Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAKAN MURAT SOYSAL
Bu belge ********** kimlik numarali HAKAN MURAT SOYSAL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 10:45

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 11:50

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 15:01

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	KLGYO-2510085
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ZONGULDAK İLİ MERKEZ İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN WESTA LİFE AVMNİN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AİT 1/2 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	MİTHATPAŞA MAHALLESİ BÜLENT ECEVİT CADDESİ NO: 67, WESTA LİFE AVM MERKEZ/ZONGULDAK
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Hakan Murat SOYSAL - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 411135) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

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

2 - **Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - **Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - **Değerleme İle İlgili Analizler**
- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

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

6 - **Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatları-İskan Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Değer Listesi
Ek 6 - Mülkiyet Listesi
Ek 7 - Tapu Suretleri
Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Bu değerleme 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2510085 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Hakan Murat SOYSAL raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme 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 hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1910121	KLGYO-2010045	KLGYO-2410099
Rapor Tarihi	31.12.2019	31.12.2020	6.01.2025
Rapor Konusu	Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde Yer Alan Westa Life Avm Ve 6 Adet Dairenin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Ait 1/2 Hissesi	Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde Yer Alan Westa Life Avm Ve 6 Adet Dairenin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Ait 1/2 Hissesi	Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde Yer Alan Westa Life Avm Ve 6 Adet Dairenin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Ait 1/2 Hissesi
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Hakan Murat SOYSAL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	136.483.000 TL	130.898.000	830.000.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

95 ADA 56 PARSEL

İli	:	ZONGULDAK
İlçesi	:	MERKEZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MİTHATPAŞA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÜZÜLMEZ CAD.
Pafta No	:	
Ada No	:	92
Parsel No	:	56
Alanı	:	6.349,53 m²
Vasfı	:	16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis , İşyeri ve Arsası
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)** KEYBİ İNŞAAT TAAHHÜT MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (1/2)
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	***Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1- Mülkiyet Listesi'nde sunulmuştur.***
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Web tapu portalından 03.11.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazların her biri üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

* **Diğer** (Konusu: Kamu Yararı ve Ülke Güvenliği Açısından Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya sınırlı ayni hak tesis edilemez.) Tarih: 20.04.2017 Sayı: 965 (Malik/Lehdar: Bakanlar Kurulu Kararı) Tarih: 20.04.2007-Yevmiye: 1925
(*Söz konusu beyan böglede yabancılara yapılan satışlarla ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*)

* **Yönetim Planı:** 10.02.2017 (Başlama Tarih: 13.02.2017, Bitiş Tarih: 13.02.2017) Tarih:21.02.2017-Yevmiye: 1890

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

* **56 Nolu parsel üzerindeki binanın, kuzeyindeki yola 5,40 m² tecavüzü vardır.** Tarih: 06.09.2017- Yevmiye: 8382
(*Taşınmazın yapı kullanım izin belgesi alınmış olup ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*)

Şerhler Hanesi:

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

1.Bodrum Kat 7 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

* **Şerh:**1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (21/06/2016 TARİHİDEN İTİBAREN 1 TL BEDEL KARŞILIĞINDAN TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞINA KİRA SÖZLEŞMESİ VARDIR) (23.06.2016 tarih, 7353 yevmiye)
-Kira sözleşmesi vardır. (BİR YILLIK KİRA BEDELİ 180.000 TL OLUP KİRA SÜRESİ MAĞAZA AÇILDIĞI TARİHTEN İTİBAREN 10(ON) YILDIR.) (15.08.2017 tarih, 7845 yevmiye)

Beyan : ....KM ne Çevrilmiştir. (06.09.2017 tarih, 8382 yevmiye)
-56 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN,KUZEYİNDEKİ YOLA 5,40 M2 TECAVÜZÜ VARDIR. (06.09.2017 tarih, 8382 yevmiye)
Yönetim Planı : 10/02/2017 (21.02.2017 tarih, 1890 yevmiye)
Diğer (Konusu: KAMU YARARI VE ÜLKE GÜVENLİĞİ AÇISINDAN,YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİPYABANCI TİCARET ŞİRKETLERİNCE İKTİSAP VEYA SINIRLI AYNİ HAK TESİS EDİLEMEZ.) Tarih: 20/04/2007 Sayı: 965 (20.04.2007 tarih, 1925 yevmiye)

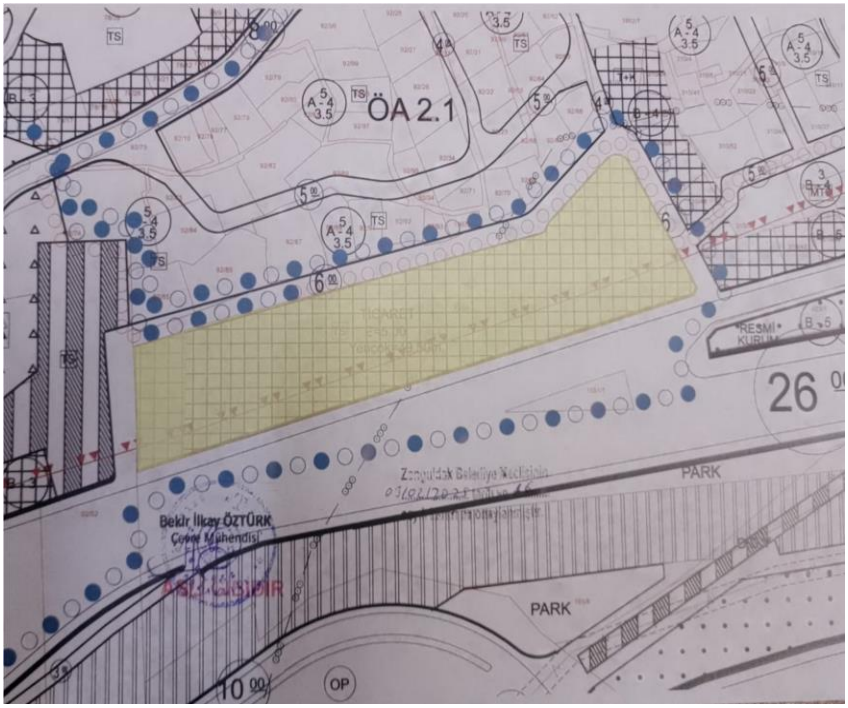
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların 06/09/2017 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuş olup yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınmış olan bilgiye göre ; Belediye Meclisinin 03.02.2025 tarih, 16 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında , Emsal :5 ,Yençok 49.5 m Taks:1 yapılaşma koşullarında Ticaret alanında kalmaktadır.



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

Taşınmaz, 03.06.2016 tarih ve 84 sayılı Meclis kararıyla onaylanan MİA (Merkezi İş Alanı) Revizyon İmar Planı bulunmaktadır. Belediye Meclisince 03.07.2023 tarih, 58 ve 59 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon -İlave Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı , Zonguldak İdare Mahkemesinin 24.10.2024 tarih ve 2023 /1109 esas , 2024 /1363 Karar, 24.10.2024 tarih ve 2023 /1175 Esas ,2024/1359 Karar ile 24.10.2024 tarih ve 2024/363 Esas, 2024/1356 Karar nolu kararlar iptal edilmiştir.

Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınmış olan bilgiye göre ; Belediye Meclisinin 03.02.2025 tarih, 16 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında , Emsal :5 ,Yençok 49.5 m Taks:1 yapılaşma koşullarında Ticaret alanında kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

* Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, taşınmazlar 12.04.2010 tarih ve 22 sayılı yeni yapı ruhsatı, 07.12.2015 tarih ve 90 sayılı tadilat ruhsatı, 10.05.2017 tarih ve 20 sayılı yapı kullanma izin belgesine sahiptir.
* Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu siciline kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.
* Taşınmazlara ait 21.02.2017 tarih 1890 yevmiyeli kat irtifakına esas projesi Zonguldak Tapu Müdürlüğünde incelenmiştir..

RUHSAT BİLGİLERİ									
Ruhsat Tarihi	**Sayı**	**Yapı Sınıfı**	**Ruhsat Niteliği**	**B.B. Sayısı**	**Niteliği**	**Yol Altı**	**Yol Üstü**	**Toplam Kat Sayısı**	**Toplam Alan (m²)**
12.04.2010	**22**	**III-B**	Yeni Yapı	91	Dükkan	3	13	16	42.114,00 m²
				5	Sinema Stüdyosu				
				49	Büro				
07.12.2015	**90**	**V-A**	Tadilat	146	Ofis ve İşyeri	3	13	16	50.200,00 m²
				72	Mesken				
				1	Kapıcı Dairesi				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ									
İskan Tarihi	**Sayı**	**Yapı Sınıfı**	**Ruhsat Niteliği**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**Yol Altı**	**Yol Üstü**	**Toplam Kat Sayısı**	**Toplam Alan (m²)**
10.05.2017	**20**	**V-A**	Yapı Kullanma İzin Belgesi	146	Ofis ve İşyeri	3	13	16	50.200,00 m²
				72	Mesken				
				1	Kapıcı Dairesi				

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde 92 ada 56 parsel için parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaza ait 21.02.2017 tarih 1890 yevmiyeli kat irtifakına esas projesi Zonguldak Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.
Değerleme konusu taşınmazlara ait 10.05.2017 tarih ve 20 numaralı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; "16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak cins tashihi yapılıp yasal süreci tamamlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 11. maddesinde "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır." denmektedir.Rapor konusu taşınmaz 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. 13/7/2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14/6/2010 tarihli ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile; 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 1/1/2011 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanması hüküm altına alınmıştır.
Değerleme konusu 92 ada 56 parselin ilk yapı ruhsatının 1/1/2011 tarihinden önce (12.04.2010 tarihinde) alınmış olması nedeniyle herhangi bir Yapı Denetim Kuruluşu bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 ada 56 parselde kain 6.349,53 m² alanlı "16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan 146 adet dükkandan oluşan Westalife AVM'dir. Değerleme konusu taşınmazlar Bülent Ecevit Caddesi üzerinde konumlu olup, AVM ve konut blokuna girişleri cadde üzerinden sağlanmaktadır.

Ana taşınmaz 3 bodrum+ zemin + 12 normal kat olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarda; AVM ve konuta ait otopark alanı ile ortak alanlar, 1.bodrum+ zemin+ 3 normal +teras katında AVM bloku, 5-12.normal katlar konut bloku yer almaktadır. AVM ve konut blok girişleri zemin kattandır.

AVM Bloku: 1. bodrum katta; 27 adet dükkan, zemin katta; 28 adet dükkan, 1. normal katta; 35 adet dükkan, 2. normal katta; 33 adet dükkan, 3. normal katta; 21 adet dükkan ve 4. Normal katta 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 146 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Konut Bloku: 5. normal kattan itibaren başlamakta olup, 5- 10. normal katlarda 10'ar adet daire, 11. ve 12. normal katlarda ise 2'şer adet daire olmak üzere toplam 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Mevcut durumda Westa Life AVM'de yer alan ticari üniteler küçük ve orta ölçekli mağazalar, büyük ölçekli mağazalar ve depolar olmak üzere farklı kategoriye ayrılmıştır. Brüt kullanım alanı 0-500 m² mağazalar küçük-orta ölçekli, brüt kullanım alanı 501 m² ve üzeri alana sahip olan mağazalar büyük ölçekli mağazalar olarak tanımlanmaktadır.

Değerleme konusu Westa Life AVM'de yer alan mağazaların sayısı ve alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Mağazaların genel olarak boş olduğu görülmüştür.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

WESTA LİFE YAPI İNŞAAT ALANI (PROJEDEN HESAPLANAN)	
KAT	**TOPLAM ALAN**
3. Bodrum Kat	5.751,00 m²
2. Bodrum Kat	5.751,00 m²
1. Bodrum Kat	5.760,00 m²
Zemin Kat	5.625,50 m²
1. Normal Kat	5.718,00 m²
2. Normal Kat	5.795,50 m²
3. Normal Kat	5.950,00 m²
4. Normal Kat	2.926,00 m²
5. Normal Kat	865,50 m²
6. Normal Kat	862,50 m²
7. Normal Kat	865,50 m²
8. Normal Kat	862,50 m²
9. Normal Kat	865,50 m²
10. Normal Kat	862,50 m²
11. Normal Kat	873,50 m²
12. Normal Kat	865,00 m²
TOPLAM	50.199,50 m²

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar; Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi, 67 kapı numarada konumludur. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede cadde üzerinde zemin katları dükkan, üst katları ofis ya da konut olarak kullanılan binalar, caddeden uzaklaşıldıkça tamamı konut fonksiyonlu binalardan oluşmaktadır. Yapıların fiziksel yaşı ağırlıklı olarak yüksek ve 3-4 katlıdırlar. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Uzun Mehmet Anadolu Lisesi, Sosyal Hizmetler Çocuk Esirgeme Kurumu, toptancı hali, Zonguldak Belediyesi Fen İşleri, Mithatpaşa İlkokulu ve Uzunmehmet Göğüs ve Meslek Hastalıkları Hastanesi yer almaktadır. Ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

ŞEHİR MERKEZİ
TTK MERKEZ ATÖLYESİ
ANA TAŞINMAZ
MİLLİ EGEMENLİK CADDESİ
BÜLENT ECEVİT CADDESİ
92/56

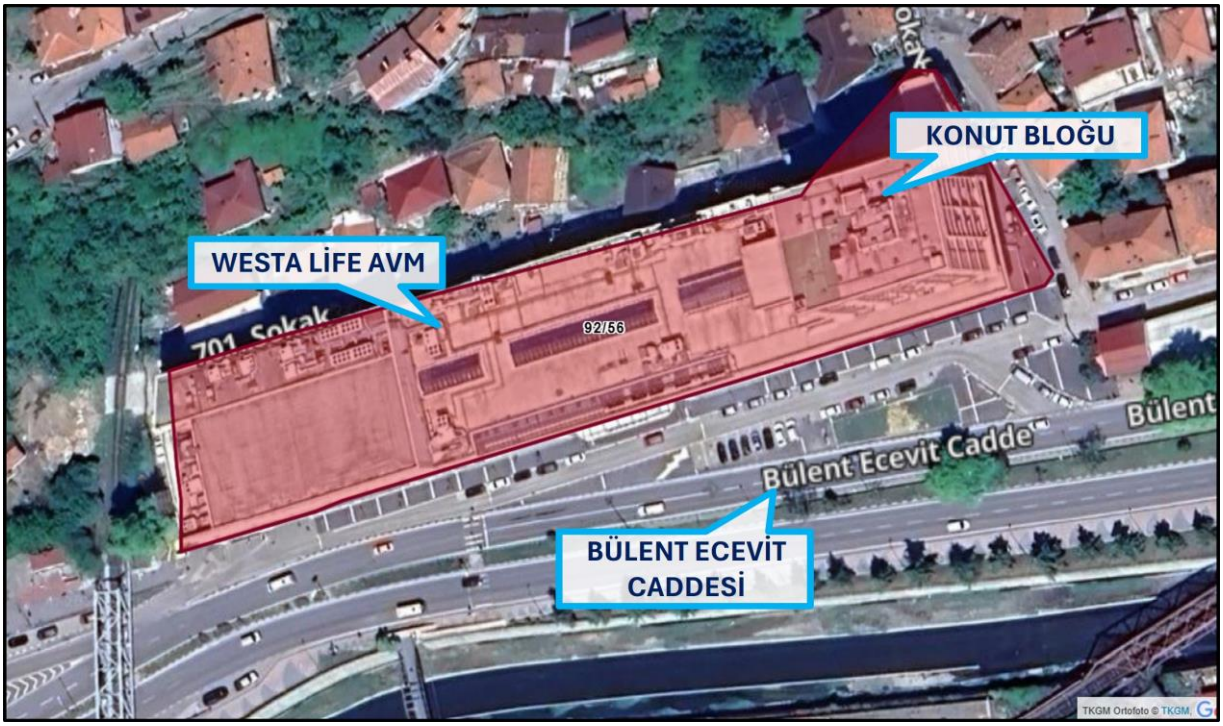
AZİZİYE CADDESİ
ANA TAŞINMAZ
92/56
BÜLENT ECEVİT CADDESİ
TOPTANCI HALİ

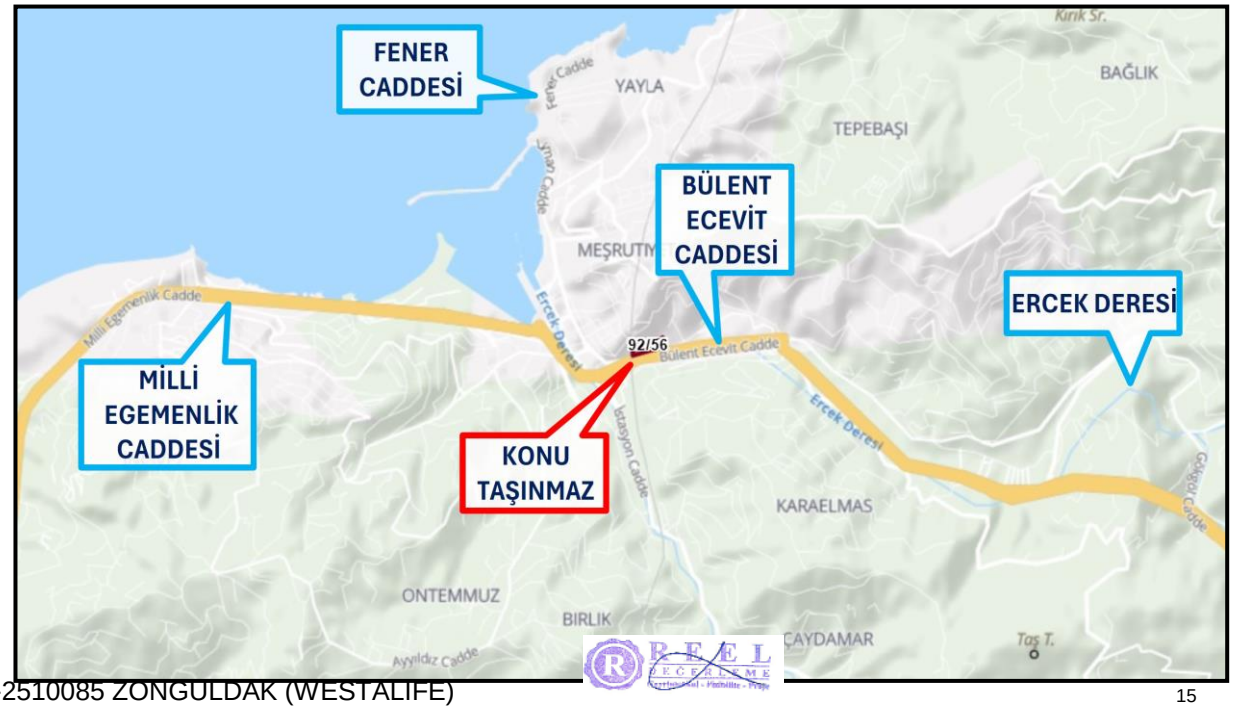
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Zonguldak İli, Merkez ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Toplu taşıma araçları ile Bülent Ecevit Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşılabilmektedir. Özel araçlar ile D-750 üzerinden Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ve Bülent Ecevit Caddesi ile, D-010 üzerinden Milli Egemenlik Caddesi ve Bülent Ecevit Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Zonguldak ili Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 6.349,53 m² yüzölçümlü 92 ada 56 parselde yer almaktadır. Parsel üzerindeki proje Westa Life AVM olarak isimlendirilmiş olup, AVM ve AVM üzerinde yer alan konut blokundan oluşmaktadır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 ada 56 parselde kain 6.349,53 m² alanlı "16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan 146 adet dükkandan oluşan Westalife AVM 'dir.
Proje; AVM ve 1 adet Konut Bloku'ndan oluşmakta olup, 3 bodrum+ zemin + 12 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. 3. ve 2. bodrum katlarda; otopark alanı ve ortak alanlar yer almaktadır. 1.bodrum+ zemin+ 3 normal +teras katlar AVM, 5-12.normal katlar konut bloku kullanımındadır.

AVM: 1. bodrum kat zemin, 3 normal kat ve teras katı olarak isimlendirilen 4. kattan oluşmaktadır. 1. bodrum katta; 1-27 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çocuk oyun alanı ve mescit, zemin katta; 28-55 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve AVM girişi, otopark giriş-çıkışı ile servis girişi, 1. normal katta; 56-90 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve AVM yönetimine ait ofis, 2. normal katta; 91-123 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 3. normal katta; 124-144 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve çocuk oyun alanı, 4. normal katta; 145 ve 146 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar yer almaktadır.
Konut Bloku: 5. normal kattan itibaren başlamakta olup, 5- 10. normal katlarda 10'ar adet daire, 11. ve 12. normal katlarda ise 2'şer adet daire olmak üzere toplam 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 5. Normal katta; 147-156, 6. normal katta; 157-166, 7. normal katta; 167-176, 8. normal katta; 177-186, 9. normal katta; 187-196, 10. normal katta; 197-206, 11. normal katta; 207-212, 12. normal katta; 213-218 bağımsız bölüm numaralı daireler yer almaktadır.
Projede 146 adet dükkan ve 72 adet konut olmak üzere toplam 218 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin projede kat planlarında belirtilen net kullanım alanı aşağıda tabloda yer almaktadır:

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m²)	Brüt Kullanım Alanı (m²)
1	1. Bodrum	Dükkan	**64,00 m²**	**67,20 m²**
2	1. Bodrum	Dükkan	**64,00 m²**	**67,20 m²**
3	1. Bodrum	Dükkan	**59,00 m²**	**61,95 m²**
4	1. Bodrum	Dükkan	**83,00 m²**	**87,15 m²**
5	1. Bodrum	Dükkan	**83,00 m²**	**87,15 m²**
6	1. Bodrum	Dükkan	**80,00 m²**	**84,00 m²**
7	1. Bodrum	Dükkan	**1.195,00 m²**	**1.254,75 m²**
8	1. Bodrum	Dükkan	**29,00 m²**	**30,45 m²**
9	1. Bodrum	Dükkan	**43,00 m²**	**45,15 m²**
10	1. Bodrum	Dükkan	**76,00 m²**	**79,80 m²**
11	1. Bodrum	Dükkan	**44,00 m²**	**46,20 m²**
12	1. Bodrum	Dükkan	**53,00 m²**	**55,65 m²**
13	1. Bodrum	Dükkan	**52,00 m²**	**54,60 m²**
14	1. Bodrum	Dükkan	**48,00 m²**	**50,40 m²**
15	1. Bodrum	Dükkan	**68,00 m²**	**71,40 m²**
16	1. Bodrum	Dükkan	**33,00 m²**	**34,65 m²**
17	1. Bodrum	Dükkan	**67,00 m²**	**70,35 m²**
18	1. Bodrum	Dükkan	**43,00 m²**	**45,15 m²**
19	1. Bodrum	Dükkan	**147,00 m²**	**154,35 m²**
20	1. Bodrum	Dükkan	**24,00 m²**	**25,20 m²**
21	1. Bodrum	Dükkan	**24,00 m²**	**25,20 m²**
22	1. Bodrum	Dükkan	**375,00 m²**	**393,75 m²**
23	1. Bodrum	Dükkan	**88,00 m²**	**92,40 m²**
24	1. Bodrum	Dükkan	**86,00 m²**	**90,30 m²**
25	1. Bodrum	Dükkan	**83,00 m²**	**87,15 m²**
26	1. Bodrum	Dükkan	**83,00 m²**	**87,15 m²**
27	1. Bodrum	Dükkan	**59,00 m²**	**61,95 m²**
28	Zemin	Dükkan	**39,00 m²**	**40,95 m²**
29	Zemin	Dükkan	**87,00 m²**	**91,35 m²**
30	Zemin	Dükkan	**84,00 m²**	**88,20 m²**
31	Zemin	Dükkan	**82,00 m²**	**86,10 m²**
32	Zemin	Dükkan	**355,00 m²**	**372,75 m²**
33	Zemin	Dükkan	**142,00 m²**	**149,10 m²**
34	Zemin	Dükkan	**142,00 m²**	**149,10 m²**
35	Zemin	Dükkan	**411,00 m²**	**431,55 m²**
36	Zemin	Dükkan	**29,00 m²**	**30,45 m²**
37	Zemin	Dükkan	**43,00 m²**	**45,15 m²**
38	Zemin	Dükkan	**76,00 m²**	**79,80 m²**
39	Zemin	Dükkan	**44,00 m²**	**46,20 m²**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m²)	Brüt Kullanım Alanı (m²)
40	Zemin	Dükkan	**53,00 m²**	**55,65 m²**
41	Zemin	Dükkan	**52,00 m²**	**54,60 m²**
42	Zemin	Dükkan	**48,00 m²**	**50,40 m²**
43	Zemin	Dükkan	**68,00 m²**	**71,40 m²**
44	Zemin	Dükkan	**33,00 m²**	**34,65 m²**
45	Zemin	Dükkan	**67,00 m²**	**70,35 m²**
46	Zemin	Dükkan	**43,00 m²**	**45,15 m²**
47	Zemin	Dükkan	**177,00 m²**	**185,85 m²**
48	Zemin	Dükkan	**24,00 m²**	**25,20 m²**
49	Zemin	Dükkan	**24,00 m²**	**25,20 m²**
50	Zemin	Dükkan	**357,00 m²**	**374,85 m²**
51	Zemin	Dükkan	**129,00 m²**	**135,45 m²**
52	Zemin	Dükkan	**87,00 m²**	**91,35 m²**
53	Zemin	Dükkan	**84,00 m²**	**88,20 m²**
54	Zemin	Dükkan	**87,00 m²**	**91,35 m²**
55	Zemin	Dükkan	**39,00 m²**	**40,95 m²**
56	1	Dükkan	**39,00 m²**	**40,95 m²**
57	1	Dükkan	**39,00 m²**	**40,95 m²**
58	1	Dükkan	**39,00 m²**	**40,95 m²**
59	1	Dükkan	**87,00 m²**	**91,35 m²**
60	1	Dükkan	**84,00 m²**	**88,20 m²**
61	1	Dükkan	**95,00 m²**	**99,75 m²**
62	1	Dükkan	**49,00 m²**	**51,45 m²**
63	1	Dükkan	**44,00 m²**	**46,20 m²**
64	1	Dükkan	**685,00 m²**	**719,25 m²**
65	1	Dükkan	**24,00 m²**	**25,20 m²**
66	1	Dükkan	**24,00 m²**	**25,20 m²**
67	1	Dükkan	**24,00 m²**	**25,20 m²**
68	1	Dükkan	**110,00 m²**	**115,50 m²**
69	1	Dükkan	**82,00 m²**	**86,10 m²**
70	1	Dükkan	**87,00 m²**	**91,35 m²**
71	1	Dükkan	**29,00 m²**	**30,45 m²**
72	1	Dükkan	**43,00 m²**	**45,15 m²**
73	1	Dükkan	**76,00 m²**	**79,80 m²**
74	1	Dükkan	**44,00 m²**	**46,20 m²**
75	1	Dükkan	**54,00 m²**	**56,70 m²**
76	1	Dükkan	**53,00 m²**	**55,65 m²**
77	1	Dükkan	**49,00 m²**	**51,45 m²**
78	1	Dükkan	**69,00 m²**	**72,45 m²**
79	1	Dükkan	**33,00 m²**	**34,65 m²**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m²)	Brüt Kullanım Alanı (m²)
80	1	Dükkan	67,00 m²	70,35 m²
81	1	Dükkan	43,00 m²	45,15 m²
82	1	Dükkan	177,00 m²	185,85 m²
83	1	Dükkan	24,00 m²	25,20 m²
84	1	Dükkan	24,00 m²	25,20 m²
85	1	Dükkan	700,00 m²	735,00 m²
86	1	Dükkan	49,00 m²	51,45 m²
87	1	Dükkan	95,00 m²	99,75 m²
88	1	Dükkan	84,00 m²	88,20 m²
89	1	Dükkan	87,00 m²	91,35 m²
90	1	Dükkan	39,00 m²	40,95 m²
91	2	Dükkan	66,00 m²	69,30 m²
92	2	Dükkan	66,00 m²	69,30 m²
93	2	Dükkan	60,00 m²	63,00 m²
94	2	Dükkan	84,00 m²	88,20 m²
95	2	Dükkan	84,00 m²	88,20 m²
96	2	Dükkan	95,00 m²	99,75 m²
97	2	Dükkan	49,00 m²	51,45 m²
98	2	Dükkan	845,00 m²	887,25 m²
99	2	Dükkan	24,00 m²	25,20 m²
100	2	Dükkan	24,00 m²	25,20 m²
101	2	Dükkan	24,00 m²	25,20 m²
102	2	Dükkan	476,00 m²	499,80 m²
103	2	Dükkan	45,00 m²	47,25 m²
104	2	Dükkan	29,00 m²	30,45 m²
105	2	Dükkan	43,00 m²	45,15 m²
106	2	Dükkan	76,00 m²	79,80 m²
107	2	Dükkan	44,00 m²	46,20 m²
108	2	Dükkan	53,00 m²	55,65 m²
109	2	Dükkan	53,00 m²	55,65 m²
110	2	Dükkan	49,00 m²	51,45 m²
111	2	Dükkan	69,00 m²	72,45 m²
112	2	Dükkan	33,00 m²	34,65 m²
113	2	Dükkan	67,00 m²	70,35 m²
114	2	Dükkan	43,00 m²	45,15 m²
115	2	Dükkan	147,00 m²	154,35 m²
116	2	Dükkan	24,00 m²	25,20 m²
117	2	Dükkan	24,00 m²	25,20 m²
118	2	Dükkan	680,00 m²	714,00 m²
119	2	Dükkan	49,00 m²	51,45 m²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m²)	Brüt Kullanım Alanı (m²)
120	2	Dükkan	**95,00 m²**	**99,75 m²**
121	2	Dükkan	**84,00 m²**	**88,20 m²**
122	2	Dükkan	**84,00 m²**	**88,20 m²**
123	2	Dükkan	**60,00 m²**	**63,00 m²**
124	3	Dükkan	**90,00 m²**	**94,50 m²**
125	3	Dükkan	**47,00 m²**	**49,35 m²**
126	3	Dükkan	**1.485,00 m²**	**1.559,25 m²**
127	3	Dükkan	**45,00 m²**	**47,25 m²**
128	3	Dükkan	**29,00 m²**	**30,45 m²**
129	3	Dükkan	**43,00 m²**	**45,15 m²**
130	3	Dükkan	**76,00 m²**	**79,80 m²**
131	3	Dükkan	**61,00 m²**	**64,05 m²**
132	3	Dükkan	**53,00 m²**	**55,65 m²**
133	3	Dükkan	**53,00 m²**	**55,65 m²**
134	3	Dükkan	**49,00 m²**	**51,45 m²**
135	3	Dükkan	**33,00 m²**	**34,65 m²**
136	3	Dükkan	**33,00 m²**	**34,65 m²**
137	3	Dükkan	**33,00 m²**	**34,65 m²**
138	3	Dükkan	**67,00 m²**	**70,35 m²**
139	3	Dükkan	**43,00 m²**	**45,15 m²**
140	3	Dükkan	**116,00 m²**	**121,80 m²**
141	3	Dükkan	**24,00 m²**	**25,20 m²**
142	3	Dükkan	**788,00 m²**	**827,40 m²**
143	3	Dükkan	**87,00 m²**	**91,35 m²**
144	3	Dükkan	**90,00 m²**	**94,50 m²**
145	4	Dükkan	**835,00 m²**	**876,75 m²**
146	4	Dükkan	**300,00 m²**	**315,00 m²**
TOPLAM ALAN			**17.638,00 m²**	**18.519,90 m²**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V-A
Kullanım Amacı	:	Dükkan (AVM)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Seramik dekor giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzarası
Cephesi	:	Cadde

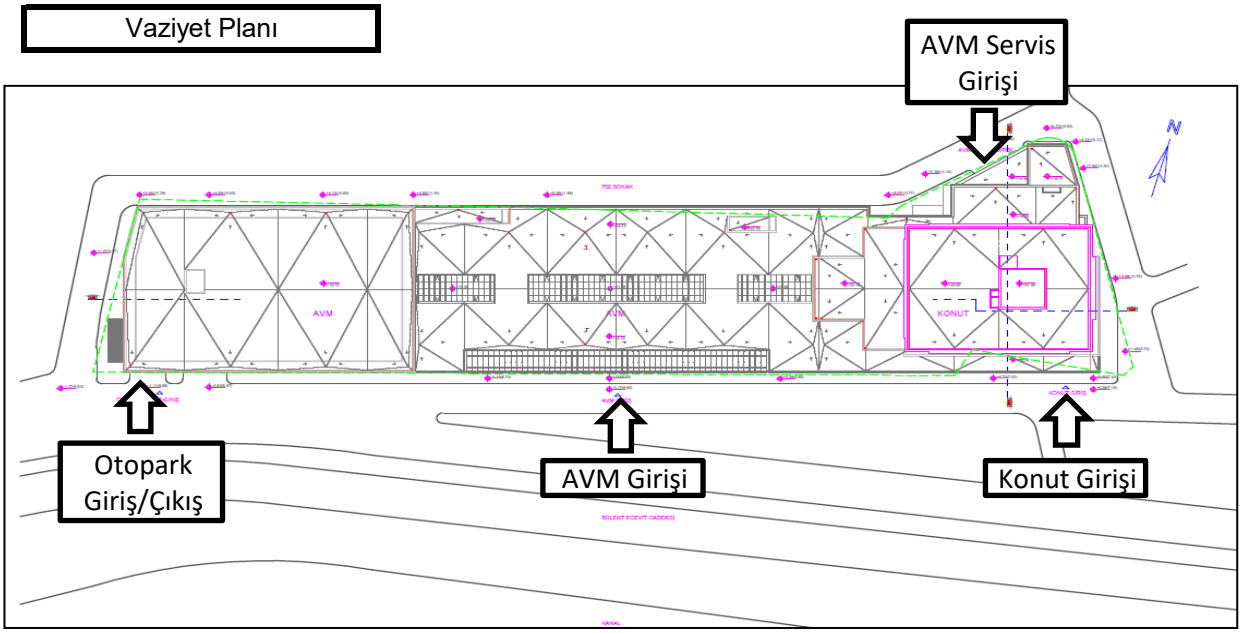
Deprem Bölgesi	1.Derece	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
	[ ]	[X]	[ ]	[ ]	[ ]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

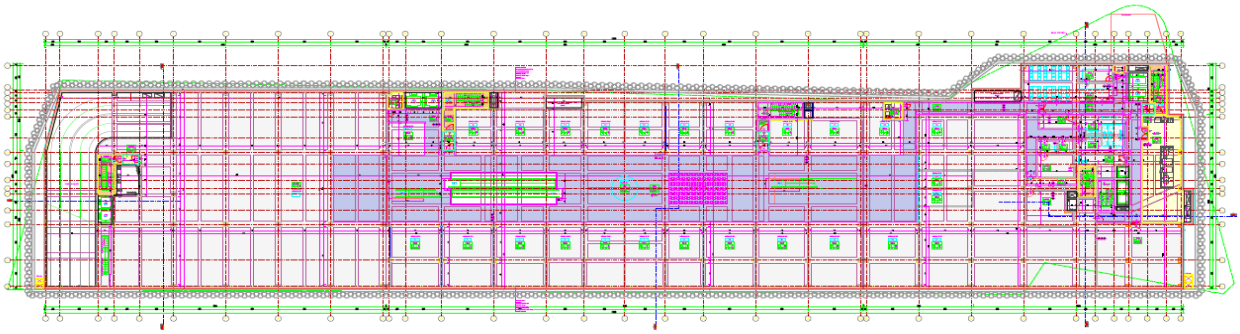
Vaziyet Planı



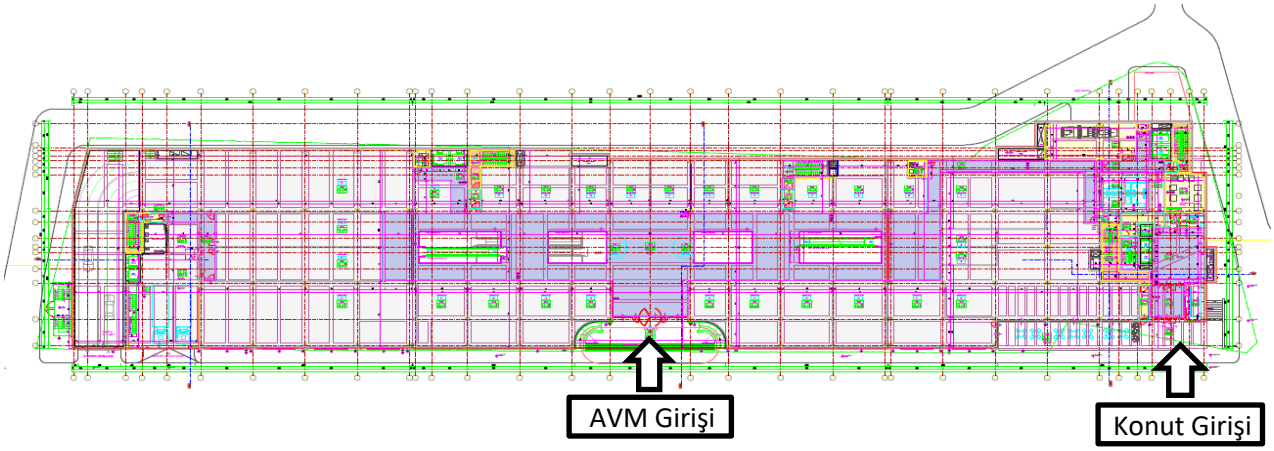
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. Bodrum Kat Planı

1. Bodrum Kat Planı

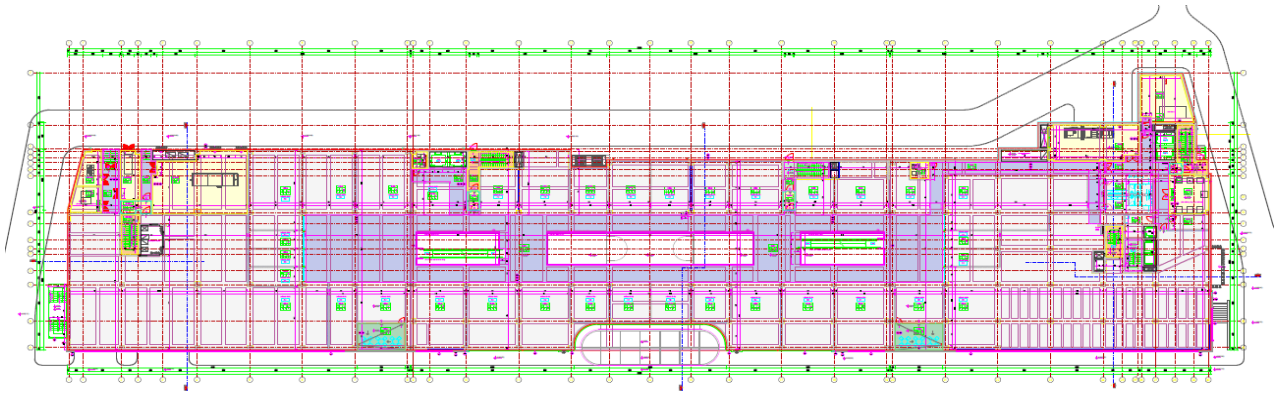


Zemin Kat Planı

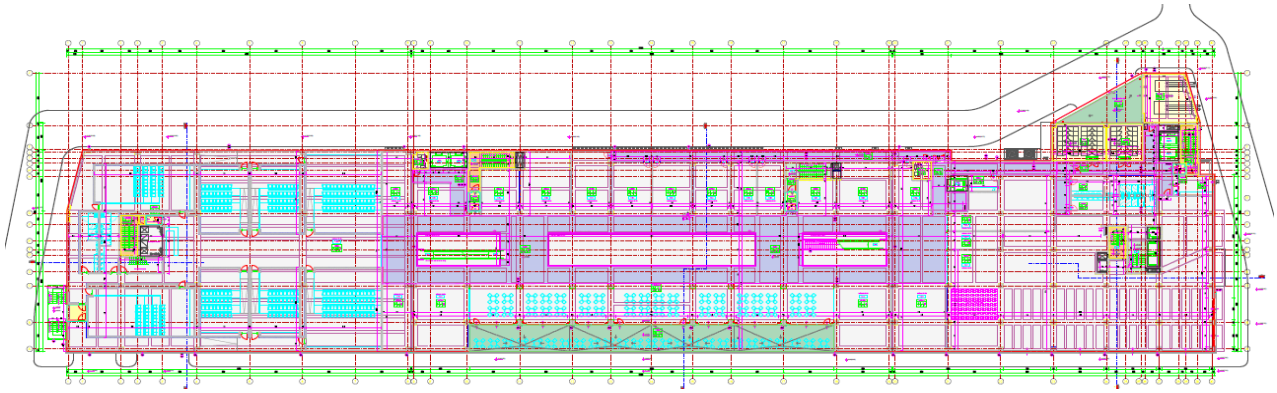


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

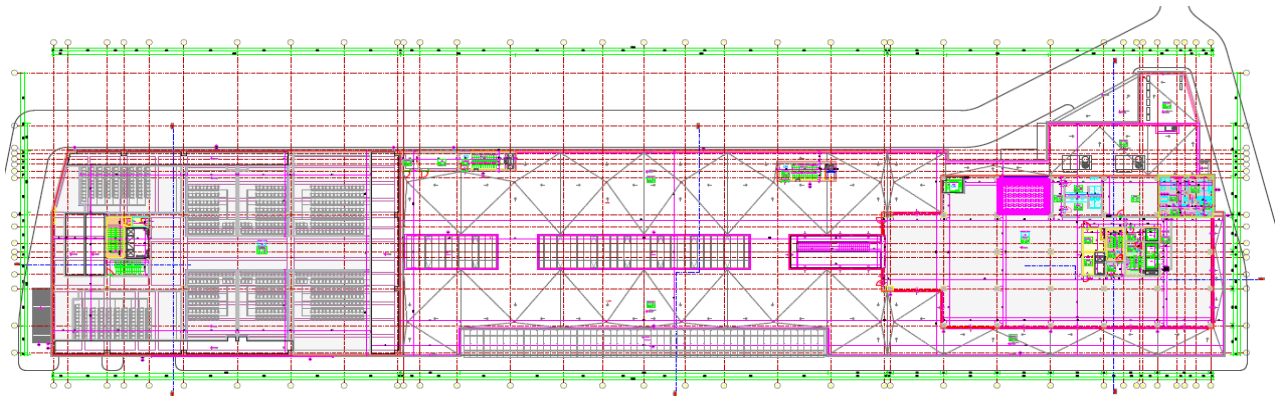
1. Normal Kat Planı



3. Normal Kat Planı

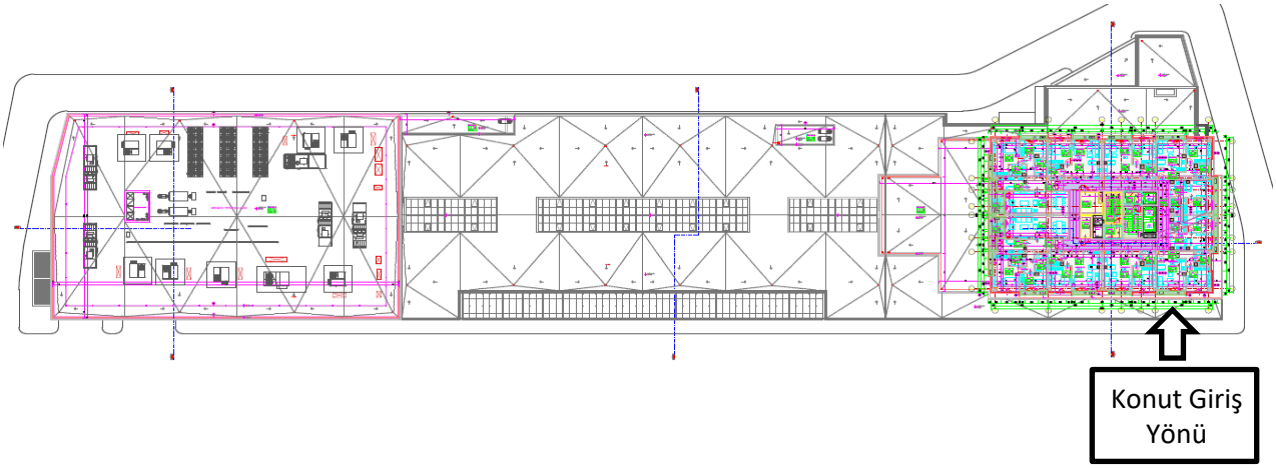


4. Normal Kat Planı



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. Normal Kat Planı



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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Zonguldak İli

Zonguldak, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Karadeniz'e batı ve kuzeyden kıyısı olan bir ildir. 3.309 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının binde altısını kaplar. Karadeniz kıyılarından başlayan il toprakları, kuzeyden Karadeniz, kuzeydoğudan Bartın, doğudan Karabük, güneyden Bolu, batıda Düzce illeriyle çevrilidir. Zonguldak idari bakımdan; Merkez dahil 8 ilçe, 25 belediye, 176 mahalle ve 380 köyden ibarettir. İl nüfusu 2024 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 586.802'dir. Zonguldak yönetsel anlamda Merkez İlçe, Alaplı, Çaycuma, Devrek, Gökçebey, Kilimli, Kozlu ve Karadeniz Ereğli ilçelerinden oluşmuştur.

Zonguldak ili çok engebeli bir arazi yapısına sahip olup; il alanının % 56'sı dağlarla, % 31'i platolarla ve % 13'ü ovalarla kaplıdır. Akarsu vadileriyle yer yer derin bir biçimde parçalanmış olan il toprakları orta yükseklikteki dağlık alanlardan oluşur. Bol yağışlı bir iklime sahip olan Zonguldak, yerüstü su kaynakları bakımından oldukça zengindir. İlde Filyos Çayı dışında büyük akarsu olmamakla birlikte, çok sayıda akarsu vardır. Bu akarsular, il alanının sık bir vadi ağıyla parçalamıştır.

İl Topraklarının % 56'sı ormanlık alan (194.075 ha) olup, bunun %88'i koru, %12'si baltalık orman niteliğindedir. Ülkemiz ormanları içerisinde zengin bitki örtüsü ile doğal arboretum konumunda olan yöre ormanlarında kayın, meşe, gürgen, kestane, çınar, ıhlamur ve kızılağaç başta olmak üzere % 70'i geniş yapraklı; karaçam, sarıçam, kızılçam ve sahil çamı olmak üzere % 30'u iğne (ibreli) yapraklı ormanlar mevcuttur.

Her mevsimi yağışlı geçen yörenin yükseklerinde iğne yapraklı (köknar, çam), daha aşağıları yayvan yapraklı (kayın, meşe, kestane, karaağaç, ıhlamur, kavak), akarsu kenarları da kavak, söğüt ağaçlarıyla kaplıdır. Bu ana yeşil dokuyu orman gülü, pırnal meşesi, çobanpüskülü, defne, kocayemiş, kızılcık, kiraz, funda, ayıüzümü, kuşburnu, böğürtlen, dağ çileği, eğrelti otu gibi orman altı bitki örtüsü tamamlamaktadır.

Zonguldak yöresi endemik bitki varlığı açısından da oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Ana toprağı Zonguldak olan bu bitkilerin bir bölümü yörenin antik adları ile (Phrygia, Paphlagonica, Galaticus, Bihhynicum, Pontica), bir bölümü de mitolojik kaynaklardaki adları ile (Delphinium, Olympica, Heracleum) bilinmektedir.

Zonguldak ili ılıman Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Her mevsimi yağışlı ve ılık olan Zonguldak'ta kurak mevsime rastlanılmamaktadır. En fazla yağış sonbahar ve kış mevsimlerinde görülür. İlde mevsimler ve gece-gündüz arasında önemli bir sıcaklık farkı bulunmamaktadır. Denizden iç kesimlere doğru gidildikçe, iklim biraz daha sertleşir. Yıllık ortalama sıcaklıklarda il genelinde önemli bir farklılaşma yoktur. Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları ilin en fazla güneşli günlerinin yaşandığı aylardır. Yine bu aylar arasında deniz sıcaklığı ortalama 20°C düzeyindedir. Yıllık yağış ortalamasının 1.199 kg/m² olduğu Zonguldak'ta, en yağışlı aylar 148.65 mm ile Aralık ve 141.72 mm ile Ocak aylarıdır. Yağışlar kıyılardan iç kesimlere doğru gidildikçe hem azalmakta hem de yağmurdan kara dönüşme özelliği göstermektedir. İlde hakim rüzgar güneydoğu (keşişleme) yönündedir. İkinci derecede etkili rüzgar ise kuzeybatı (karayel) yönündedir. Zonguldak'ta en düşük nispi nem oranı % 70 olup, ortalama nispi nem oranı % 75'tir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İlin öne çıkan özelliklerinden biri olarak, Zonguldak, ilde bulunan doğal kaynakların yönlendirdiği bir ekonomik yapı göstermektedir. Yeraltıkaynakları açısından zengin illerden biridir. Zonguldak'ta taş kömüründen başka, alüminyum (boksit), demir, manganez, barit, dolamit, kalker, kuvarsit, şiferton yatakları bulunmaktadır. Bunlardan manganez, kalker ve şiferton yatakları işletilmektedir. Türkiye'nin en büyük demir çelik kuruluşu ve tek entegre yassı çelik üreticisi Zonguldak ilinde bulunmaktadır. İlin tarımsal potansiyelini oluşturan zirai faaliyetleri hububat (buğday, arpa, mısır vb.) yetiştiriciliği, meyve (fındık, çilek, elma vb.) yetiştiriciliği ve sebzecilik (yazlık ve kışlık) yanında patates ve ayçiçeği gibi sanayi bitkileri oluşturmaktadır. Ayrıca son yıllarda gelişen örtü altı yetiştiriciliği tarımsal yapıdagiderek artan bir öneme sahip olmaktadır.

Harita 1 - Zonguldak'ın Konumu

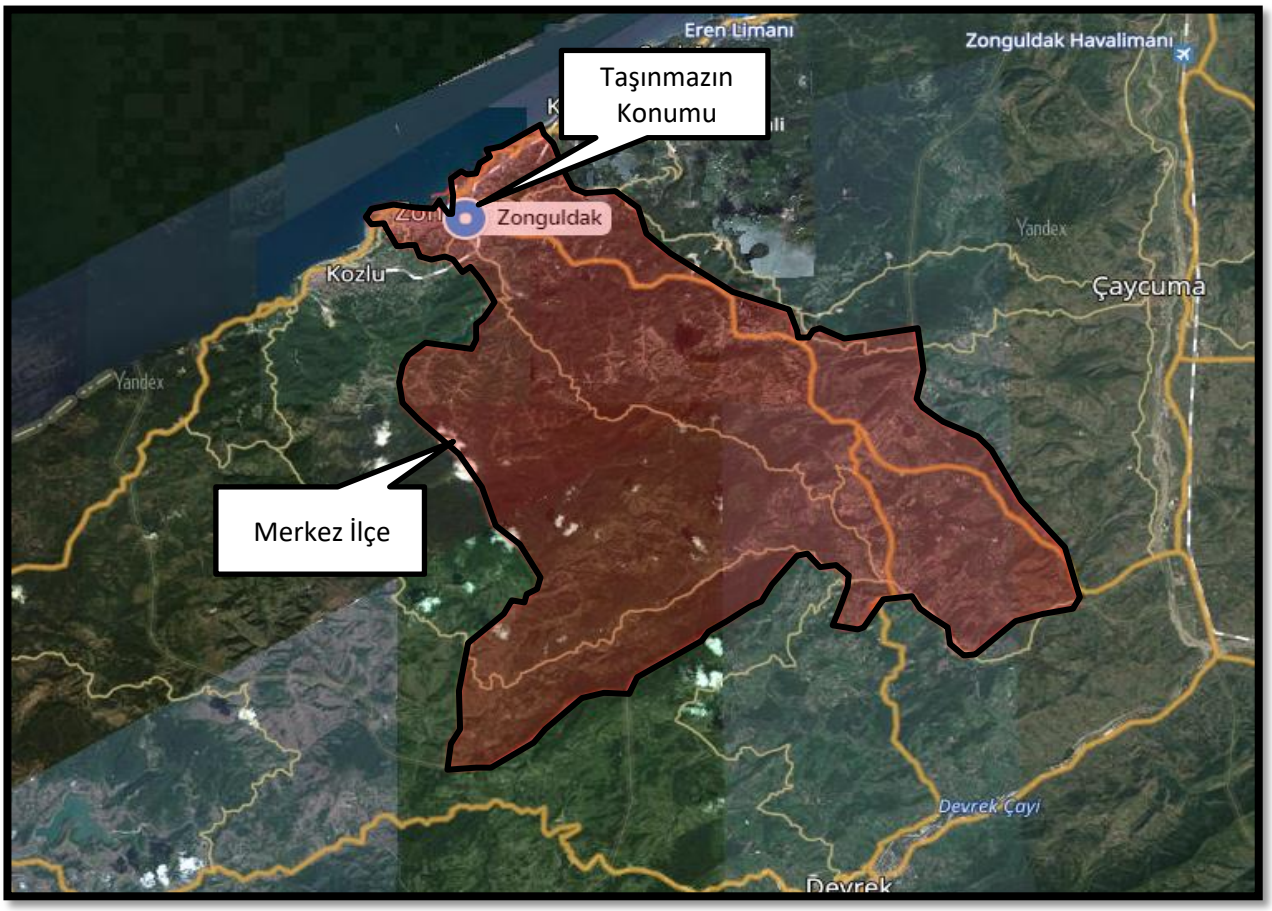
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.2 - Zonguldak İli Merkez İlçesi

Merkez ilçesi, Zonguldak ilinin batısında, 637 kilometrekarelik bir alanda ve Karadeniz'de yaklaşık 17 kilometrelik kıyısı bulunmaktadır. TUİK 2024 yılı verilerine göre Merkez İlçe nüfusu 116.325' dır. Taşkömürü üretiminin yapıldığı maden ocakları, ağırlıklı olarak merkez ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Merkez ilçe sınırları içinde mağara, orman alanları, trekking alanları, termal kaynak, sahil bandı gibi turizme konu olabilecek büyük bir potansiyel bulunmaktadır. Gökgöl Mağarası, Harmankaya ve Değirmenağzı Şelaleleri, Göldağı, Ulutan ve Milli Egemenlik orman içi dinlenme alanları, Türkali, Göbü, Kapuz ve Ilıksu plajları özellikle yöre halkının rağbet gösterdiği alanlardır.

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

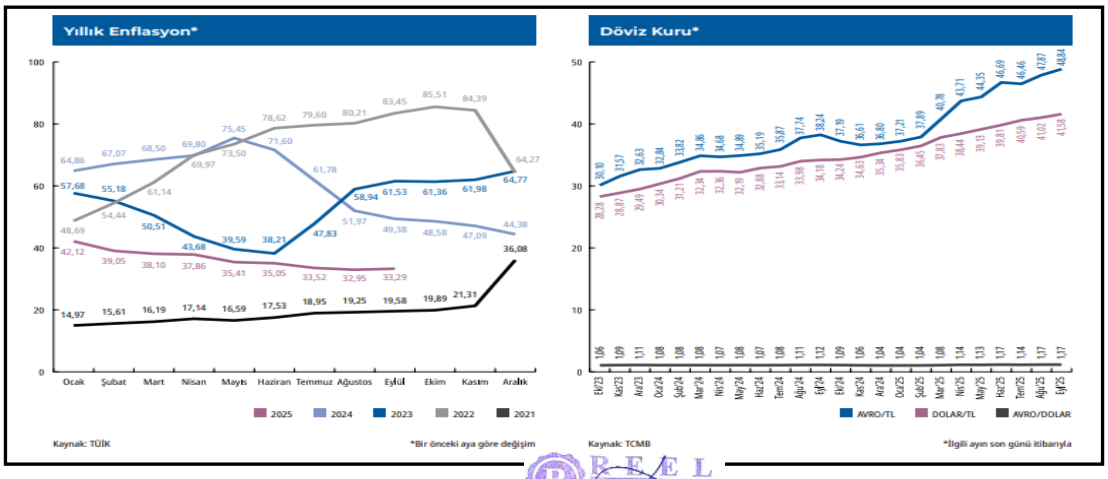
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.
Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

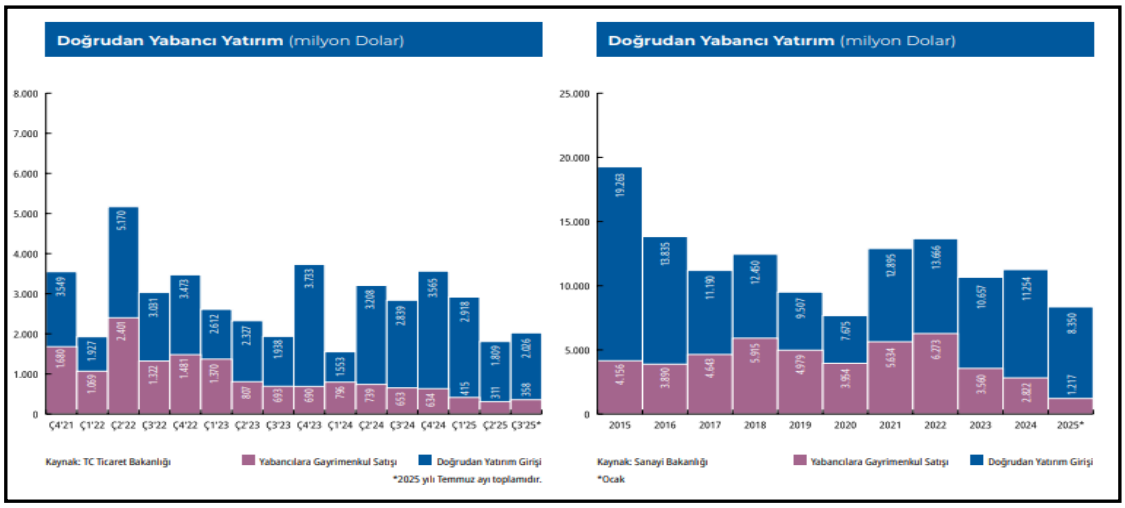
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.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)
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	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK





(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.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.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç haraketliliği gibi unsurlar sayılabilir

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 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 ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

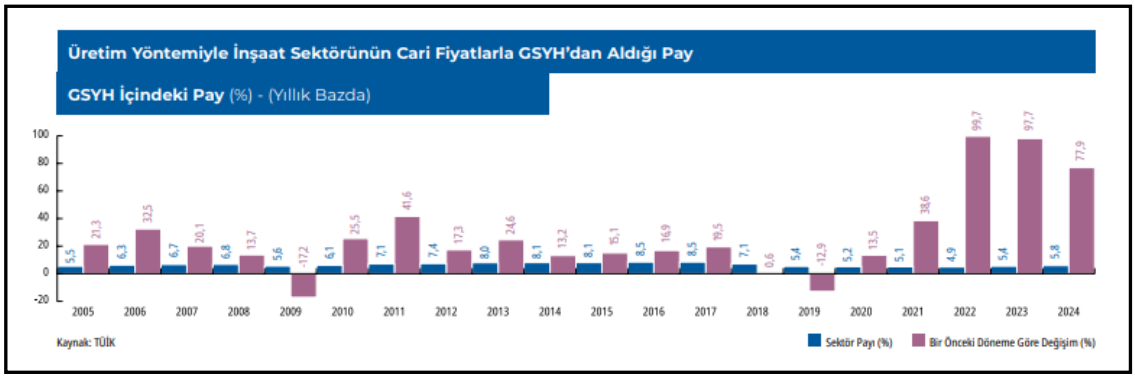
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

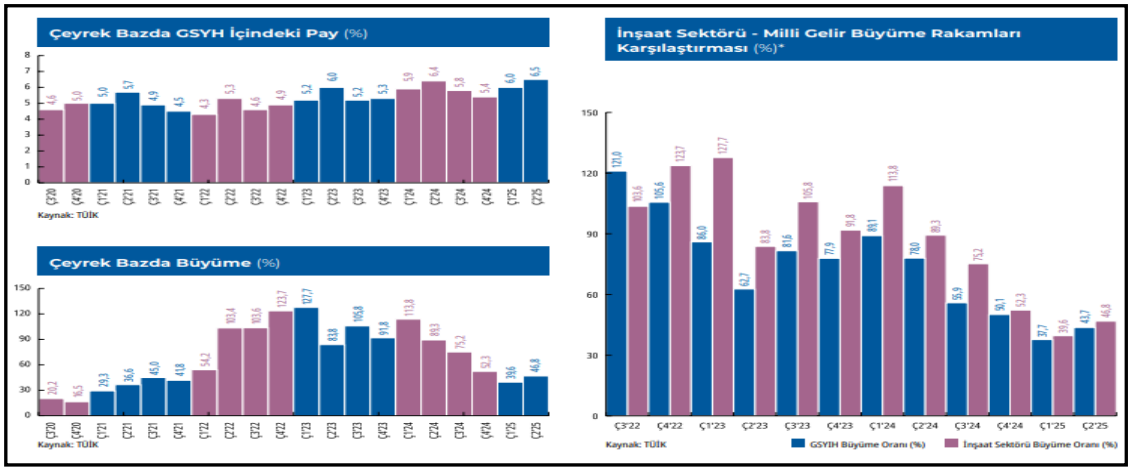
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

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 fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.
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 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

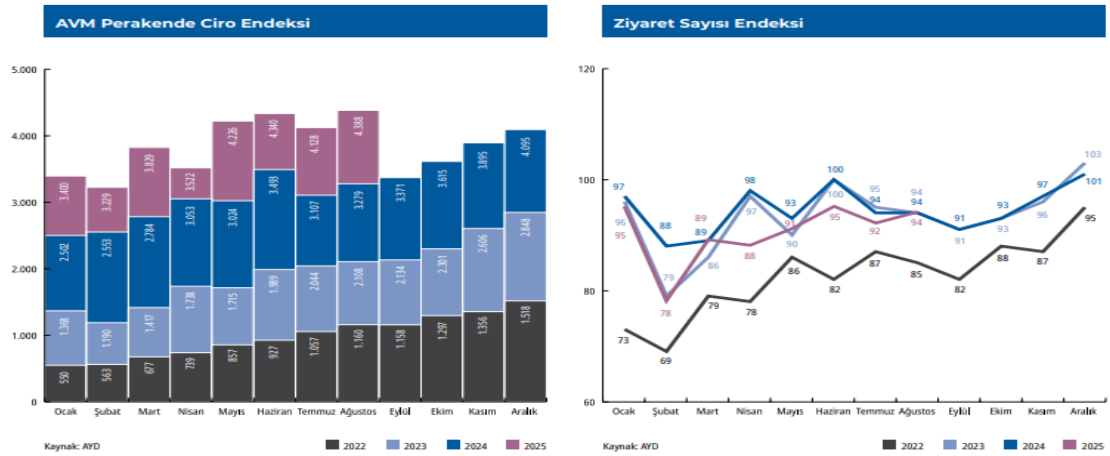




(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m2 seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

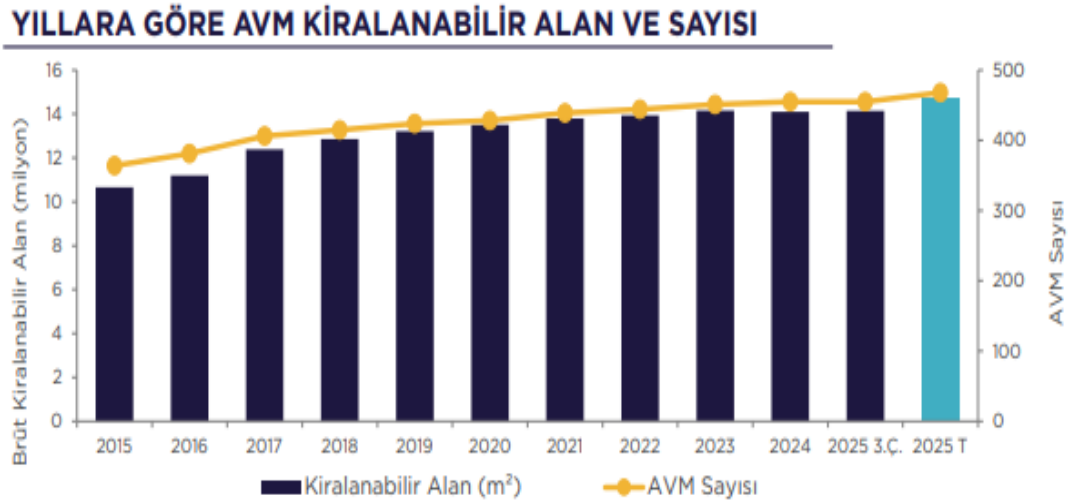
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: AYD

2025 yaz sezonu, özellikle İstanbul gibi turizme dayalı lokasyonlar açısından beklenen performansı gösterememiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2025'in Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla %2,97 ve %2,05 oranında azalmıştır. Bu durum, yaz sezonunda turistik harcamalara dayalı caddelerde –özellikle İstiklal, Abdi İpekçi ve Nişantaşı gibi yüksek gelirli alışveriş akslarında– yaya trafiği ve satış hacminde düşüşe neden olmuştur.Buna karşın, turist yoğunluğu daha sınırlı olan Bağdat Caddesi gibi lokasyonlar görece daha dirençli kalmıştır. Ancak bu bölgelerde de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yeniden hız kazanması, mevcut kiracıları taşınma veya alternatif alan arayışına yöneltmiştir. Sonuç olarak, 2025'in üçüncü çeyreğinde turizme bağlı cadde perakendesinde durgunluk sürerken, yerel müşteri tabanına sahip bölgelerde hareketlilik nispeten korunmuştur.

2025'in üçüncü çeyreğinde özellikle tekstil ve ev perakendesi segmentlerinde finansal baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralar, yüksek operasyonel maliyetler ve sınırlı arz nedeniyle birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut lokasyonlarını koruma eğilimindedir. Bu durum, ölçek ekonomisi oluşturamayan orta ve alt segment markalarda maliyetleri aşağı çekmeyi zorlaştırmakta; fiyat artışlarının sınırlı kalması ise kâr marjlarını daraltmaktadır.Tedarik zincirinde de benzer baskılar gözlemlenmekte olup, bazı markalar üretim maliyetlerini düşürmek amacıyla üretimlerini Mısır gibi ülkelere kaydırmaktadır. Genel olarak, sektör büyüme ivmesini kaybetmiş, markalar artan maliyetleri yönetebilmek için temkinli bir strateji benimsemiştir

Türk markaları ise küresel ölçekte yeni pazarlara açılım ve mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirme stratejilerini sürdürmüştür. Perakende sektöründeki hareketlilik, özellikle Orta Doğu, Avrupa ve Asya pazarlarında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde, Koton, Abu Dabi Reem Mall mağazasının açılışını gerçekleştirerek Körfez bölgesindeki varlığını güçlendirmiş; ayrıca Umman'daki Muscat City Center mağazasıyla bölgede en büyük satış noktasına ulaşmıştır. DeFacto, uluslararası büyüme stratejisini sürdürerek Romanya ve Mısır'da iki yeni mağaza açmıştır. Kahire'de hizmete giren mağaza, markanın ülkedeki 30. satış noktası olmuştur. Karaca, Avrupa'daki genişlemesine Almanya Mall of Berlin mağazasıyla devam ederken; Zen, Asya Pasifik pazarındaki varlığını güçlendirerek Filipinler'deki Mall of Asia mağazasını hizmete açmıştır. Önümüzdeki dönemde özellikle Avrupa, Körfez ve Asya pazarlarında benzer yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: TR International, Cushman & Wakefield)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Göç veren ve nüfusu azalan bir kentte yer almaktadır.
* AVM boşalmış durumdadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası 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.

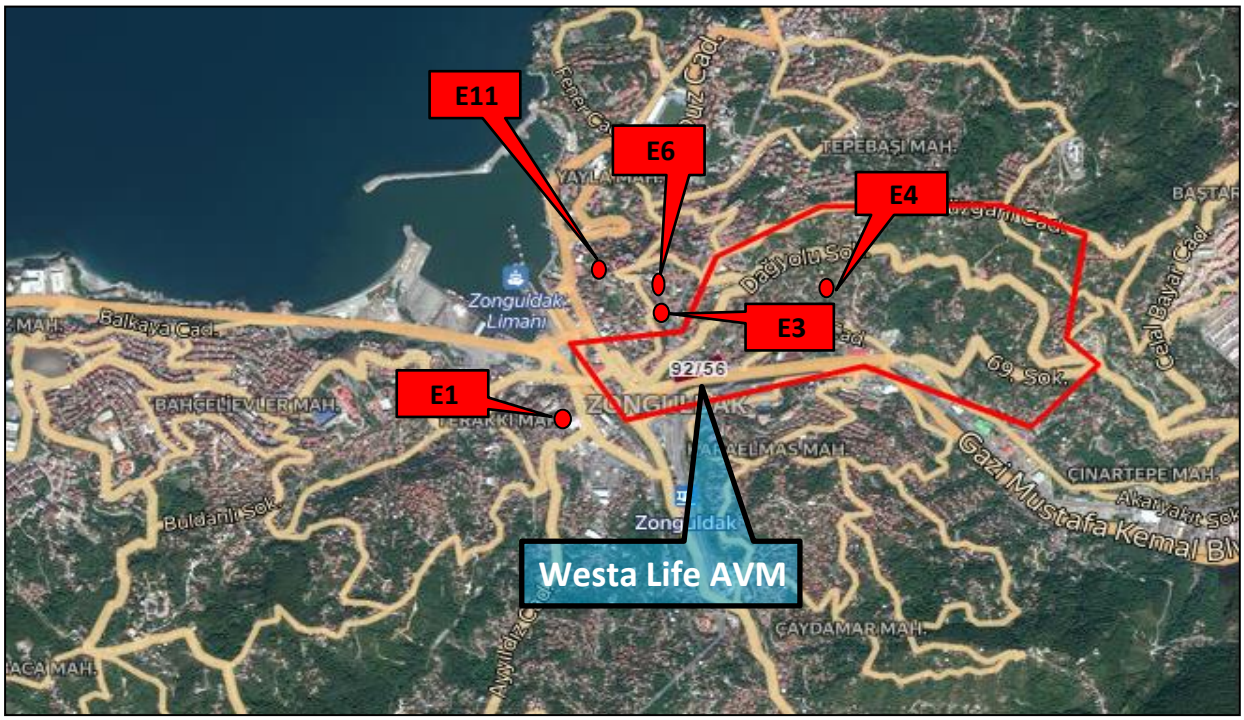
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- AVM'nin mevcut durum değerinin Pazar değerinin tespitinde ise pazar yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleriden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Satılık Dükkan Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Rcb Yapı İnşaat**
TEL 1 ; 0 532 0 000 347 05 34

Çarşı içinde yer alan 68 m² alanlı 3 odalı dükkan 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 35.000 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	68 .-M²	7.000.000 .-TL	102.941 .-TL/M²
KİRALIK	68 .-M²	35.000 .-TL	515 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Emre Emlak**
TEL 1 ; 0 536 661 03 72
Üniversiteye yakın alt katında 40 m2 depo alanı bulunan 230m² alanlı dükkan 15.900.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 40.000 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	230 .-M²	15.900.000 .-TL	69.130 .-TL/M²
KİRALIK	230 .-M²	40.000 .-TL	174 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Adres Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 532 355 60 42

Ana Caddesi üzerinde rektörlük karşısı olan 2 bölümlü 60m² alanlı dükkan 6.950.000 TL bedelle satılıktır. 30.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	60 .-M²	6.950.000 .-TL	115.833 .-TL/M²
KİRALIK	60 .-M²	30.000 .-TL	500 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Garanti Emlak**
TEL 1 ; 0 543 943 19 78

Çarşı içinde yer alan 135 m² alanlı sanayi yanında yer alan dükkan 12.050.000 TL bedelle satılıktır. 35.000 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	135 .-M²	12.050.000 .-TL	89.259 .-TL/M²
KİRALIK	135 .-M²	35.000 .-TL	259 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Remax Hazine**
TEL 1 ; 0 546 201 02 02

Mithatpaşa Mahallesi'nde yer alan 185 m² alanlı, 3 bölmeli dükkan 10.978.000 TL bedelle satılıktır. 30.000TL. kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	185 .-M²	10.978.000 .-TL	59.341 .-TL/M²
KİRALIK	185 .-M²	30.000 .-TL	162 .-TL/M²

,

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Sahibinden (Osman U.)**
TEL 1 ; 0 542 763 25 61

Gazipaşa Caddesi üzerinde Emral Çarşısında yer alan 105 m² alanlı 4 odalı dükkan 17.900.000 TL bedelle satılıktır. 40.000 TL. kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	105 .-M²	17.900.000 .-TL	170.476 .-TL/M²
KİRALIK	105 .-M²	40.000 .-TL	381 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ESKİDJİ Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 553 800 00 67

Gazipaşa Caddesi üzerinde yer alan 158 m² alanlı 3 katlı dükkan 36.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	158 .-M²	36.000.000 .-TL	227.848 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Gold Life Emlak**
TEL 1 ; 0 544 280 53 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 60 m² bölümü asma kat olmak üzere toplam 120 m² alanlı olarak beyan edilmektedir. 25.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	120 .-M²	25.000.000 .-TL	208.333 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Emre Emlak**
TEL 1 ; 0 536 661 03 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 40 m² bölümü depo alanlı olmak üzere toplam 230 m² alanlı olarak beyan edilmektedir. 15.900.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	230 .-M²	15.900.000 .-TL	69.130 .-TL/M²

10 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Gayrimenko**
TEL 1 ; 0 501 428 50 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olan 1 bölmeli 224 m² kullanım alanlı dükkan 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	224 .-M²	10.000.000 .-TL	44.643 .-TL/M²

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Gold Life Emlak Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 552 0 000 763 34 74

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 120 m² alanlı dükkan 25.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	120 .-M²	25.000.000 .-TL	208.333 .-TL/M²

Kiralık Dükkan Emsalleri

12 - Beyan Eden Kişi, Kurum **HK Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 530 656 08 67

10 Temmuz Mahallesinde bulunan 5-10 yaş arası ve 2 odalı 250 m² dükkan 150.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M²	150.000 .-TL	600 .-TL/M²

13 - Beyan Eden Kişi, Kurum **HK Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 530 656 08 67

10 Temmuz Mahallesinde bulunan 5-10 yaş arası ve 2 odalı 200 m² dükkan 120.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M²	120.000 .-TL	600 .-TL/M²

14 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Emre Emlak**
TEL 1 ; 0 536 661 03 72

Meşrutiyet Mahallesinde bulunan 5-10 yaş arası ve 2 odalı 60 m² dükkan 23.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	60 .-M²	23.000 .-TL	383 .-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

15 - Beyan Eden Kişi, Kurum **İron Emlak**
TEL 1 ; 0 533 608 77 67

Bahçelievler Mahallesinde bulunan 26-30 yaş arası ve 1 odalı 40 m² dükkan 25.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	40 .-M²	25.000 .-TL	625 .-TL/M²

16 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Pelin Emlak Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 543 245 61 67

Tepebaşı Mahallesinde bulunan 11-15 yaş arası ve 2 odalı 100 m² dükkan 42.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M²	42.000 .-TL	420 .-TL/M²

17 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Büşra Emlak**
TEL 1 ; 0 532 306 79 03

Bahçelievler Mahallesinde bulunan 2 yaş civarı ve 2 odalı 105 m² dükkan 39.750 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	105 .-M²	39.750 .-TL	379 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede ticari işyerlerinin alım satımlarının durgun olduğu, uzun süredir satış göremediği bilgisi alınmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda çarşıda yer alan dükkanların birim m² değerlerinin konumuna, manzarasına ve sokağına göre ortalama 113.000-204.000.-TL aralığında geniş bir skalada değiştiği belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların AVM içindeki kat, konum ve cepheleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak dükkan nitelikli her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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 bulunulmaktadır.

		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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN BİRİMLER İÇİN (SATILIK) (1 nolu b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E1	E3	E4	E6	E11
SATIŞ FİYATI		7.000.000	6.950.000	12.050.000	17.900.000	25.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-			
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	67,2	68	60	135	105	120
BİRİM M² DEĞERİ		102.941	115.833	89.259	170.476	208.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	0%	10%	8%	10%
FONKSİYON NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME (FONKS)		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%	0%	-20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER	tercih edilirlik					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-35%	-25%	-27%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**88.580**	**72.059**	**75.292**	**66.944**	**124.448**	**104.167**

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

146 Adet Dükkanın Toplam Değeri	**1.182.966.000 TL**
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	**591.483.000 TL**

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre dükkan nitelikli taşınmazların toplam değeri olarak KDV hariç 1.182.966.000.-TL olup Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri 591.483.000 TL olarak hesaplanmıştır. Dükkan nitelikli taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerde yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN BİRİMLER İÇİN (KİRALIK) (1 nolu b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E12	E13	E14	E15	E16
SATIŞ FİYATI		150.000	120.000	23.000	25.000	42.000
SATIŞ TARİHİ		-	-			
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%
ALAN	67,2	250	200	60	40	100
BİRİM M² DEĞERİ		600	600	383	625	420
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 10%
FONKSİYON NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME (FONKS)		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER	tercih edilirlik					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	5%	-15%	-20%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**500**	**630**	**630**	**326**	**500**	**399**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %3,00-%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada dükkan nitelikli taşınmazların özellikleri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı olarak %4,30 kullanılmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	68	35.000	420.000	7.000.000	6,00%
Emsal 2	230	40.000	480.000	15.900.000	3,02%
Emsal 3	60	30.000	360.000	6.950.000	5,18%
Emsal 4	135	35.000	420.000	12.050.000	3,49%
Emsal 5	185	30.000	360.000	10.978.000	3,28%

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazlar için "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre" değer takdir edilirken bağımsız bölümlerin alan, konum, katına göre öngörülen kiralar kullanılmıştır. Kapitalizasyon oranı taşınmazlar için %4,50 olarak önögrülmüştür.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine Göre Westa Life AVM'nin Net Bugünkü Değeri

Westa Life AVM'nin Toplam Değeri	**1.863.767.442 TL**
Westa Life AVM'nin Yuvarlatılmış Toplam Değeri	**1.863.770.000 TL**
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait Toplam Değeri	**931.885.000 TL**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

AVM'de yer alan Dükkanların Değeri	**1.182.966.000 TL**
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait 1 Adet Meskenin Değeri (.-TL)	**591.483.000 TL**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

AVM'nin Toplam Değeri (.-TL)	**1.863.770.000 TL**
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) Hissesine Ait AVM'nin Toplam Değeri (.-TL)	**931.885.000 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.
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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Westalife AVM'nin hali hazırda doluluk oranı düşmüş olmasına karşın AVM konsepti oluşturması,inaşaatı tamamlanmış, lüks farklı konseptlerde kullanıma / dönüşüme uygun nitelikte olması ve uzun dönem sözleşme yapılabilecek niteliğinde oldukları düşünüldüğünden nihai değer olarak doğrudan kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi gelir yönteminde açıklanmıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı 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." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidatın bulunmadığı görülmüştür.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.
92 Ada 56 Parsel üzerindeki 146 adet bağımsız bölümün yapılarıın ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda WESTALİFE AVM'DE YER ALAN DÜKKANLARIN;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

WESTALİFE AVM'DE YER ALAN DÜKKANLARIN TOPLAM DEĞERİ
1.863.770.000 .-TL
(Bir Milyar Sekiz Yüz Altmış Üç Milyon Yedi Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)
WESTALİFE AVM'NİN KİLER GYO A.Ş. (1/2) HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ
931.885.000 .-TL
(Dokuz Yüz Otuz Bir Milyon Sekiz Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası)
Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;
1.118.262.000 .-TL

Değerleme Uzmanı	**Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Hakan Murat SOYSAL	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 411135	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* 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.şahışlara verilemez.
* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.