şerefiyesi ve imar durumu dikkate alındığında 10.540,-TL/m² birim değer olarak hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	ARSA ALANI (Terklerden Sonra Kalan Alanlar)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
616	16	13.903	10.540	146.540.000
616	17	49.878	31.310	1.561.680.000
TOPLAM				1.708.220.000

8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan AVM yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı m² Ağustos ayı birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-B olan yapıların m² birim bedeli 9.000,-TL, 5-A olan yapıların m² birim bedeli 13.800,-TL'dir. Ancak yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda % 30 artırılarak 3-B yapı sınıfı için (9.000,-TL x 1,30) 11.700,-TL/m², 5-A yapı sınıfı için (13.800,-TL/m² x 1,30) 17.940,-TL/m² mertebelerinde esas alınmıştır.

Yanı sıra ilave maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.



2008 yılında tamamlanan yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %2 olarak kabul edilmiş ve 15 yıl için amortisman oranı %30 olarak hesap edilmiştir. Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan yatırım maliyeti parsel bazında aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM (616/16)	1.464	11.700	17.128.800
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	428.220
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		599.508
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		513.864
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		256.932
Müteahhit Ücreti	20,00%		3.425.760
Ek Maliyetler	30,00%	-	5.138.640
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			27.491.724
Amortisman	30,00%	-	8.247.517
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			19.244.207

FONKSİYON	ALAN (m ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM (616/17)	109.414	17.940	1.962.887.160
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	49.072.179
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		68.701.051
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		58.886.615
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		29.443.307
Müteahhit Ücreti	20,00%		392.577.432
Ek Maliyetler	30,00%	-	588.866.148
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			3.150.433.892
Amortisman	30,00%	-	945.130.168
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			2.205.303.724

TOPLAM İNŞAİ DEĞER (TL)	2.224.547.931
	2.224.500.000

NOT: 616 ada 17 nolu parsel ile ilişkin olarak alınmış tadilat ruhsatı bulunmakta olup bu tadilat ruhsatına ilişkin alanlar halihazırda kullanılabilir alan değildir. Bu sebeple AVM'nin son iskanına konu olan toplam kapalı alan büyüklükleri dikkate alınmıştır. İlgililerden tadilatın 2023 yılsonuna kadar tamamlanacağı bilgisi edinilmiştir.

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 616 ada 16 nolu ve 616 ada 17 nolu parselde yer alan yapılar ile AVM'nin inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
616/16	146.540.000	19.200.000	165.740.000
616/17	1.561.680.000	2.205.300.000	3.766.980.000
TOPLAM	1.708.220.000	2.224.500.000	3.932.720.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada Forum Trabzon AVM için indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

AVM ve diğer kira getirisi sağlayan unsurların gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı:

Firma yetkililerinden alınan bilgilerden hareketle AVM bünyesindeki gelirlere ilişkin 30.11.2023 tarihi itibarıyla gerçekleşen gelirler ve bu gelirlerden hareketle hesaplanan yıllık tahmini gelir aşağıdaki tablodaki gibidir. 2024 yılında gelirlerin sabit kira ve diğer kira gelirlerinde %55 mertebesinde artış sağlayacağı kabul edilerek 2024 yılı tahmini geliri hesaplanmıştır. Mevcut durumda doluluk oranı tüm tarihler için %100 olarak belirtilmiştir.

GELİRLER (TL)	2023 Yılı İlk 11 Ay Gerçekleşen Gelir	2023 Yılı Son 1 Ay Tahmini Gelir	2023 Yılı Tahmini Yılsonu Geliri	% 100 doluluk oranı itibarıyla
SABİT KİRALAMA GELİRLERİ	228.079.079	27.991.523	256.070.602	256.070.602
DİĞER KİRALAMA GELİRLERİ	81.881.300	17.120.635	99.001.935	99.001.935
DİĞER GELİRLER	105.802.123	12.984.806	118.786.929	118.786.929
TOPLAM	415.762.502	58.096.965	473.859.466	473.859.466

2020 ve 2021 yılları Covid-19 Pandemisi sebebiyle AVM gelirleri beklentilerin çok altında verilerle gerçekleştirilmiş olup Türkiye genlinde özellikle alışveriş merkezlerinde AVM yönetimlerince kira destekleri sağlanmıştır. Birçok AVM yönetiminden alınan bilgilere göre sabit kira gelirlerinde 2020 ve 2021 yıllarında kira destek indirimi uygulandığı anlaşılmakta olup bu durumun 2022 yılında bazı işletmelerde yeni sözleşmelerin yapılmış olması ve ciroların makul seviyelere çıkmış olması sebepleriyle genel olarak kira desteği vb indirimlerin artık yapılmadığı anlaşılmıştır. Bu sebeple geçmiş yıllarda söz konusu olan kira destek indirimleri olmayacağı değerlendirilmiştir.

2023 yılının son ayında 2023 yılı ilk 11 ayın sabit kira ve diğer gelirlerinin %35, diğer kiralama gelirlerinin ise bazı mağazaların ciro kira faturalarını son ayda kesmesi sebebiyle ilave 7,5 milyon Türk Lirası gelir sağlanacağından hareketle belirlenmiştir. 2024 yılı için %55, 2025 yılı için %30, 2026 yılı için %20, 2027 yılı için %15 ve sonraki yıllarda ise %10 artış olacağı kabul edilmiştir.

Halihazırda AVM bünyesinde tadilat ruhsatı ile ilave kiralanabilir alan oluşturulacağı anlaşılmış olup henüz alanların oluşmamış/kira getirisi sağlamıyor olması ve bu ilave alanlardan elde edilecek gelirlere ilişkin projeksiyonların yapılmamış olması hususları dikkate alınarak değerlendirme mevcut kiralanabilir alan üzerinden yapılmıştır.

Gider Oranları:

Firma yetkilerinden alınan bilgiler doğrultusunda AVM bünyesindeki 30.09.2023 itibarıyla oluşan giderler aşağıdaki tablodaki gibidir. 2023 yılının kalanında giderlerin %25 artışla gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu giderlere ilave olarak yıllık potansiyel gelirin %1,5'u oranında yıllık yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

TARİH	GİDER (TL)
30.11.2023	138.134.124
YILSONU TAHMİNİ GİDER	155.086.948

İskonto Oranı Hesaplaması:

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 2019-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %17 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %17 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %25 olarak yapılmıştır.

Reel Uç Büyüme Oranı:

Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı:

Kapitalizasyon Oranı sektörün ve piyasanın şartları doğrultusunda %8 olarak kabul edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın bugünkü finansal değeri 5.570.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

FORUM TRABZON AVM / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

	Adı / Niteliği	FORUM TRABZON AVM										
	Yıllık Gerçekleşen Sabit Kiralama Geliri (TL)	256.070.602										
	Yıllık Gerçekleşen Diğer Kiralama Geliri (TL)	99.001.935										
	Yıllık Gerçekleşen Diğer Gelirler (TL)	118.786.929										
	Yıllık Gerçekleşen Toplam Gider (TL)	155.086.948										
	Doluluk Oranı (31.03.2022 itibarıyla)	100,00%										
VARSA YIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	8,00%										
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%										
	Risksiz Getiri Oranı	17,00%										
	Risk Primi	8,00%										
	Nominal İskonto Oranı	25,00%										
	Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%										
GELİR		31.12.2023	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033
	Yıllık Sabit Kiralama Geliri (TL)	256.070.602	396.909.434	515.982.264	619.178.716	712.055.524	783.261.076	861.587.184	947.745.902	1.042.520.492	1.146.772.542	1.261.449.796
	Yıllık Diğer Kiralama Gelirleri (TL)	99.001.935	153.453.000	199.488.900	239.386.680	275.294.682	302.824.150	333.106.565	366.417.221	403.058.944	443.364.838	487.701.322
	Yıllık Diğer Gelirler (TL)	118.786.929	184.119.739	239.355.661	287.226.794	330.310.813	363.341.894	399.676.083	439.643.692	483.608.061	531.968.867	585.165.754
	Doluluk Oranı	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Sabit Kira Artış Oranı	-	55%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Diğer Kira ve Diğer Gelir Artış Oranı	-	55%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	473.859.466	734.482.173	954.826.825	1.145.792.190	1.317.661.018	1.449.427.120	1.594.369.832	1.753.806.815	1.929.187.497	2.122.106.246	2.334.316.871
GİDER	Yıllık AVM Gideri (TL)	155.086.948	240.384.769	312.500.200	375.000.240	431.250.276	474.375.304	521.812.834	573.994.118	631.393.530	694.532.883	763.986.171
	Yıllık Yenileme Gideri (TL)	7.107.892	11.017.233	14.322.402	17.186.883	19.764.915	21.741.407	23.915.547	26.307.102	28.937.812	31.831.594	35.014.753
	Gider Artış Oranı	-	55,0%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yıllık Toplam Gider (TL)	162.194.840	251.402.002	326.822.603	392.187.123	451.015.192	496.116.711	545.728.382	600.301.220	660.331.342	726.364.476	799.000.924
	Yıllık Brüt Gelir (TL)	473.859.466	734.482.173	954.826.825	1.145.792.190	1.317.661.018	1.449.427.120	1.594.369.832	1.753.806.815	1.929.187.497	2.122.106.246	2.334.316.871
	Yıllık Toplam Gider (TL)	162.194.840	251.402.002	326.822.603	392.187.123	451.015.192	496.116.711	545.728.382	600.301.220	660.331.342	726.364.476	799.000.924
	Yıllık Net Gelir (TL)	311.664.626	483.080.171	628.004.222	753.605.067	866.645.827	953.310.409	1.048.641.450	1.153.505.595	1.268.856.155	1.395.741.770	1.535.315.947
	Uç Değer											19.191.449.340
	Serbest Nakit Akımı	0	483.080.171	628.004.222	753.605.067	866.645.827	953.310.409	1.048.641.450	1.153.505.595	1.268.856.155	1.395.741.770	20.726.765.287
	Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.570.000.000										

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	3.932.720.000 TL
Gelir Yaklaşımı	5.570.000.000 TL
Uyumlaştırılmış Değer	5.570.000.000 TL

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Maliyet Yaklaşımı arsa ve inşai yatırım bileşenlerinden hareketle hesaplanmış olup geliştirici karını kapsamamaktadır. Gelir yaklaşımı ise gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasına rağmen mevcut pazarda kira getirisi ile ifade edilen

ekonomik büyüklüğe sahip AVM ve diğer unsurları için ise gelir yaklaşımı ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Şirketimizdeki veriler ve piyasa analizlerinden hareketle AVM için ilgili tarihdeki doluluk oranı itibarıyla hesaplanan yıllık kira değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

TARİH	KDV HARIÇ YILLIK KİRA (TL)
30.11.2023	415.762.502
31.12.2023 (TAHİMİNİ)	473.859.466

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.08.2022	2022/2856	2.013.800.000	İlyas İPEKÇİ	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2023	2023/5329	2.768.000.000	İlyas İPEKÇİ	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
07.07.2023	2023/2110	4.640.000.000	İlyas İPEKÇİ	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2914	5.182.400.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen alışveriş merkezinin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumlarına, parsellerdeki yapıların toplam kullanım alanı büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

616 ADA 16 PARSEL VE 616 ADA 17 PARSEL ÜZERİNDEKİ FORUM TRABZON ALIŞVERİŞ MERKEZİ'NİN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.570.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.684.000.000,-TL

Alışveriş merkezi bünyesindeki 616 ada 17 parselde inşaat çalışmalarına devam edildiği görülmüştür. Ancak ilave oluşacak alanların henüz ortaya çıkmamış olması dikkate alınarak yapının son yapı kullanma izin belgesindeki bilgileri ve iskana konu projesi üzerinden değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2024

(Ekspertiz tarihi: 29 Aralık 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)