

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

**FORUM TRABZON AVM
ORTAHİSAR / TRABZON**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2875

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	22
6.3.1.	TRABZON İLİ	22



6.3.2.	ORTAHİSAR İLÇESİ	23
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
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	27
8.2.2.	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	28
8.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ	29
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	: 17 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782 - 2025/2875
Değerleme Konusu	Kalkınma Mahallesi, Devlet Kara Yolu Caddesi, Bina No:115-117, (616 Ada, 16 Parsel), Kalkınma
Gayrimenkulün Adresi	: Mahallesi, 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)	17.347.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	20.816.400.000,-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	: %25
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 artırılmış 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 05.01.2026 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 “BİNALAR” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

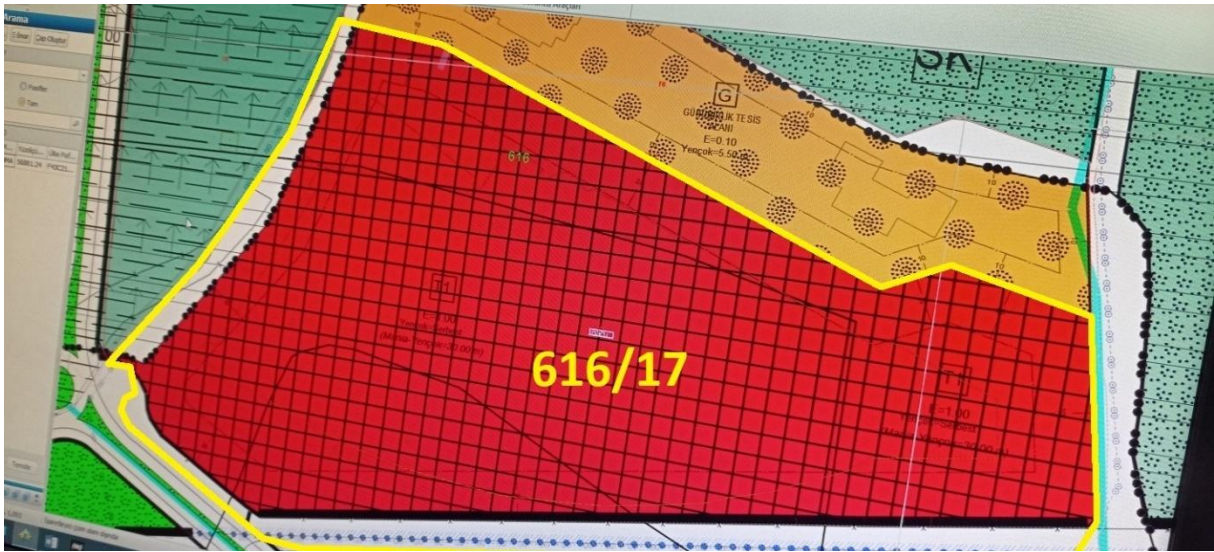
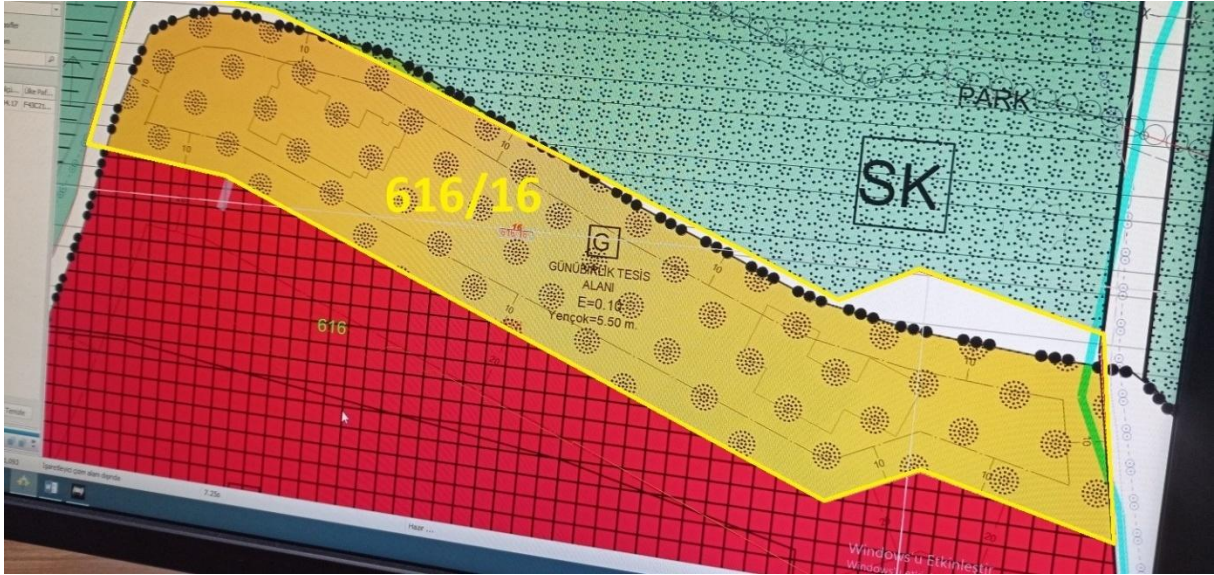
Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapor konusu 616 ada 16 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Günöbirlik Tesis’ olarak belirlenen bölgede yer aldığı, yanı sıra Emsal: 0.50, Yençok: 18,50 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu, ayrıca parselin 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, bitişiğinde 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.

- (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 için 28.12.2010 tarih ve 1/179 nolu mimari proje.
- 616 ada 17 nolu parsel için 30.12.2013 tarih ve 1/178 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 parsel) 14.02.2024 tarih ve 2024/1 sayılı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 119.259,79 m² alan için düzenlenmiştir.



- (616 ada 17 parsel) 23.02.2024 tarih ve 2024/18 sayılı tadilat ruhsatı, 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere toplam 119.259,79 m² alan için düzenlenmiştir. (**119.414 m² mevcut inşaat**, 178.345 m² tadilat, **9.845,79 m² ilave inşaat yapılmıştır.**)
- 616 ada 17 nolu parsel için 14.02.2024 tarih ve 2024/1 sayılı tadilat ruhsatına esas tadilat projesi.
- 616 ada 17 nolu parsel için 23.02.2024 tarih ve 2024/18 sayılı 119.259,79 m² alanlı AVM için yapı kullanım izin belgesi.

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 Ortahisar 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

Forum Trabzon AVM projesi için düzenlenmiş ruhsatlar, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parseller üzerinde yer alan proje ve yapılan tadilatlar için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak 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 07.12.2023 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.

Ancak açılan davalardan sonra taşınmaz için 14.02.2024 tarih ve 2024/1 sayılı tadilat ruhsatı düzenlendiği ve ruhsata esas inşai faaliyetleri tamamlanan ilave inşaat ve tadilatlar için 23.02.2024 tarih ve 2024/18 sayılı yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği tespit edilmiştir.

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.

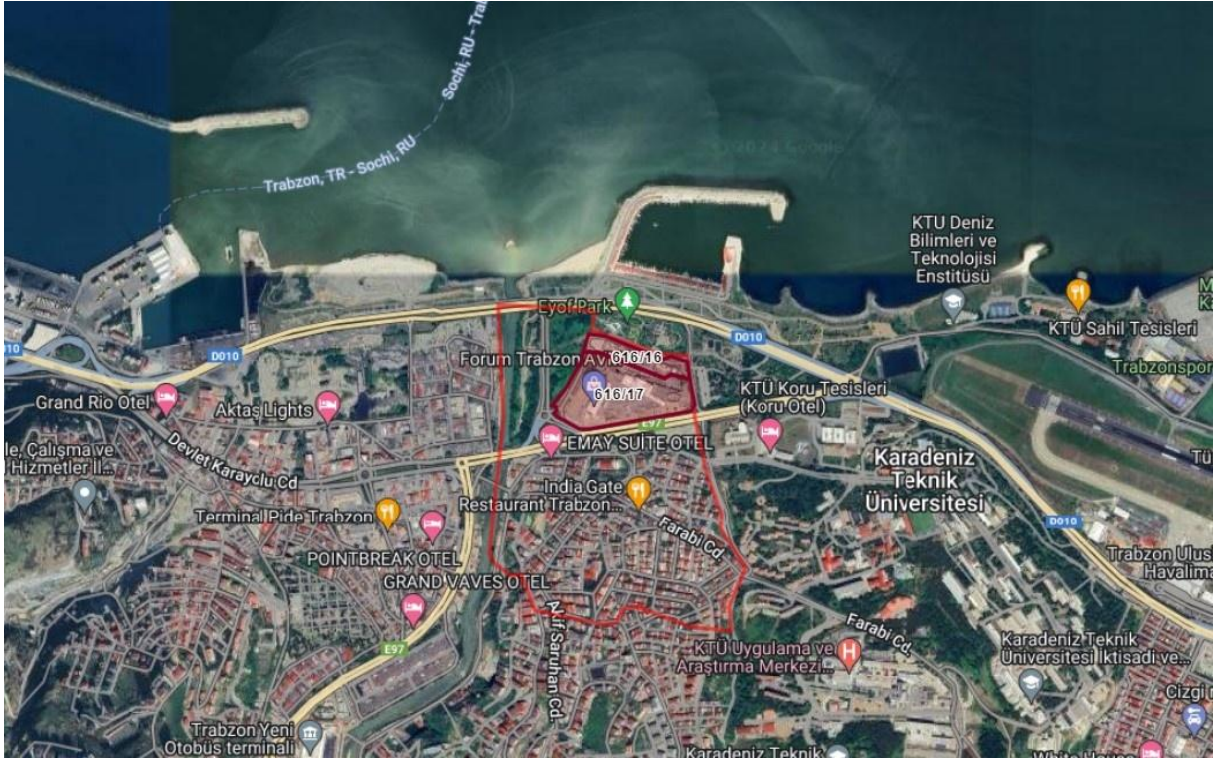
Büyük Sanayi Sitesi'nin doğusunda yer alan taşınmazın yakın çevresinde sanayi siteleri, iç kesimlere doğru gidildikçe apartmanlar ve 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

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 ve son olarak 2022 yılında tadilat ile eklemeler yapılan Forum Trabzon AVM 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır.
- Yapının katlara göre kullanım alanları ve fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kat İsmi	Toplam Alan	Açıklama
2. Bodrum Kat	41.528,27 m ²	1.028 adet araç için otopark (1.028 adet kapalı otopark, 9 adet kuzeydoğu otopark mal kabul, 362 adet güney açık otopark, 328 adet kuzey açık otopark), 3 adet stant (kiralanabilir alan), makine dairesi, depolar, araç yıkama yeri, personel yemekhanesi, bay-bayan WC, su depoları
1. Bodrum Kat	34.654,41 m ²	hipermarket, yapı market, mağazalar, stantlar (kiralanabilir alan), jenaratör odası, tank dolum deposu, depolar, bay-bayan WC, bay-bayan mescit, yemekhane
Zemin Kat	28.183,67 m ²	mağazalar, stantlar, bay-bayan WC, elektrik odası, ilk yardım odası

1.Normal Kat	14.893,44 m ²	1 adet sinema (5 salon ve toplam 853 adet koltuk), 20 adet restoran, 2 adet mağaza, 2 adet oyun salonu, 1 adet puzzle pisti, 6 adet yeme birimi, 8 adet stant (kiralanan alan), teknik idari ofis, muhasebe, yönetim, mutfak, bebek odası, temizlik odası, bay-bayan wc alanları
TOPLAM	119.259,79 m²	Yapı ruhsatına göre kullanım alanı 119.259,79 m² dir.

- Parsel üzerindeki yapıda mahallen 183 adet mağaza, 22 adet stand (kiralanan alan), 3 adet baz istasyonu, 11 adet ATM olmak üzere toplam 219 adet işletme bulunmaktadır. Bu mağazalardan 11 tanesi 1.000 m²'nin üzerindedir.
- 1. katta bulunan ve 8 adet salonu bulunan sinema bölümü tadilat sonrası 5 adet salondan oluşacak şekilde düzenlenmiştir. Salonlar 87 ile 244 kişi sayısı aralığında olup toplam kapasitesi 853 koltuktur.
- 60.500 m² toplam kiralanan alanı bulunmaktadır.
- Yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede AVM'nin güncel **doluluk oranının %99** olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılı için aylık ortalama ziyaretçi sayısının 1 - 1,2 milyon kişi arasında olduğu şifahi öğrenilmiştir.
- Rapora konu taşınmaz ile ilgili tarafınıza hazırlanan 05.01.2024 tarih ve 2023/3745 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporunda; AVM bünyesinde 21.12.2022 tarihinde düzenlenen tadilat ruhsatına ilişkin inşai faaliyetlerin devam ettiği belirtilmiştir. Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde ise taşınmaz için yeniden 14.02.2024 tarih ve 2024/1 sayılı tadilat ruhsatı düzenlendiği, tadilat ruhsatına esas inşai faaliyetlerin tamamlandığı ve 23.02.2024 tarih ve 2024/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği tespit edilmiştir. 14.02.2024 tarihli ruhsata ilişkin 9.845,79 m² (2. BK: 10,27 m² + 1. BK: 860,41 m² + ZK:8.481,67 m² + 1.NK:493,44 m²) ilave inşaat alanı oluşturulduğu ve 17.345 m² tadilat yapıldığı, AVM bünyesinde toplam inşaat alanının ise 119.259,79 m² olduğu tespit edilmiştir. 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 sınırlayan 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 üretilip 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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar olmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.



Sonuç olarak, 2026 yılında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,



- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

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 kesimlerdedir.

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

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 yağın 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 olduğunu 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 mersiyelede 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,
- Ek inşaat hakkına ilişkin yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

Olumsuz etkenler:

- 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 taşınmazlara yakın konumda, Konut+Ticaret Alanı, 2,40 Emsal ve 6 Kat yapılaşma hakkına sahip ve 3.350 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 360.000.000 TL (107.463,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0545 915 61 61) Emsal konum ve imar şartları bakımından avantajlı olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri çok yüksek çıkmaktadır.



2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut Alanı, 6 kat ve 280 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 38.000.000 TL (135.714,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0506 559 98 58) Emsal konum ve imar şartları bakımından avantajlı olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri çok yüksek çıkmaktadır.
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut+Ticaret Alanı imarlı, 405 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 45.500.000 TL (112.346,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 175 22 61) Emsal konum ve imar şartları bakımından avantajlı olup yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri çok yüksek çıkmaktadır.
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, Konut Alanı, 6 kat ve 245 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 25.000.000 TL (102.041,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 204 07 15) Emsal konum ve imar şartları bakımından avantajlı 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 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.

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 değerin 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 değerinin 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 değerin 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 değerin 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.

- Parsellerin değeri
- 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
Kullanım Alanı (m ²)	3.350	280	405	245
İstenen Fiyat (TL)	360.000.000	38.000.000	45.500.000	25.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	107.463	135.714	112.346	102.041
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	-10%	-10%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-25%	-20%	-25%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-20%	-20%	-10%	-15%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-55%	-65%	-50%	-50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	48.358	47.500	56.173	51.020
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	50.765			

Buna göre üzerinde AVM binası bulunan 616 ada 17 parselin m² birim değeri için **50.765,-TL/m²**, üzerinde restaurant binaları bulunan 616 ada 16 parsel için **konum şerefiyesi ve imar durumu dikkate alındığında 17.000,-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	17.000	236.350.000
616	17	49.878	50.765	2.532.060.000
TOPLAM				2.768.410.000



8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2025 yılı şubat ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3-B olan yapıların m² birim bedeli 18.200,-TL, 5-A olan yapıların m² birim bedeli 34.400,-TL'dir. Ancak bu birim değer şubat ayı itibariyle belirlenen değer olup güncel ekonomik şartlara göre %20 oranında daha arttırılarak 3-B yapı sınıfı için (18.200,-TL x 1,20) 21.840,-TL/m², 5-A yapı sınıfı için (34.400,-TL/m² x 1,20) 41.280,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Ayrıca bu gibi yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda %60 daha artırılarak 3-B yapı sınıfı için (21.840,-TL x 1,60) 34.944,-TL/m², 5-A yapı sınıfı için (41.280,-TL/m² x 1,60) 66.048,-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 17 yıl için amortisman oranı %34 olarak hesap edilmiştir. Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Ancak tadilat ruhsatına esas inşai faaliyetlerin tamamlandığı ve ilave inşaat alanı ve tadilatlar için 2024 yılında yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği tespit edilmiştir. Bahse konu ilave alanların inşaatı için ise %2 amortisman uygulanmıştır.

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	34.944	51.158.016
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	1.278.950
Proje Yönetim Giderleri	3,50%	-	1.790.531
Yapı Denetim Giderleri	3,00%	-	1.534.740
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%	-	767.370
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	10.231.603
Ek Maliyetler	30,00%	-	15.347.405
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			82.108.616
Amortisman	32,00%	-	26.274.757
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			55.833.859

FONKSİYON	ALAN (m ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM (616/17)	109.414,00	66.048	7.226.575.872



Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	180.664.397
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		252.930.156
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		216.797.276
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		108.398.638
Müteahhit Ücreti	20,00%		1.445.315.174
Ek Maliyetler	30,00%	-	2.167.972.762
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			11.598.654.275
Amortisman	32,00%	-	3.711.569.368
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			7.887.084.907

FONKSİYON	ALAN (m ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM İLAVE İNŞAAT (616/17)	9.845,79	66.048	650.294.738
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	16.257.368
Proje Yönetim Giderleri	3,50%		22.760.316
Yapı Denetim Giderleri	3,00%		19.508.842
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%		9.754.421
Müteahhit Ücreti	20,00%		130.058.948
Ek Maliyetler	30,00%	-	195.088.421
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			1.043.723.054
Amortisman	2,00%	-	20.874.461
AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)			1.022.848.593

TOPLAM İNŞAİ DEĞER (TL)(8.965.767.359)
8.965.767.000

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	236.350.000	55.835.000	292.185.000
616/17	2.532.060.000	8.930.808.000	11.462.868.000
TOPLAM	2.768.410.000	8.986.643.000	11.755.053.000

8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

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.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı:

Firma yetkililerinden alınan bilgilerden hareketle AVM bünyesindeki gelirlere ilişkin 2025 yılı ilk 11 ayı itibariyle gerçekleşen gelirler ve bu gelirlerden hareketle hesaplanan yıllık tahmini gelir hesaplanmış ve ekte sunulmuştur.

Yanı sıra mevcut kiralardan hareketle 2026 yılı için öngörülen enflasyon miktarları ile her bir kiracının sözleşme yenileme tarihi dikkate alınarak kira gelir simülasyonu yapılmış olup bu doğrultuda 2026 yılı sabit kira gelirleri tahmini yapılmıştır. Buna göre sabit kira ve diğer kira gelirleri ekteki tablodaki gibi tahmin edilmiştir.

Mevcut durumda doluluk oranı %99 olarak belirtilmiştir. Doluluk oranının 2026 ve sonrasında %99 olacağı öngörülmüştür.

Gelirlerin yıllık artış oranları ise 2027 yılı tüm gelir kalemlerinde %29, 2028 yılı için %29, 2029 yılı için %19 ve sonraki yıllarda ise %15 olacağı kabul edilmiştir.

Gider Oranları:

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda AVM bünyesindeki 2025 yılında ilk 11 ayda oluşan giderler ve yılsonu tahmini gidere ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



2026 yılı giderleri ise diğer kira artış oranı kadar esas alınmak suretiyle hesaplanmıştır. Sonraki yıllardaki gider artış oranı da yine diğer kira gelirleri artış oranı kadar esas alınmıştır.

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 2022-2025 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Projeksiyonun uzun vadeye yayılması hususu da dikkate alınarak risksiz getiri oranı %20 olarak esas alınmıştır.

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 %20 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %28 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 **17.347.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



FORUM TRABZON AVM / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

TEMEL BİLGİLER	Adı / Niteliği	FORUM TRABZON AVM										
	Yıllık Gerçekleşen Sabit Kiralama Geliri (TL)	788.184.281										
	Yıllık Gerçekleşen Diğer Kiralama Geliri (TL)	243.116.947										
	Yıllık Gerçekleşen Diğer Gelirler (TL)	202.653.759										
	Yıllık Gerçekleşen Toplam Gider (TL)	189.286.316										
	Doluluk Oranı (31.12.2025 itibarıyla)	99,00%										
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	8,00%										
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%										
	Risksiz Getiri Oranı	20,00%										
	Risk Primi	8,00%										
	Nominal İskonto Oranı	28,00%										
	Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%										
GELİR		31.12.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033	30.06.2034	30.06.2035
	Yıllık Sabit Kiralama Geliri (TL)	788.184.281	1.083.753.386	1.398.041.868	1.733.571.916	2.062.950.580	2.372.393.167	2.728.252.142	3.137.489.963	3.608.113.458	4.149.330.477	4.771.730.048
	Yıllık Diğer Kiralama Gelirleri (TL)	243.116.947	334.285.802	431.228.685	534.723.569	636.321.047	731.769.204	841.534.585	967.764.772	1.112.929.488	1.279.868.912	1.471.849.248
	Yıllık Diğer Gelirler (TL)	202.653.759	278.648.919	359.457.105	445.726.810	530.414.904	609.977.140	701.473.711	806.694.768	927.698.983	1.066.853.830	1.226.881.905
	Doluluk Oranı	99,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Sabit Kira Artış Oranı	-	37,50%	29%	24%	19%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Diğer Kira ve Diğer Gelir Artış Oranı	-	37,50%	29%	24%	19%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	1.233.954.987	1.696.688.107	2.188.727.657	2.714.022.295	3.229.686.531	3.714.139.511	4.271.260.438	4.911.949.503	5.648.741.929	6.496.053.218	7.470.461.201
	Yıllık AVM Gideri (TL)	189.286.316	255.536.526	319.420.658	383.304.789	440.800.508	506.920.584	582.958.671	670.402.472	770.962.843	886.607.269	1.019.598.360
	Yıllık Yenileme Gideri (TL)	18.509.325	25.450.322	32.830.915	40.710.334	48.445.298	55.712.093	64.068.907	73.679.243	84.731.129	97.440.798	112.056.918
GİDER												
	Gider Artış Oranı	-	35%	25%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Yıllık Toplam Gider (TL)	207.795.640	280.986.848	352.251.573	424.015.124	489.245.806	562.632.676	647.027.578	744.081.715	855.693.972	984.048.068	1.131.655.278
	Yıllık Brüt Gelir (TL)	1.221.615.437	1.696.688.107	2.188.727.657	2.714.022.295	3.229.686.531	3.714.139.511	4.271.260.438	4.911.949.503	5.648.741.929	6.496.053.218	7.470.461.201
	Yıllık Toplam Gider (TL)	207.795.640	280.986.848	352.251.573	424.015.124	489.245.806	562.632.676	647.027.578	744.081.715	855.693.972	984.048.068	1.131.655.278
	Yıllık Net Gelir (TL)	1.013.819.796	1.415.701.259	1.836.476.085	2.290.007.172	2.740.440.726	3.151.506.835	3.624.232.860	4.167.867.789	4.793.047.957	5.512.005.151	6.338.805.923
	Uç Değer											79.235.074.041
	Serbest Nakit Akımı	0	1.415.701.259	1.836.476.085	2.290.007.172	2.740.440.726	3.151.506.835	3.624.232.860	4.167.867.789	4.793.047.957	5.512.005.151	85.573.879.964
	Toplam Bugünkü Değer (TL)	17.347.000.000										

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet Yaklaşımı	11.755.053.000 TL
Gelir Yaklaşımı	17.347.000.000 TL
Uyumlaştırılmış Değer	17.347.000.000 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 tarihteki doluluk oranı itibarıyla 2026 yılı için hesaplanan yıllık kira geliri 1.696.688.017,-TL'dir.

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 raporları aşağıdaki gibidir.

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



05.01.2024	2024/3745	5.570.000.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1306	10.540.000.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
08.01.2025	2024/2643	12.276.000.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen alışveriş merkezinin yerinde yapılan incelemelerde 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)	17.347.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	20.816.400.000,-TL

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. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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)

