

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ'NDE YER ALAN
BULVAR AVM BÜNYESİNDEKİ 13 ADET
PARSELİN TORUNLAR GYO A.Ş.'NE AİT**

GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 2.06.2025 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 5.06.2025 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 30.06.2025 |
| RAPOR TARİHİ | 7.07.2025 |
| RAPOR NO | TRGYO-2503064 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | BULVAR AVM BÜNYESİNDEKİ 13 ADET PARSELİN TORUNLAR GYO A.Ş.'NE AİT ÜST HAKKININ KALAN SÜRESİNİN GÜNCEL PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | KALE MAHALLESİ, 205 ADA, 2-7-8-9-10-11-12-13-14 PARSELLER, ULUGAZI MAHALLESİ, 374 ADA 33 VE 34 PARSELLER, 376 ADA 1 PARSEL VE 377 ADA 5 PARSEL, İLKADIM İLÇESİ, SAMSUN İLİ |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ahmet İPEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

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

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Bulvar AVM bünyesindeki 13 adet parselin Torunlar GYO A.Ş.'ne ait üst hakkının kalan süresinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkma No:4 34805 Beykoz / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Bulvar Alışveriş Merkezi (13 adet parselden oluşan - üst hakkına bağlı olarak), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TRGYO-2503064 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| | | |
|-------------|---|--|
| İli | : | SAMSUN |
| İlçesi | : | İLKADIM |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Parsel No | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Alanı | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Vasfı | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Sınırı | : | PAFTASINDADIR |
| Tapu Cinsi | : | DAİMİ MÜSTAKİL HAK |
| Maliki (*) | : | TTA GAYRİMENKUL YATIRIM GELİŞTİRME VE YÖNETİM A.Ş. |
| Yevmiye No | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Cilt No | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Sayfa No | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |
| Tapu Tarihi | : | BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ |

(*) 25.Ekim.2011 tarih 7928 sayılı Türkiye Ticaret Gazetesinde TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. sermaye yapısı hisse adedi payı; AZİZ TORUN: 55.000,00 (1%), MEHMET TORUN:55.000,00 (1%), TORUNLAR GIDA:440.000,00 (8%), TORUNLAR GYO:2.200.000,00 (40%), ANATERRA:2.750.000,00 (50%), TOPLAM: 5.500.000,00 (100%) olarak belirtilmiştir.

| Sıra No | Ada No | Parsel No | Mahalle | Niteliği | Mevkii | Yüzölçümü (m ²) | Cilt No | Sahife No | Yevmiye No | Tapu Tarihi |
|---------|--------|-----------|---------|--|-----------------|-----------------------------|---------|-----------|------------|-------------|
| 1 | 205 | 2 | Kale | 30 yıl süre ile 7.cilt 650. sayfadaki 205 Ada 2 Parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | - | 507,52 | 15 | 1422 | 3267 | 2.02.2021 |
| 2 | 205 | 7 | Kale | 30 yıl süre ile 11.cilt 1034. sayfadaki 205 Ada 7Parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | - | 100,00 | 15 | 1431 | 3267 | 2.02.2021 |
| 3 | 205 | 8 | Kale | 30 yıl süre ile 11.cilt 1035. sayfadaki 205 Ada 8 Parsel üzerindeki "Üst (inşaat)Hakkı " | - | 2.532,90 | 15 | 1423 | 3267 | 2.02.2021 |
| 4 | 205 | 9 | Kale | 30 yıl süre ile 13.cilt 1189. sayfadaki 205 Ada 9 Parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | Orhaniye-Mevlev | 493,53 | 15 | 1424 | 3267 | 2.02.2021 |
| 5 | 205 | 10 | Kale | 30 yıl süre ile 13.cilt 1190. sayfadaki 205 Ada 10 Parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | Orhaniye-Mevlev | 3.549,87 | 15 | 1425 | 3267 | 2.02.2021 |
| 6 | 205 | 11 | Kale | 30 yıl süre ile 13.cilt 1191. sayfadaki 205 Ada 11 Parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | Orhaniye-Mevlev | 719,38 | 15 | 1426 | 3267 | 2.02.2021 |
| 7 | 205 | 12 | Kale | 30 yıl süre ile 13.cilt 1192. sayfadaki 205 Ada 12 Parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | Orhaniye-Mevlev | 1.301,34 | 15 | 1427 | 3267 | 2.02.2021 |
| 8 | 205 | 13 | Kale | 30 yıl süre ile 13.cilt 1193. sayfadaki 205 Ada 13 Parsel üzerindeki "Üst (inşaat)Hakkı" | Orhaniye-Mevlev | 4.479,26 | 15 | 1428 | 3267 | 2.02.2021 |
| 9 | 205 | 14 | Kale | 30 yıl süre ile 13.cilt 1194. sayfadaki 205 Ada 14 Parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | Orhaniye-Mevlev | 355,70 | 15 | 1429 | 3267 | 2.02.2021 |
| 10 | 374 | 33 | Ulugazi | 30 yıl süre ile 51. cilt 5303. Sayfadaki 374 ada 33 parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | | 381,52 | 49 | 5117 | 3645 | 6.03.2012 |
| 11 | 374 | 34 | Ulugazi | 30 yıl süre ile 51. cilt 5304. Sayfadaki 374 ada 34 parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | | 957,58 | 49 | 5117 | 3645 | 6.03.2012 |
| 12 | 376 | 1 | Ulugazi | 30 yıl süre ile 3. cilt 297. Sayfadaki 376 ada 1 parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | Gazi, Orhaniye | 3.199,75 | 49 | 5080 | 14930 | 30.09.2010 |
| 13 | 377 | 5 | Ulugazi | 30 yıl süre ile 4. cilt 309. Sayfadaki 377 ada 5 parsel üzerindeki "Üst (inşaat) Hakkı" | Orhaniye | 265,00 | 49 | 5081 | 14930 | 30.09.2010 |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 25.06.2025 tarihinde, WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Tüm Parseller Üzerinde Müşterek Olarak;

Beyan: 5366 sayılı kanun gereği belirlenen yenileme alanı içerisinde kalmaktadır.(Şablon: 5366 Sayılı Yasa gereği yenileme alanlarının belirtilmesi) (14.12.2006 tarih, 14400 yevmiye)

Beyan: KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (21.11.1985 tarih, 5340 yevmiye) **(205 ada 7 parsel üzerinde yer almamaktadır.)**

Beyan: 1710 SAYILI KANUN 8.MADDESİ GEREĞİNCE ESKİ ESERDİR.(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (27.11.1978 tarih, 12147 yevmiye) **(205 ada 7 parsel üzerinde yer almamaktadır.)**

205 Ada 2 ve 8 Parsel Üzerinde ;

Beyanlar:

- Diğer (Konusu: tahsis amacının değiştirilmesi %yeraltı otopark turizm kültür ve ticaret merkezi olarak kullanılabilir) Tarih: 08.09.2008 Sayı: -1939(Şablon: Diğer) (08.09.2008 tarih, 14630 yevmiye)

374 Ada 33 ve 34 Parsel, 376 Ada 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsel Üzerinde Müşterek Olarak ;

Beyanlar:

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği belirtme) (07.10.2019 tarih ve 24027 yevmiye)

**Beyanların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

Değerleme konusu taşınmazlardan 205 ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı parseller ile 376 ada, 1 numaralı parsel ve 377 ada, 5 numaralı parsel üzerinde, TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine, 30.09.2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 30 yıl süreyle üst hakkı tesis edilmiştir. Buna ek olarak, 205 ada, 7 numaralı parsel üzerinde de aynı şirket lehine, 02.02.2011 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 30 yıl süreli üst hakkı bulunmaktadır.

374 ada, 32 numaralı parselde, TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine 06.03.2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 30 yıl süreli üst hakkı kurulmuştur. Diğer parsellerin büyük çoğunluğunda ise üst hakkı tesis tarihi olarak 30.09.2010 belirlenmiş ve bu haklar da 30 yıl süreyle geçerlidir. Ancak, ilgili kira sözleşmesinde üst hakkının başlangıç tarihi olarak "işletme ruhsatının alınacağı tarih" ifadesi yer almakta olup, bu hüküm dikkate alınarak değerlendirme çalışmasında başlangıç yılı olarak 2012 esas alınmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

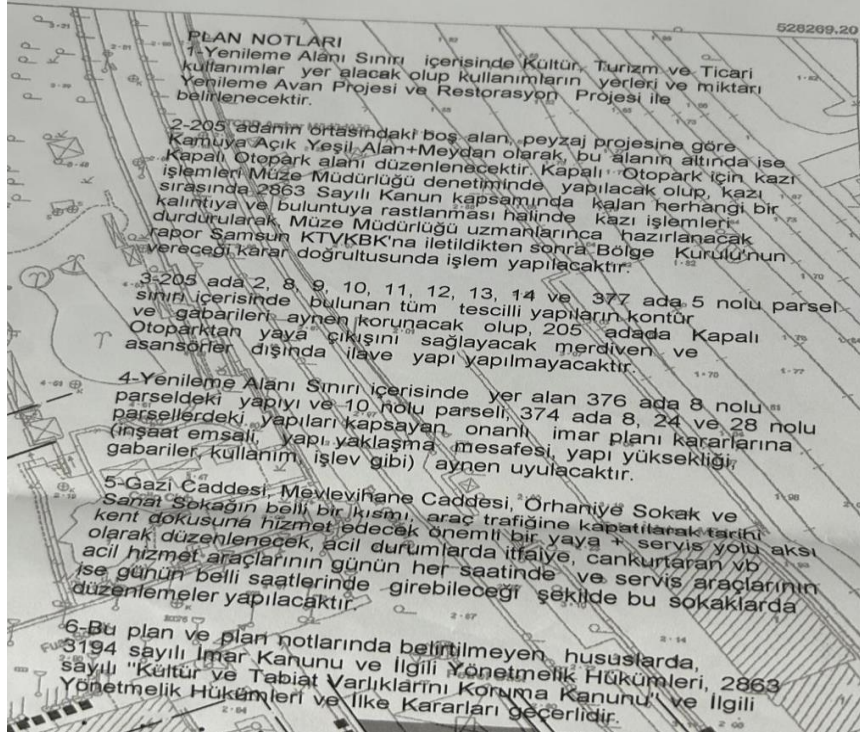
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

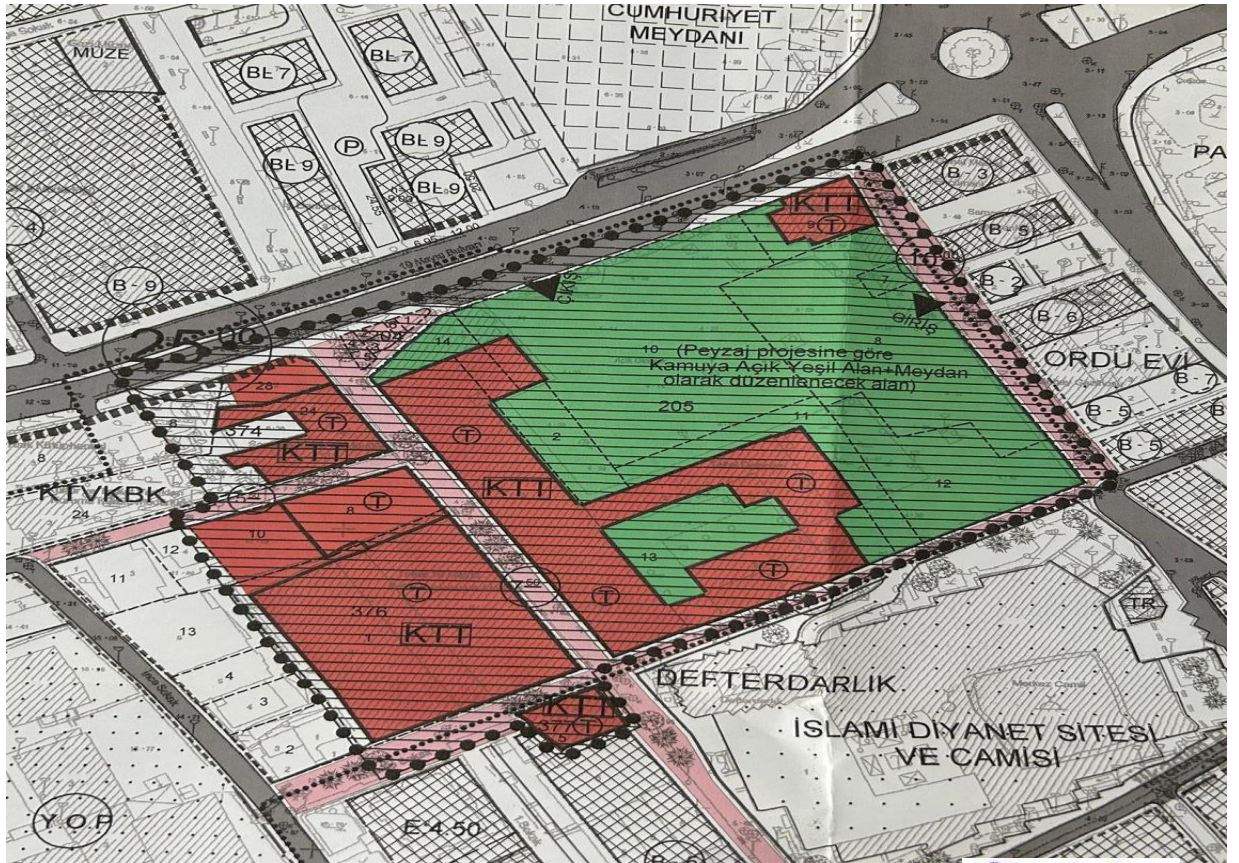
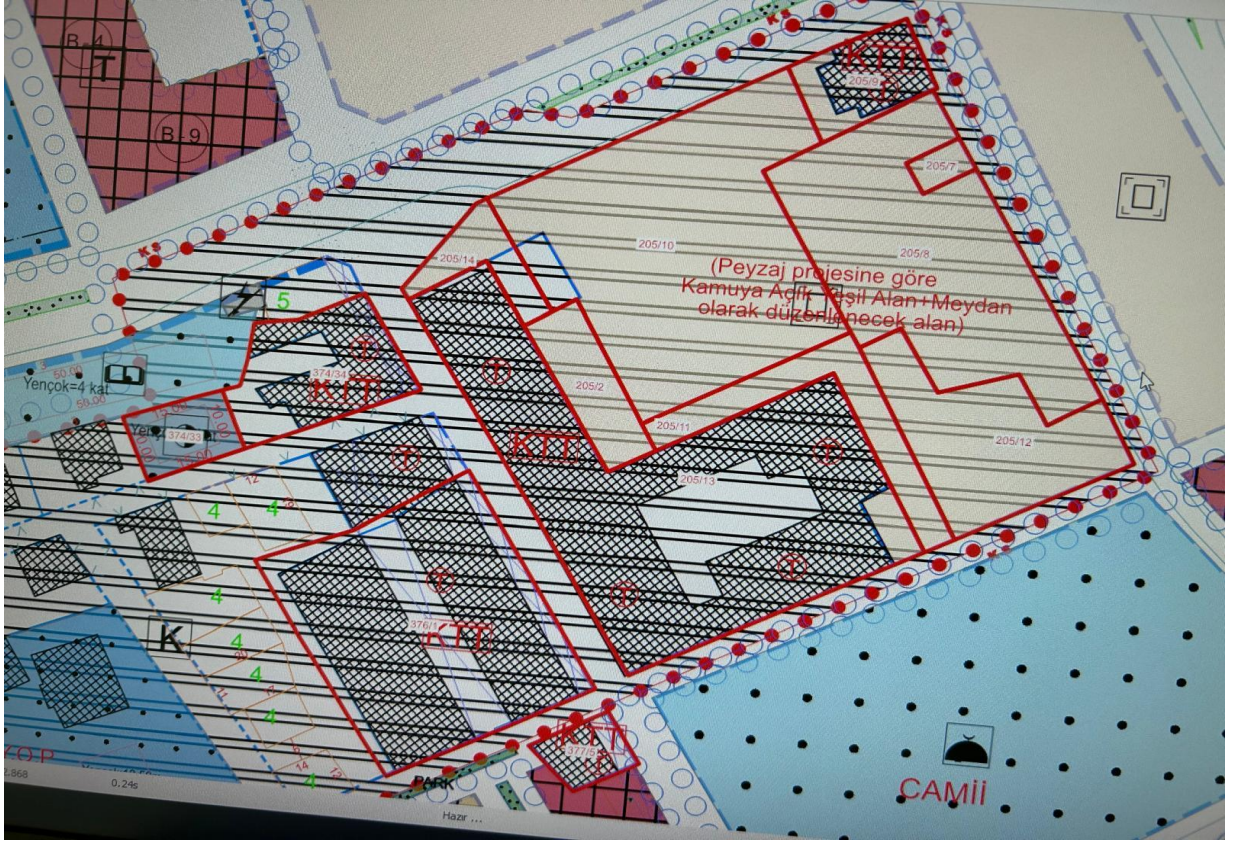
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu parsellerden 205 ada 9 ve 13 parsel, 374 ada 34 parsel, 376 ada 1 parsel ve 377 ada 5 parsel 23.06.2010 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Samsun İli, İlkadım İlçesi, Tekel Sigara Fabrikası Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında "KTT-Kültür Turizm ve Ticaret" alanında, 374 ada 33 parsel Yençok:3 kat yapılaşma şartında "Resmi Kurum" alanında ve diğer parseller ise "Kamuya Açık Yeşil Alan+Meydan Olarak Düzenlenecek Alan"da kalmaktadırlar.

İlgili Plan Notları;

- Yenileme Alanı Sınırı içerisinde Kültür, Turizm ve Ticari kullanımlar yer alacak olup, kullanımların yerleri ve miktarı, Yenileme Avan Projesi ve Restorasyon Projesi ile belirlenecektir.
- 205 adanın ortasındaki boş alan, peyzaj projesine göre Kamuya Açık Yeşil Alan+Meydan olarak, bu alanın altında ise Kapalı Otopark alanı düzenlenecektir. Kapalı Otopark için kazı işlemleri Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacak olup, kazı sırasında 2863 Sayılı Kanun kapsamında kalan herhangi bir kalıntıya ve buluntuya rastlanması halinde kazı işlemleri durdurularak, Müze Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanacak rapor Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletildikten sonra Bölge Kurulu'nun vereceği karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.
- 205 ada 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 377 ada 5 no.lu parsel sınırı içerisinde bulunan tüm tescilli yapıların kontur ve gabarileri aynen korunacak olup, 205 adada Kapalı Otoparktan yaya çıkışını sağlayacak merdiven ve asansörler dışında ilave yapı yapılmayacaktır.
- Yenileme Alanı Sınırı içerisinde yer alan 376 ada 8 no.lu parseldeki yapıyı ve 10 no.lu parseli, 374 ada 8, 24 ve 28 no.lu parsellerdeki yapıları kapsayan onanlı imar planı kararlarına (inşaat emsali, yapı yaklaşma mesafesi, yapı yüksekliği, gabariler, kullanım, işlev gibi) aynen uyulacaktır.
- Gazi Caddesi, Mevlevihane Caddesi, Orhaniye Sokak ve Sanat Sokağın belli bir kısmı, araç trafiğine kapatılarak tarihi kent dokusuna hizmet edecek önemli bir yaya + servis yolu aksı olarak düzenlenecek, acil durumlarda itfaiye, cankurtaran vb. acil hizmet araçlarının günün her saatinde ve servis araçlarının ise günün belli saatlerinde girebileceği şekilde bu sokaklarda düzenlemeler yapılacaktır.
- Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ve İlke Kararları geçerlidir.





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

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmazlara ait dosya incelemesi yapılmıştır. Yapılan incelemelere göre taşınmazların dosyasında yer alan evrak bilgileri aşağıdaki gibidir;

- A ve B bloklar için alınmış olan 27.07.2010 tarih ve 2010/06 sayılı yenileme yapı ruhsatı, 07.03.2012 tarih ve 2012/06 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 27.06.2012 tarih ve 2012/17 sayılı tadilat ruhsatı ve 31.10.2012 tarih ve 2012/08 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- C- D bloklar için alınmış olan 27.07.2010 tarih ve 2010/08 sayılı yenileme yapı ruhsatı, 07.03.2012 tarih ve 2012/07 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 27.06.2012 tarih ve 2012/18 sayılı tadilat ruhsatı ve 31.10.2012 tarih ve 2012/09 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- E blok için alınmış olan 27.07.2010 tarih ve 2010/09 sayılı yenileme yapı ruhsatı, 07.03.2012 tarih ve 2012/09 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 28.08.2013 tarih ve 2013/38 sayılı tadilat yapı ruhsatı, ve 27.01.2014 tarih ve 2014/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- F blok için alınmış olan 05.09.2012 tarih ve 2012/19 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 06.06.2014 tarih ve 2014/01 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 13.06.2019 tarih ve 05 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- G blok için alınmış olan 27.07.2010 tarih ve 7 sayılı yenileme yapı ruhsatı, 07.03.2012 tarih ve 2012/08 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 2013/03 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Belgelere ait detaylar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

| YENİLEME YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | |
|--|----------------------|----------|-------------------|--------------------|-------------|----------------------------------|
| BLOK ADI | RUHSAT TARİHİ VE NO | NİTELİĞİ | YOL ALT KAT ADEDİ | YOL ÜSTÜ KAT ADEDİ | YAPI SINIFI | KULLANIM ALANI (M ²) |
| A-B | 27.07.2010 - 2010/06 | AVM | 3 | 3 | III-A | 29.313,00 |
| C-D | 27.07.2010 - 2010/07 | AVM | 0 | 3 | III-A | 6.805,00 |
| E | 27.07.2010 - 2010/09 | AVM | 0 | 5 | III-A | 1.305,00 |
| G | 27.07.2010 - 7 | AVM | 0 | 3 | III-A | 911,00 |

| TADİLAT YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|----------|-------------------|--------------------|-------------|----------------------------------|
| BLOK ADI | RUHSAT TARİHİ VE NO | NİTELİĞİ | YOL ALT KAT ADEDİ | YOL ÜSTÜ KAT ADEDİ | YAPI SINIFI | KULLANIM ALANI (M ²) |
| A-B | 07.03.2012 - 2012/06 | AVM | 3 | 3 | III-A | 29.313,00 |
| A-B | 27.06.2012 - 2012/17 | AVM | 3 | 3 | III-A | 29.313,00 |
| C-D | 07.03.2012 - 2012/07 | AVM | 0 | 3 | III-A | 6.755,00 |
| C-D | 27.06.2012 - 2012/18 | AVM | 0 | 3 | III-A | 6.755,00 |
| E | 07.03.2012 - 2012/09 | AVM | 0 | 5 | III-A | 983,00 |
| E | 28.08.2013 - 2013/38 | AVM | 0 | 5 | III-A | 983,00 |
| F | 05.09.2012 - 2012/09 | AVM | 0 | 4 | III-A | 3.055,48 |
| F | 06.06.2014 - 2014/01 | AVM | 0 | 4 | III-A | 3.055,48 |
| G | 07.03.2012 - 2012/08 | AVM | 0 | 3 | III-A | 861,00 |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------|----------------------------------|
| BLOK ADI | BELGE TARİHİ VE NO | NİTELİĞİ | YOL ALT KAT ADEDİ | YOL ÜSTÜ KAT ADEDİ | YAPI SINIFI | KULLANIM ALANI (M ²) |
| A-B | 31.10.2012 - 2012/08 | AVM | 3 | 3 | III-A | 29.313,00 |
| C-D | 31.10.2012 - 2012/09 | AVM | 0 | 3 | III-A | 6.755,00 |
| E | 27.01.2014 - 2014/02 | AVM | 0 | 5 | III-A | 983,00 |
| F | 13.06.2019 - 05 | OFİS VE İŞYERİ | 0 | 4 | III-A | 3.055,48 |
| G | 28.08.2013 - 2013/03 | AVM | 0 | 3 | III-A | 861,00 |

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup yeniden yapı ruhsatı alması gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Mimari Yapı Denetimi; Fatih Kesgün, Bayar Cad. Gülbahar Sokemniyet Sitesi 11E D:6 Kadıköy/İstanbul

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Samsun İli, İlkadım ilçesi, Kale Mahallesi'nde 205 Ada 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Parsel, 374 Ada 33 ve 34 Parsel, 376 Ada 1 Parsel ve 377 Ada 5 Parsel üzerinde yer alan Samsun Bulvar Alışveriş Merkezi'dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

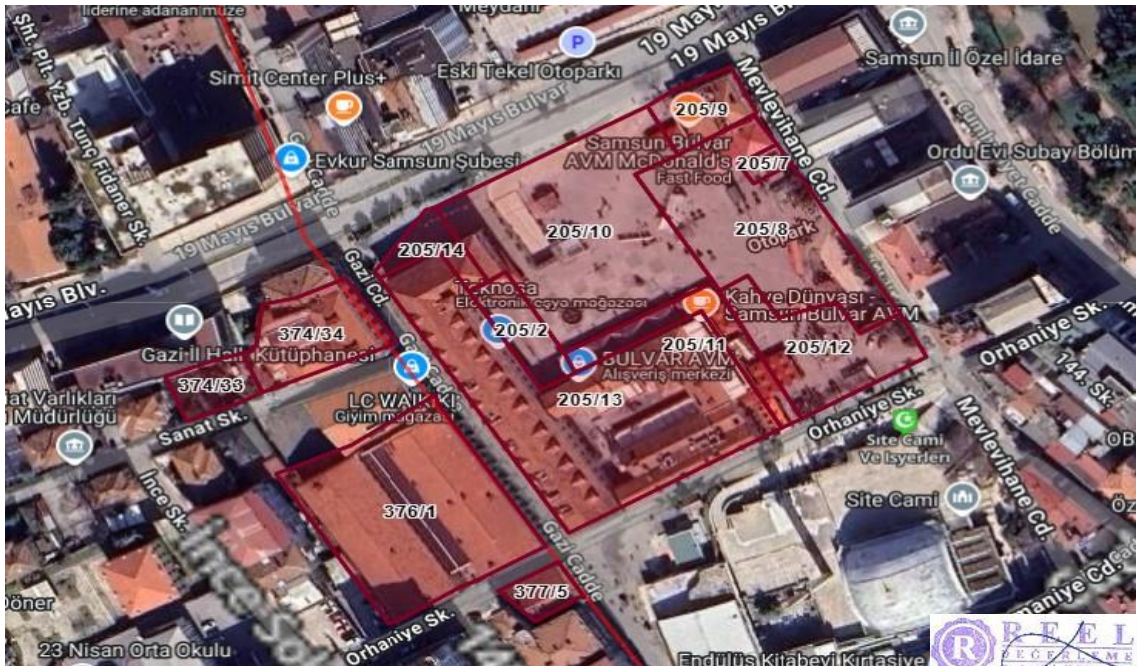
Değerlemeye konu Bulvar Yaşam ve Alışveriş Merkezi, Kale Mahallesi, 19 Mayıs Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 110 yıl boyunca 1997 yılına kadar Tekel Tütün fabrikası olarak kullanılan ve daha sonra aslına uygun olarak restore edilen binalarda yer almaktadırlar. Bu nedenden dolayı da şehir ve halk genelinde bilinirliği yüksek bölge ve konumdur.

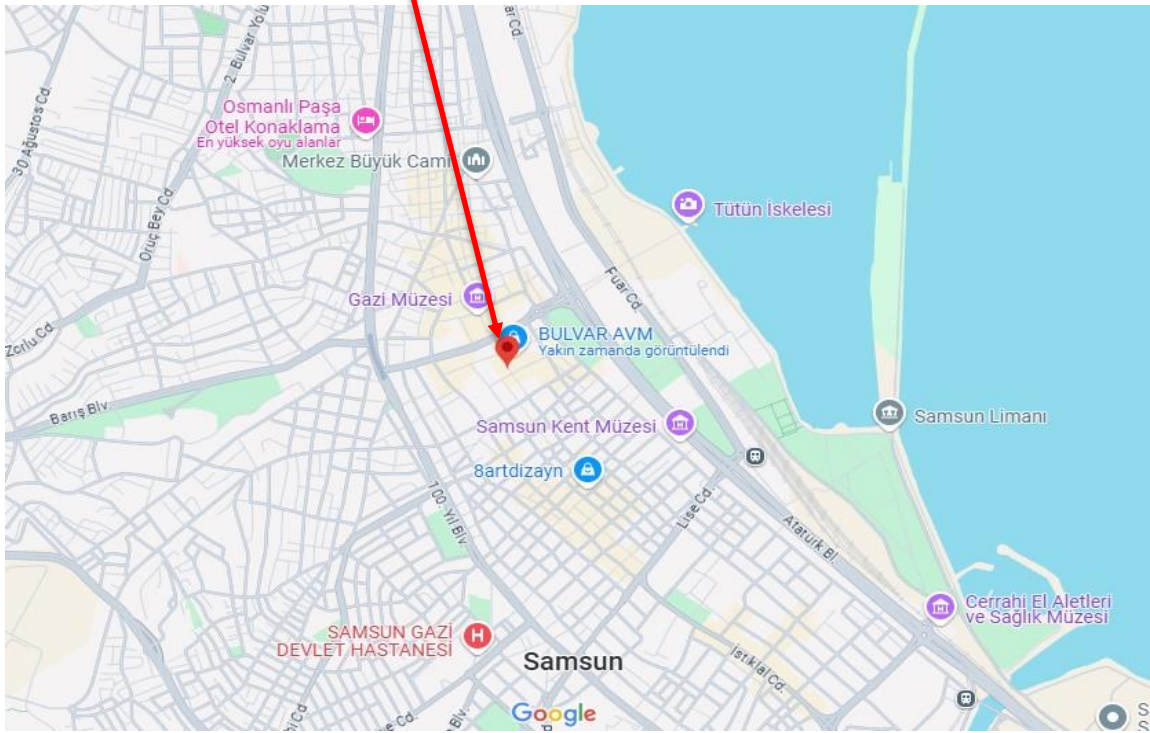
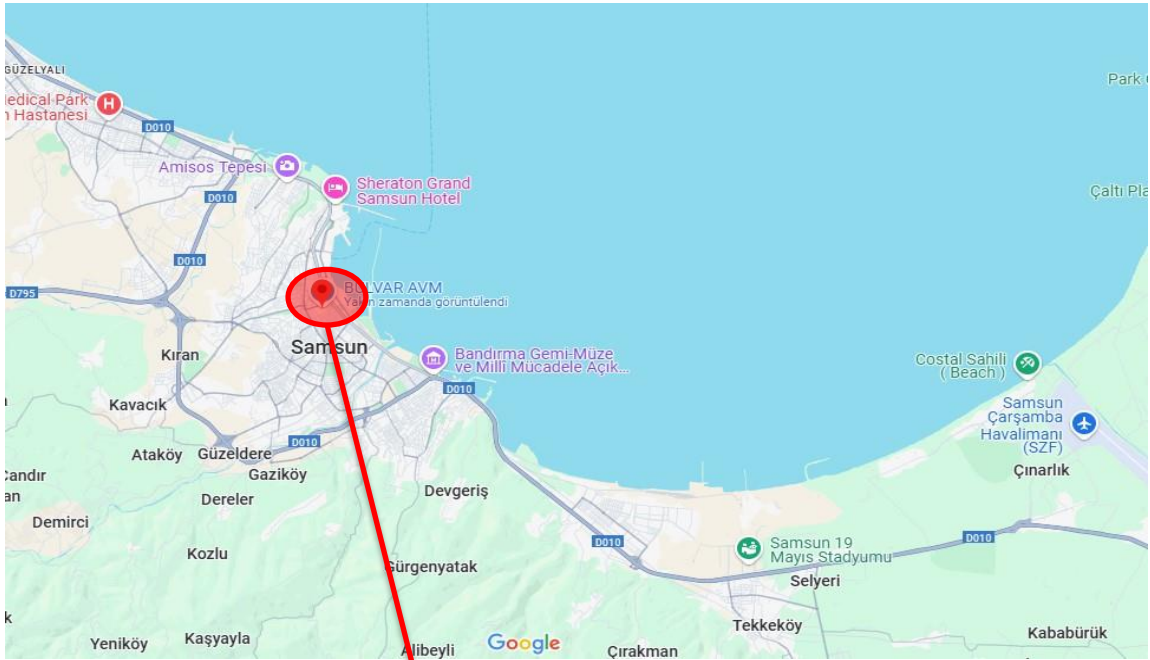
Samsun Bulvar AVM, Samsun ilinin en merkezi noktalarından biri olan Cumhuriyet Meydanı'na oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. AVM, Atatürk ve 100. Yıl Bulvarları gibi kentin iki önemli ulaşım aksını birbirine bağlayan 19 Mayıs Bulvarı üzerinde bulunmaktadır. Orhaniye Sokak ve Mevlevihane Caddesi arasında konumlanan bu yapı, şehrin yoğun yaya ve araç trafiğine sahip bölgelerinden birindedir. Aynı zamanda ticari canlılığın yüksek olduğu Gazi Caddesi'nin de bu bölgeden geçiyor olması, Bulvar AVM'nin hem görünürlük hem de ulaşılabilirlik açısından avantajlı bir noktada olmasını sağlamaktadır.

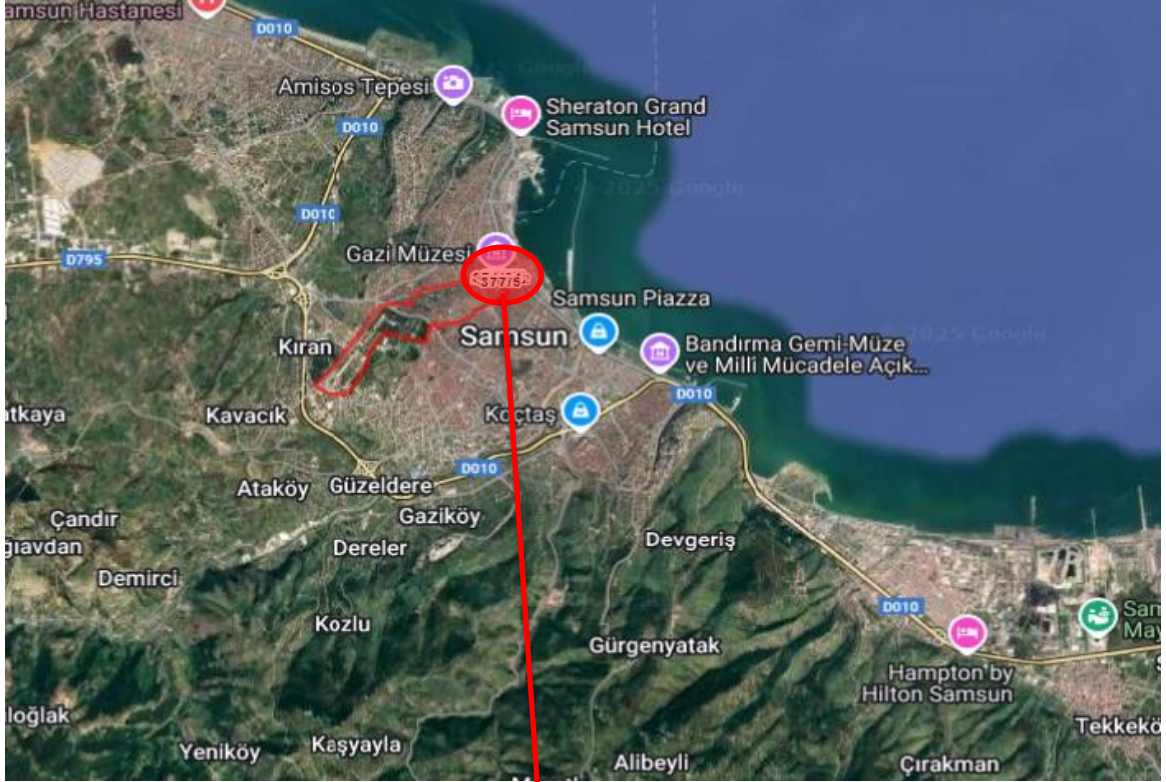
Yakın çevresinde birçok kamu binası, eğitim kurumu, zemin katları mağaza ve üst katları ofis olarak kullanılan iş merkezleri ile birkaç yıldızlı oteller yer almaktadır. Bu durum, hem gün içinde hem de akşam saatlerinde yaya sirkülasyonunun sürekliliğini desteklemektedir. Samsun Bulvar AVM, toplu taşıma açısından da oldukça elverişli bir lokasyondadır; Cumhuriyet Meydanı Tramvay İstasyonu'na yaklaşık 300 metre, Samsun Valiliği'ne 450 metre, Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne 750 metre ve Samsun Çarşamba Uluslararası Havalimanı'na ise yaklaşık 23 kilometre uzaklıktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan konaklama tesisine ulaşım şehrin ana arteri olan 19 Mayıs Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kale Mahallesi'nde konumlu 205 ada 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parsel, 374 ada 33 ve 34 parsel, 376 ada 1 parsel ve 377 ada 5 parsel olmak üzere toplam 13 adet parsel üzerinde yer alan Bulvar Yaşam ve Alışveriş Merkezi'dir. Taşınmazların tamamı üzerinde 30 yıl süreli üst hakkı bulunmaktadır.

Alışveriş Merkezi, 1887 yılında inşa edilen, 1997 yılına kadar 110 yıl boyunca Samsun Tekel Tütün Fabrikası olarak kullanılıp, daha sonra ise usulüne uygun şekilde restore edilip 2012 tarihinde faaliyete başlamıştır. Oldukça merkezi ve kentsel ölçekte bilinirliği yüksek mevkiide yer almaktadır. Parsellerden 205 ada 9 ve 13 parsel, 374 ada 33 ve 34 parsel (ruhsat ve iskan belgesi 374 ada 32 parsel için düzenlenmiştir), 376 ada 1 parsel ve 377 ada 5 parsel üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapılar bulunmakta olup değerlemeye konu diğer parseller üzerinde taşınmaz yapı bulunmamaktadır ve kamuya açık meydan ve yeşil alan olarak kullanılmaktadırlar.

Alışveriş Merkezi'nde bulunan yapılar farklı parseller üzerinde yer alan A, B, C, D, E, F ve G blok olarak adlandırılmıştır. Binalar, yığma ve betonarme olarak inşa edilmiş olup, sonradan yapılan restorasyon çalışmalarıyla çelik konstrüksiyonla güçlendirilmiştir.

Parseller üzerinde yer alan yapıların hangi parselde olduğu, kat sayıları, brüt inşaat alanları detayları aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

| BLOK ADI | YER ALDIĞI PARSEL | YOL ALTI KAT ADEDİ | YOL ÜSTÜ KAT ADEDİ | AVM İNŞAAT ALANI (M ²) | ORTAK ALAN (M ²) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²) |
|----------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| A-B | 205/13 | 3 | 3 | 9.313,00 | 20.000,00 (**) | 29.313,00 |
| C-D | 376/1 | 0 | 3 | 6.755,00 | 0,00 | 6.755,00 |
| E | 377/5 | 0 | 5 | 983,00 | 0,00 | 983,00 |
| F | 374/32 (*) | 0 | 4 | 2.762,83 | 292,65 | 3.055,48 |
| G | 205/9 | 0 | 3 | 861,00 | 0,00 | 861,00 |

* 374 ada 32 parse ifraz işlemi göreyerek 374 ada 33 ve 34 parsel olmuştur.

* 20.000 m² kullanım alanına sahip otopark alanı müşteri bilgisi dahilinde değerlemeye dahil edilmemiştir.

Aşağıdaki tabloda müşteriden elde edilen Bulvar AVM'ye ait 2025 yılı Ocak-Haziran aylarına ait kiralanabilir alan ve doluluk oranı verileri yer almaktadır.

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Kiralanabilir Alan | 18.175,00 m ² |
| Kiralanmış Alan | 18.175,00 m ² |
| Doluluk Oranı | 100% |

Restore edilmiş binaların dış cepheleri boyalı, çatıları ise kiremit kaplıdır. Kapı ve pencereler ise ahşap doğramadır. 3., 2, ve 1.bodrum katlarda toplam 20.000,00 m² inşaat alanına sahip, Samsun Büyükşehir Belediyesi tarafından işletilen otopark alanı bulunmaktadır. İşletmesi farklı kurum tarafından sağlanıldığı için 20.000,00 m² alanlı otopark alanı değerlemeye dahil edilmemiştir.

Binaların Genel Özellikleri

| | | |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı | : | Betonarme + Çelik Konstrüksiyon + Yığma |
| Yapı Nizamı | : | Blok Nizam |
| Yapı Sınıfı | : | III-A |
| Kullanım Amacı | : | Alışveriş Merkezi |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su | : | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : | Klima |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Su Deposu | : | Mevcut |
| Hidrofor | : | Mevcut |
| Asansör | : | Toplam 8 adet (Otopark alanında ve çeşitli binalarda) |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Intercom Tesis | : | Mevcut |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut |
| Çatı Tipi | : | Kiremit Oturtma |
| Dış Cephe | : | Dış Cephe Boyaları |
| Park Yeri | : | Mevcut |
| Güvenlik | : | Mevcut |
| Manzarası | : | - |
| Cephesi | : | Konumuna göre tüm cepheler |
| Deprem Bölgesi | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Tesisin peyzaj düzenlemesi yapılmıştır. Açık alanlar genel olarak parke taşı ile kaplıdır. Yığma sisteme sahip binalar betonarme ve çelik konstrüksiyon ile güçlendirme ve restorasyon işlemi yapılmıştır.

Binaların iç mekanı farklı özelliklere sahiptir. Zeminler konseptte göre seramik, mozaik, mermer ve laminat gibi döşeme türlerine sahiptir. Duvarlar boyalı, tavanlar ise genel olarak asmolen tavidir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren durum olmadığı düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Samsun İli

Samsun, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde, Orta Karadeniz bölümünde yer alan ve bölgenin hem nüfus hem ekonomik açıdan en gelişmiş illerinden biri olan bir şehirdir. Doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Amasya ve Tokat illeri ile çevrilidir. Karadeniz'e kıyısı olan Samsun, doğal liman özelliği sayesinde tarih boyunca ticaretin ve ulaşımın merkezi olmuştur. Şehir, aynı zamanda Cumhuriyet tarihinin başlangıç noktalarından biridir. 19 Mayıs 1919 tarihinde Mustafa Kemal Atatürk'ün Bandırma Vapuru ile Samsun'a çıkarak Milli Mücadeleyi başlatması, Samsun'u Türkiye Cumhuriyeti tarihi açısından özel ve simgesel bir konuma yerleştirmiştir.

Samsun'un 2024 yılı itibarıyla nüfusu verilere göre 1.382.376'dır. Bu nüfusun büyük bir kısmı şehrin merkez ilçeleri olan İlkadım, Atakum, Canik ve Tekkeköy'de yoğunlaşmıştır. Özellikle Atakum ilçesi son yıllarda hızlı bir yapılaşma ve nüfus artışı göstermiştir. Şehir, çevre illerden ve kırsal bölgelerden aldığı göçlerle büyümeye devam etmektedir. Ekonomik faaliyetler ağırlıklı olarak tarım, ticaret, sanayi ve hizmet sektörleri etrafında şekillenmiştir. Samsun limanı ve lojistik altyapısı, şehri Karadeniz'in en önemli ticaret merkezlerinden biri haline getirmiştir. Ayrıca sağlık, eğitim ve spor alanlarında da bölgesel merkez konumundadır.

Coğrafi açıdan Samsun oldukça çeşitli doğal yapıya sahiptir. Kıyı boyunca uzanan alçak düzlüklerin ardında iç kesimlere doğru yükselen dağlar ve tepeler yer alır. Şehir sınırları içinde Kızılırmak ve Yeşilirmak gibi Türkiye'nin önemli nehirleri bulunmaktadır. Bu nehirler, Samsun topraklarına alüvyon taşıyarak verimli deltalar oluşmasına katkı sağlamıştır. Bafra Ovası ve Çarşamba Ovası, Türkiye'nin en önemli tarım alanları arasında sayılır. Ayrıca Kızılırmak Deltası Kuş Cenneti gibi biyolojik çeşitlilik açısından zengin sulak alanlar da Samsun'un doğal zenginlikleri arasında yer alır. Bu yapılar, tarımsal üretimi desteklerken aynı zamanda ekoturizm potansiyeli de sunmaktadır.

Samsun'un iklimi, tipik Karadeniz iklimi özellikleri taşımaktadır. Yıl boyunca dengeli ve bol yağış alan şehirde hava genellikle nemlidir. Yaz ayları ılıman ve serin geçerken, kış aylarında sıcaklık nadiren sıfırın altına düşer. Şehir merkezinde kar yağışı az görülse de yüksek rakımlı bölgelerde kar ve don olayları yaşanabilir. Bu iklimsel yapı, Samsun'u özellikle fındık, tütün, mısır ve çeltik gibi ürünlerin yetiştirilebildiği tarıma elverişli bir bölge haline getirmiştir. Bitki örtüsü olarak gür ormanlarla kaplı olan kırsal alanlar, hem doğal güzellik hem de ekonomik kaynak anlamında şehre katkı sağlamaktadır. Ayrıca iklimin ılıman olması, yıl boyunca çeşitli açık hava etkinliklerinin düzenlenmesine olanak tanımaktadır.



4.1.2 - İlkadım İlçesi

İlkadım, Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km² olan merkez ilçesidir. Aynı zamanda 336.501 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur. İlçede toplamda 61 mahalle bulunmaktadır. İlçedeki en büyük beş mahalle sırasıyla; Fevzi Çakmak, Kazım Karabekir, Adalet, Bahçelievler ve Kadıköy'dür ve bu mahalleler 79.936 kişilik toplam nüfusu ile ilçe nüfusunun yaklaşık olarak dörtte birini oluşturmaktadır.

İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir Belediyesi kurulunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademe belediyelerini de içine alarak Samsun'un 4 merkez ilçelerinden biri olmuştur. Şu an Samsun'un ve Karadeniz Bölgesi'nin nüfus bakımından en büyük ve gelişmiş ilçesidir. 19 Mayıs 1919'da Atatürk, Samsun'a gelmesi ve bağımsızlığa giden ilk adımı burada atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir.

İlçede hakim rüzgarlar genellikle mevsimlere göre farklılıklar gösterir. Yaz mevsiminde Karadeniz Bölgesinde mevzii yüksek basınç, Anadolu'da ise mevzii bir alçak basınç merkezi meydana gelir. Dolayısıyla Karadeniz'den antisiklon merkezine doğru akan rüzgarlar oluşur ve bunlar kuzey-doğu ve kuzey-batı rüzgarlarıdır. Kış mevsiminde ise geçici alçak basınç merkezlerini etkisi altındadır. İlçede güneybatı ve güney yönlerinden esen kuru ve sıcak rüzgarlar, ilçede bulunan nemi azaltır. İlçenin nisbi nem ortalaması %73'tür. Özellikle nisan ve mayıs aylarında bu rakam ortalama %77-79'a ulaşır. Aralık ayında ise %70'e düşer. İlçenin mutlak nemi ise yılda ortalama 5,0 gramdır. Mutlak nem sıcaklıkla doğru orantılı olduğundan yaz aylarında en yüksek değeri bulur. İlçeye en fazla yağış kasım ayında, en az yağış ise mayıs ayında düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm civarındadır. Yağmur gün sayısı yılda ortalama 100 gündür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

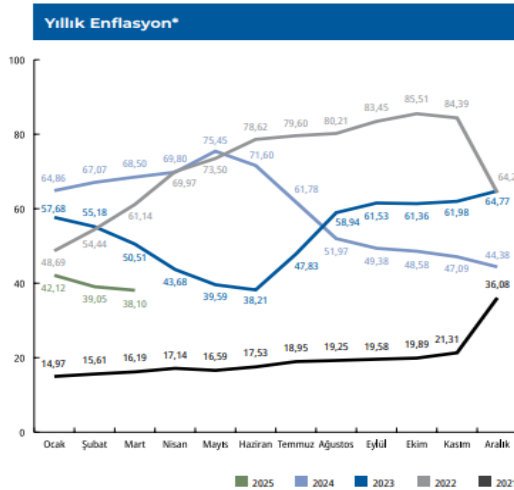
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

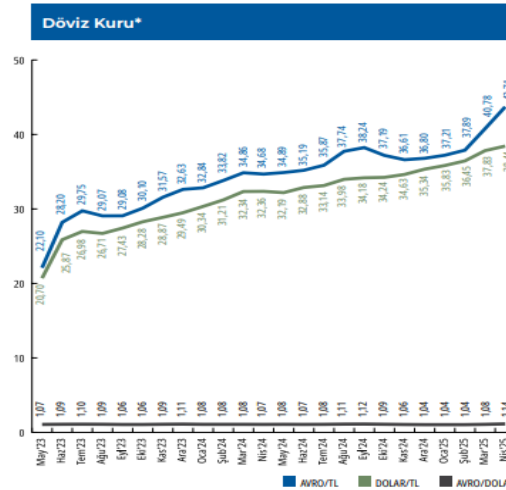
| Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|
| | GSYH (milyon TL) | Kişi Başı Gelir (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir (Dolar) | Büyüme (%) | Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL) |
| 2018 | 3.758.773 | 46.167 | 797.124 | 9.792 | 3,00 | 4,72 |
| 2019 | 4.317.787 | 52.316 | 760.355 | 9.213 | 0,90 | 5,68 |
| 2020 | 5.048.567 | 60.541 | 717.092 | 8.599 | 1,90 | 7,04 |
| 2021 | 7.256.142 | 85.759 | 807.924 | 9.549 | 11,40 | 8,98 |
| 2022 | 15.011.776 | 176.654 | 905.814 | 10.659 | 5,50 | 16,57 |
| 2023 | 26.545.722 | 311.110 | 1.130.009 | 13.243 | 5,10 | 23,49 |
| 2024 | 43.410.514 | 507.615 | 1.322.408 | 15.463 | 3,20 | 32,83 |

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

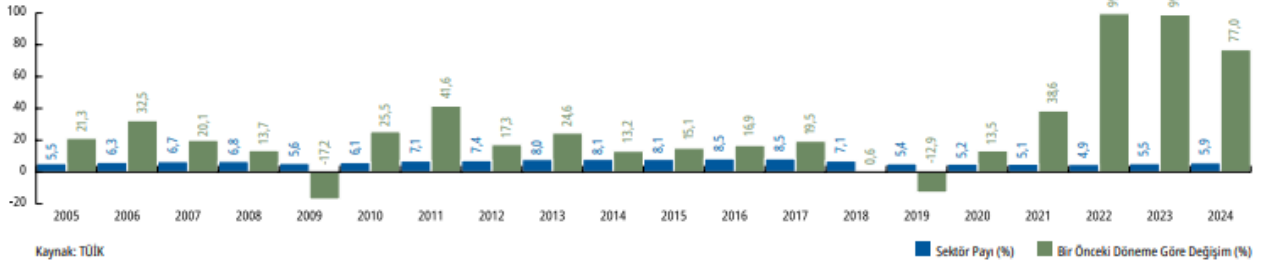
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

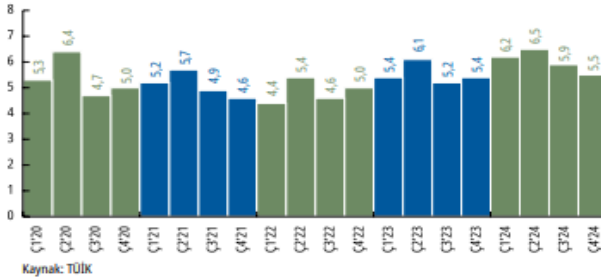
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanımı izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

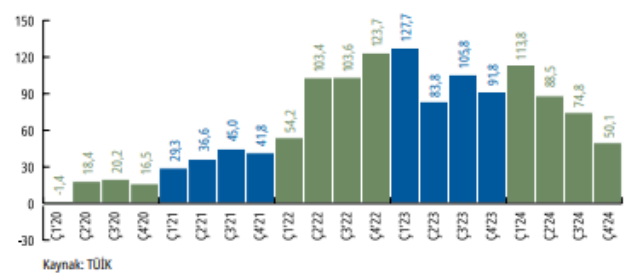
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



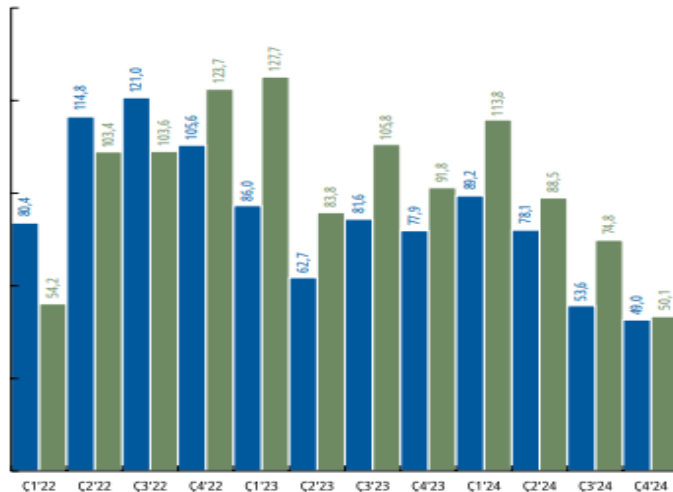
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



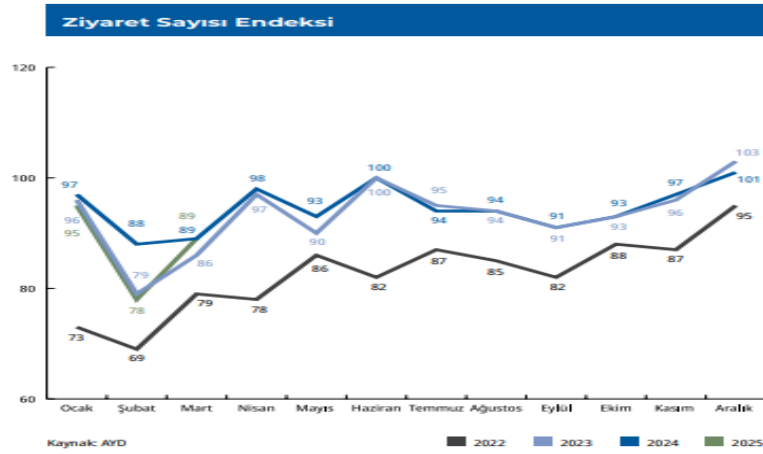
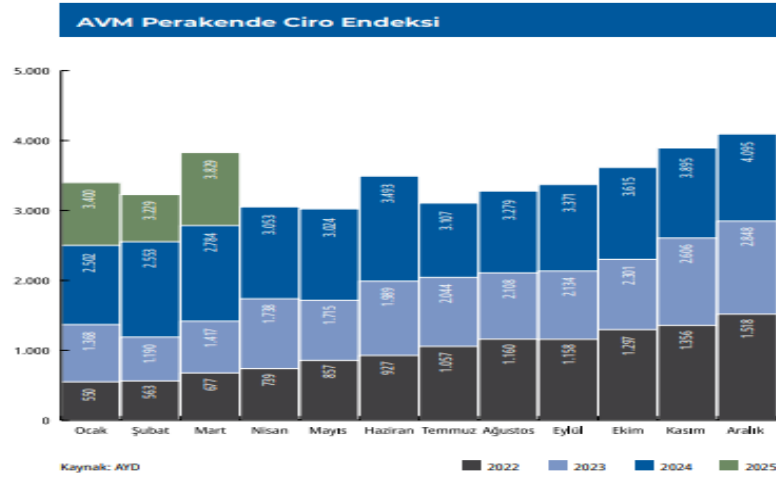
İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Alışveriş Merkezi Piyasasına İlişkin Veriler ve Analizler

2024 yılı itibarıyla perakende ciro endeksinin ocak ayında 2.502'ye, Kasım ayında ise 3.895'e ulaşması sektörün güçlü bir büyüme trendi içinde olduğunu göstermektedir. 2024 yılı ziyaretçi sayısı endeksi, 2023'ün güçlü toparlanmasından sonra daha dengeli bir büyüme göstermiştir. 2024 yılında alışveriş merkezlerinin ciro ve ziyaretçi sayılarındaki büyüme ivmesi biraz yavaşlamış olsa da artış eğilimi devam etti. İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı %8 civarında seyretmeye devam ediyor.

2025 yılı Nisan sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 439 adetle yaklaşık 14 milyon m² seviyesindedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alanken, İstanbul'da 338 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Ankara 278 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılında 162.000 m² kiralanabilir alana sahip beş yeni alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. Yıl sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın 14,2 milyon m²'ye, perakende yoğunluğunun 166 m² seviyesine çıkması beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



| Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Açık AVM Sayısı | 208 | 246 | 271 | 298 | 322 | 352 | 377 | 405 | 425 | 431 | 437 | 442 | 444 | 446 | 446 | 439 |
| TKA (bin m ²) | 5.862 | 7.019 | 7.840 | 8.749 | 9.522 | 10.530 | 11.158 | 12.268 | 12.971 | 13.234 | 13.540 | 13.822 | 13.906 | 14.010 | 14.129 | 14.020 |

Kaynak: AYD

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Samsun Büyükşehir Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumludur.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Merkezi iş alanlarına ve ana artere yakın konumda yer almaktadır.
- * Ruhsatlı ve iskanlı yapılardır.
- * Tarihi dokusu korunarak güçlendirmesi yapılan binalarda yer almaktadır.
- * Tabela ve marka değeri yüksek bir alışveriş merkezidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Üst haklı parsellerde yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde ;
 - Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Remax Kuzey 2

Tel 0553 228 31 61

Saitbey Mahallesi 7114 ada 2 ve 3 parselde yer alan, toplam 266 m² yüzölçümlü, Hmaks: 4 kat yapılaşma şartına sahip konut imarlı arsa 15.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|------------|-------|--------|---------------------|
| SATILIK | 266 | .-M ² | 15.000.000 | .- TL | 56.391 | .-TL/M ² |
|----------------|-----|------------------|------------|-------|--------|---------------------|

2- Sahibi

Tel 0537 615 15 19

19 Mayıs Mahallesi 7800 ada 16 parselde yer alan, 145 m² yüzölçümlü, Hmaks: 5 kat yapılaşma şartına sahip konut imarlı arsa 6.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|-----------|-------|--------|---------------------|
| SATILIK | 145 | .-M ² | 6.000.000 | .- TL | 41.379 | .-TL/M ² |
|----------------|-----|------------------|-----------|-------|--------|---------------------|

3- Sahibi

Tel 0553 050 55 58

Hançerli Mahallesi 768 ada 40 parselde yer alan, 77,40 m² yüzölçümlü, Hmaks: 4 kat yapılaşma şartına sahip ticaret+konut imarlı arsa 2.300.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | | | | |
|----------------|------|------------------|-----------|-------|--------|---------------------|
| SATILIK | 77,4 | .-M ² | 2.300.000 | .- TL | 29.716 | .-TL/M ² |
|----------------|------|------------------|-----------|-------|--------|---------------------|

4- Bulut Emlak

Tel 0549 595 85 59

Hançerli Mahallesi 150 ada 14 parselde yer alan, 77,17 m² yüzölçümlü, Hmaks: 4 kat yapılaşma şartına sahip ticaret+konut imarlı arsa 2.850.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | | | | |
|----------------|-------|------------------|-----------|-------|--------|---------------------|
| SATILIK | 77,17 | .-M ² | 2.850.000 | .- TL | 36.931 | .-TL/M ² |
|----------------|-------|------------------|-----------|-------|--------|---------------------|

5- Titiz Gayrimenkul

Tel 0542 596 53 55

19 Mayıs Mahallesi 699 ada 17 parselde yer alan, 150 m² yüzölçümlü, Hmaks: 5 kat yapılaşma şartına sahip konut imarlı arsa 4.500.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | | | | |
|----------------|-----|------------------|-----------|-------|--------|---------------------|
| SATILIK | 150 | .-M ² | 4.500.000 | .- TL | 30.000 | .-TL/M ² |
|----------------|-----|------------------|-----------|-------|--------|---------------------|



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (205 ADA 9 PARSEL)

| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1) | EMSAL (2) | EMSAL (3) | EMSAL (4) | EMSAL (5) |
|--|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| SATIŞ FİYATI | | 15.000.000 | 6.000.000 | 2.300.000 | 2.850.000 | 4.500.000 |
| SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ | | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ALAN | 493,53 | 266 | 145 | 77 | 77 | 150 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 56.391 | 41.379 | 29.716 | 36.931 | 30.000 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÜÇÜK | ORTA KÜÇÜK | KÜÇÜK | KÜÇÜK | KÜÇÜK |
| | | -8% | -12% | -15% | -15% | -12% |
| NİTELİĞİ | ARSA | ARSA | ARSA | ARSA | ARSA | ARSA |
| NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| İMAR HAKKI İMAR HAKKINA İLİŞKİN DÜZELTME | K + T + T | KONUT | KONUT | T +K | T+ K | KONUT |
| | | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | KÖTÜ | KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ |
| | | 25% | 25% | 20% | 20% | 25% |
| MANZARA | | ORTA KÖTÜ | KÖTÜ | KÖTÜ | KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 10% | 20% | 20% | 15% | 30% |
| KONUM | | ORTA KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 10% | 25% | 30% | 20% | 35% |
| DİĞER BİLGİLER | TAM MÜLKİYET | TAM | TAM | TAM | TAM | TAM |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -20% | -20% | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 17% | 38% | 45% | 30% | 68% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 53.000 | 65.977 | 57.103 | 43.088 | 48.011 | 50.400 |

Değerleme konusu taşınmaz 205 Ada 9 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 5 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Değerleme konusu parsellerin toplam brüt alan üzerinden arsa değeri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların arsası için 53.000-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

*Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanununun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak %67 olarak kabul edilmiştir.

**Üst hakkının bedeli toplam süresi göz önünde bulundurularak kalan üst hakkı kullanım süresi üzerinden hesaplanmıştır. (Üst hakkının başlangıç yılı 2012, bitiş yılı ise 2042 'dir. Kalan üst hakkı süresi 17 yıldır.)

| ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI | | |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|
| Arsa Birim Değeri | 53.000 | -TL/M ² |
| Üst Hakkı Oranı Katsayısı* | 67% | |
| Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı** | 0,57 | |
| Birim Arsa Değeri (TL) | 20.122 | -TL/M² |

| ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Arsa Üst Hakkı Birim Değeri | 20.122 | -TL/M ² |
| Toplam Arsa Yüzölçümü | 18.843,35 | M ² |
| Toplam Arsa Değeri | 379.172.170 | -TL |
| Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL) | 379.172.000 | -TL |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 13 adet parsel üzerindeki yapılar "Bulvar Alışveriş Merkezi" olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle binaların tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlar için ruhsat belgeleri incelendiğinde III.A yapı sınıfında olduğu görülmüş, mevcut kullanımı dikkate alınarak IV.A sınıfı kapsamında değerlendirilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2025 yılı birim maliyetleri; V/A yapı grubu için 32.600 TL/m² olarak belirlenmiştir.

2024 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 8.472,21.-TL/m²'dir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın özellikleri düşünüldüğünde binanın mevcut hali dikkate alınarak amortisman değeri düşülmüş (13 yıl için yaklaşık %15) ve 27.700.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Arsa değeri üzerine, yapı birim maliyetleri eklenmiş ve değer arttırıcı unsurların arsa+bina değerinin ~%2'si kadar olacağı öngörülmüştür.

Değerleme konusu alışveriş merkezinin üst hakkı kullanım sahibi TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. olup, Torunlar GYO A.Ş., TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.'ne % 40 oranında iştiraklidir.

| MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU | | | | | | |
|--|--------|---------------------|---|--------------------------|--------------------|-------------|
| Toplam Parsel Değeri | 20.122 | .-TL/M ² | X | 18.843,35 M ² | = 379.172.000 | .-TL |
| Bina Değeri | 27.700 | .-TL/M ² | X | 20.674,83 M ² | = 572.692.791 | .-TL |
| Değer Artırıcı Unsurlar (Çevre düzeni, peysaj, altyapı, havuzlar, yürüme yolları, spor alanları, tefrişat vs. - Maktuen) | | | | | = 19.037.296 | .-TL |
| TOPLAM = | | | | | 970.902.087 | .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = | | | | | 970.910.000 | .-TL |
| TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE (%40) DÜŞEN YUVARLATILMIŞ DEĞER = | | | | | 388.360.000 | .-TL |

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme konusu parsellerin tamamı AVM ve yaşam alanı olarak kullanılmaktadır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%21,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlanmanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %9,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 21,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 9,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 30,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %30,00 olarak kabul edilmiştir

Bulvar Samsun AVM İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu alışveriş merkezinin üst hakkı kullanım sahibi TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. olup, Torunlar GYO A.Ş., TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş.'ne % 40 oranında iştiraklidir. Mevcut şirket paydaşlık şartları Torunlar GYO A.Ş.'den temin edilmiştir. İndirgenmiş Nakit Akımları mülk sahibi şirket için düzenlenmiş olup gelir kaynağı kira ödemeleridir. Fakat kira ödemeleri sabit kira + kar primi şeklinde olduğundan nakit akışlarında işletmeye ilişkin projeksiyonlar da yapılmıştır. Buradan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın kira gelirlerinde veri olarak kullanılmıştır. Aşağıda sırası ile Torunlar GYO A.Ş. için oluşturulan projeksiyona ilişkin varsayımlar belirtilmiştir.

Nakit Akışı İçin Varsayımlar

Gelir Verileri

* Değerlemeye konu Bulvar Yaşam ve Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2024 yılı ve 2025 yılı Mayıs Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Torunlar GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 18.175,00 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %100 olarak belirtilmiştir.

* Projeksiyon 2025-2026 döneminden başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2042 yılına (17 yıl süreli) kadar yapılmıştır.

* Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu 1.dönem potansiyel aylık kira birim m2 değerinin 1. dönem için ciro payları hariç ~665.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. ciro gelirleri toplam kira gelirlerinin %25'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %5'i oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Ortak alan gelirlerinin sabit kira gelirlerinin %7'si oranında olduğu görülmüş, gelecek yıllar için de benzer oran öngörülmüştür.

Toplam gelirlerinden her dönem %0,5 oranında olağandışı gelir kaybı olabileceği kabul edilmiştir.

Geçmiş dönem artış oranları ve ciro gelirlerinin toplam içindeki payı düşünülerek gelecek dönemler için yıllık enflasyon oranları öngörülmüştür. Sabit kira gelirlerin enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Genel giderlere ilişkin olarak 2024 yılı Sigorta Giderleri 1.991.194.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Yönetim giderleri 2024 yılında 1.844.696.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Genel giderler 2024 yılında 19.908.977.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %20'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bakım yenileme fonu giderleri 2024 yılında 3.396.553.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda Hasılatın %2'si oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Üst Hakkı Hasılat Payı Gideri: Yıllık ciro üzerinden üst hakkının 11. ve 20. yılları arası (20.yıl dahil) %6, 21. ve 30.yıllar arası ise %9 payın Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne ödeneceği üst hakkı sözleşmesinde belirtilmiştir.

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

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

SAMSUN BULVAR AVM Vakıf Anlaşması

| Samsun Dönemi | PROJE BÜYÜTLÜK | | | | | | | | | | | | TOPLAM | | | | | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2024 | 2025 (10.4 Y) | 2025 (12.9 Y) | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 | 2028-2029 | 2029-2030 | 2030-2031 | 2031-2032 | 2032-2033 | 2033-2034 | | 2034-2035 | 2035-2036 | 2036-2037 | 2037-2038 | 2038-2039 | 2039-2040 | 2040-2041 | 2041-2042 |
| BAKIM GEREKLERİ (MİLYON TL) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Devlet Ödenekleri | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Yükseköğretim Bakanlığı | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Diğer Kurumlar | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| YATIRIM GEREKLERİ (MİLYON TL) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Devlet Ödenekleri | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Yükseköğretim Bakanlığı | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Diğer Kurumlar | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| TOPLAM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NET Vakıf Alım | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Devlet Ödenekleri | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Yükseköğretim Bakanlığı | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Diğer Kurumlar | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| NET Vakıf Alım | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Net Başlangıç Değer (Milyon TL) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Devlet Ödenekleri | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Yükseköğretim Bakanlığı | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Diğer Kurumlar | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Net Başlangıç Değer (Milyon TL) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer | |
|---|----------------|
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (-TL) | 985.106.190,10 |
| YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞER (-TL) | 985.100.000,00 |
| TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE (%40) DÜŞEN YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL) | 394.040.000,00 |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanım olan alışveriş merkezi olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

| | |
|---|----------------|
| ■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre; | |
| 13 ADET PARSEL ÜZERİNE KURULU BULVAR AVM'NİN ÜST HAKKI DEĞERİ (1/1) (-TL) | 970.910.000,00 |
| 13 ADET PARSEL ÜZERİNE KURULU BULVAR AVM'NİN ÜST HAKKI DEĞERİNİN TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (%40) (-TL) | 388.360.000,00 |
| ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre | |
| 13 ADET PARSEL ÜZERİNE KURULU BULVAR AVM'NİN ÜST HAKKI DEĞERİ (1/1) (-TL) | 985.100.000,00 |
| 13 ADET PARSEL ÜZERİNE KURULU BULVAR AVM'NİN ÜST HAKKI DEĞERİNİN TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (%40) (-TL) | 394.040.000,00 |

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeni ile sonuç kısmına Gelir İndirgeme Yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Tesisin yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, cins tahsihi yapılmıştır. Tesisin tapu tescilindeki niteliğinin mevcut kullanımına uygun olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. İlk projeksiyon yılı için %100 doluluk için potansiyel kira bedelleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

| Taşınmazın Kiralanabilir Alanı | Ortalama Kira Birim M ² Değeri | Potansiyel Aylık Kira Değeri | Potansiyel Yıllık Kira Değeri |
|--------------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|
| 18.175,00 m ² | 664,8 TL/m ² | 12.082.016 TL | 144.984.194 TL |

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsamın dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor konusu taşınmazlardan 205 Ada, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 nolu parseller, 376 Ada, 1 nolu parsel ile 377 Ada, 5 nolu Parselin üst hakkı TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. lehine 30.09.2010 tarihi itibarıyla 30 yıl süreyledir. 205 ada, 7 nolu parselin üst hakkı 02.02.2011 tarihi itibarıyla 30 yıldır.

374 ada, 32 nolu parselin üst hakkı 06.03.2012 tarihi itibarıyla 30 yıldır. Parsellerin büyük bölümünün üst hakkı 30.09.2010 tarihi itibarıyla 30 yıldır. Bir örneği ekte sunulan kira sözleşmesine göre üst hakkı başlangıcı, "işletme ruhsatının alınacağı tarihten itibaren" ibaresi bulunduğundan değerlendirme raporunda başlangıç tarihi olarak 2012 yılı dikkate alınmıştır.

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olmasının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları "30 yıl süre ile 11. cilt 1034. sayfadaki 205 ada 7 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "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." hükümleri yer almaktadır.

Tebliğin 22. maddesinin g, ğ, i maddelerinde "g) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

ğ) Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

i) Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazların üzerinde üst hakkı kurulduğu ve tapuya şerh edildiği görülmüştür. Taşınmazların mülkiyeti TTA Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve Yönetim A.Ş. Olup, şirketin sermaye yapısına bakıldığında Torunlar GYO A.Ş. Hisse payının %40 oranında olduğu görülmüş ve değer takdiri bu kapsamda yapılmıştır.

Tüm bu maddeler kapsamında taşınmazların Torunlar GYO A.Ş. hisse payının Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Hak" olarak bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; toplam 13 adet parsel üzerinde bulunan alışveriş merkezinin TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesine düşen;

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

394.040.000 .-TL

(Üç Yüz Doksan Dört Milyon Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

472.848.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.