



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Optimum Alışveriş Merkezi

Değerleme

Gaziemir / İzmir

Raporu

2023REVC418 / 31.12.2023



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Gaziemir’de konumlu olan **“Optimum Alışveriş Merkezi”**nin pazar değerine yönelik **2023REVC418** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 63.682,23 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 233.195,06 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.084.940.000.-TL	Onaltımilyarseksendörtmilyondokuzyüzkırkbin.-TL
	492.910.000.-EUR	Dörtüzdoksanikimilyondokuzyüzonbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	19.301.928.000.-TL	Ondokuzmilyarüçyüzbirmilyondokuzyüzyirmisekizbin.-TL
	591.492.000.-EUR	Beşüzdoksanbirmilyondörtüzdoksanikibin.-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2023 tarih, 3056 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	24
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	51
Ekler	54

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Beyazevler Mahallesi, Akçay Caddesi, No: 101, Gaziemir / İzmir	
TAPU KAYDI	İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 47- 49 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.042,65 m ² (1482 ada 47 parsel) 62.639,58 m ² (1482 ada 49 parsel)	
İMAR DURUMU (1482 Ada 47 Parsel)	Lejant: 1. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı	
İMAR DURUMU (1482 Ada 49 Parsel)	Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Mağaza sayısı: 243	Yapım yılı: 2012
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 3.000 araç	Asansör Kapasitesi: 23 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	233.195,06 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	164.201,31 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	68.893,75 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	82.872,87 m ²	

FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGE ME ORANI	%22,00	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%7,50	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.750 TL/m ² (1482 ada 47 parsel)	
	52.500 TL/m ² (1482 ada 49 parsel)	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	EUR Alış: 32,5739 TL	EUR Satış: 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.084.940.000 TL	492.910.000 EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	19.301.928.000 TL	591.492.000 EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVC418 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 47-49 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından iletilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 47-49 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır. Ayrıca değerlendirme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	07.07.2017	2017REVC123	Ecem BAŞTÜRK GÜR Bilge BELLER ÖZÇAM	1.684.960.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REVC407	Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	1.992.340.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REVC260	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	14.507.035.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No:144/146 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

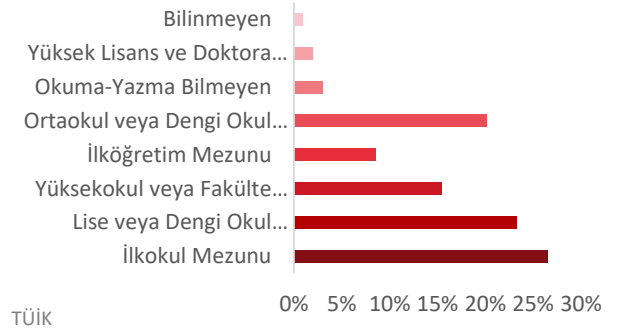
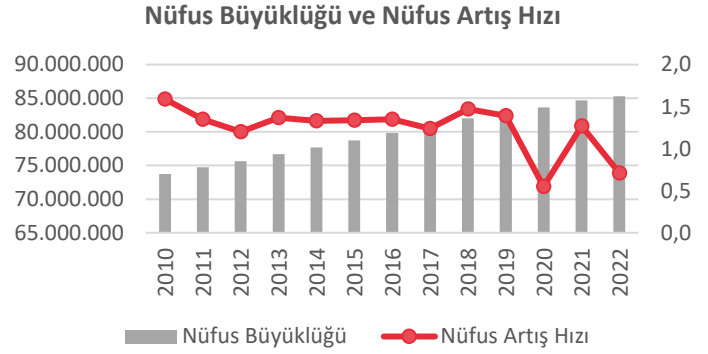
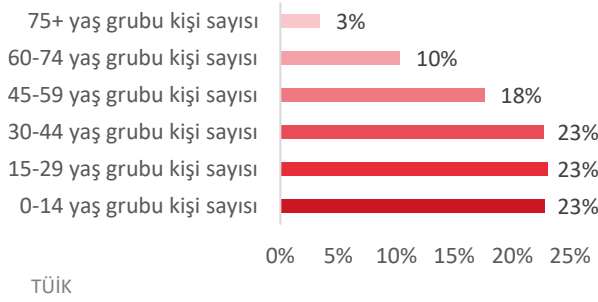
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

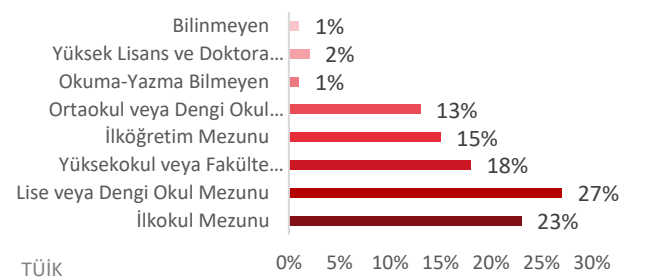
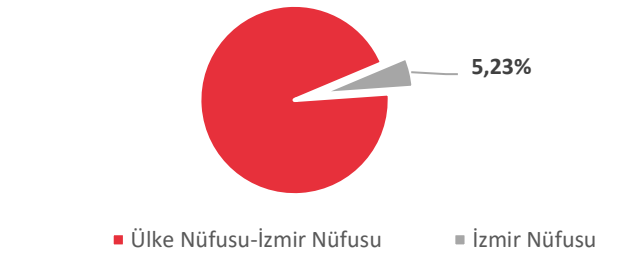
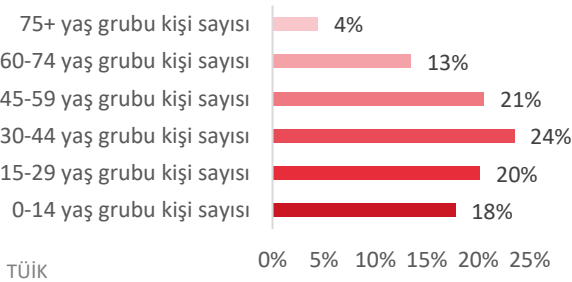
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İzmir

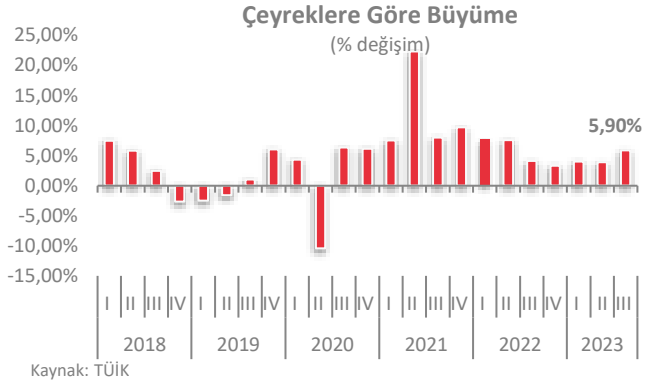
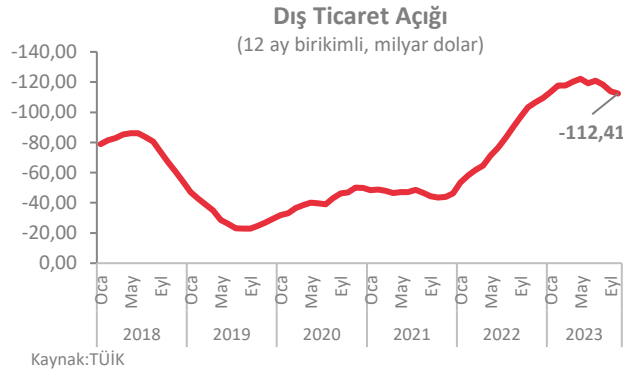
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %5,23’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.462.056 kişi ile en çok nüfusa sahip 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 8,13 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,90 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Gaziemir
Mahallesi	Sakarya
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1482
Parsel No	47
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	1.042,65 m ²
Malik / Hisse	Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Tam

İli	İzmir
İlçesi	Gaziemir
Mahallesi	Sakarya
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1482
Parsel No	49
Ana Gayrimenkulün Niteliği	7 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	62.639,58 m ²
Malik / Hisse	Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih ve saat 11.35 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1482 ada 47 Parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (22.12.2008 tarih ve 8663 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, Bank of China Limited Singapore Branch lehine 1. dereceden, 3 aylık Euribor + yıllık %4,35 faizli, F.B.K. vadeli 203.000.000 EUR tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.11.2022 tarih ve 12893 yevmiye no)

1482 ada 49 no.lu parsel;

Rehinler Hanesinde;



- Industrial and Commercial Bank of China Limited Dubai Branch, Bank of China Limited Singapore Branch lehine 1. dereceden, 3 aylık Euribor + yıllık %4,35 faizli, F.B.K. vadeli 203.000.000 EUR tutarında ipotek tutarındadır. (10.11.2022 tarih ve 12894 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1482 ada 47 parselin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı ve her iki parselin de tapu kayıtlarında ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1482 ada 47 parselin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı olduğuna dair beyan kaydı bulunmakta olup bu takyidat kaydı söz konusu taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir. 1482 ada 49 parselin takyidat kaydının değere herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 25-9-2023-11:35		
				
Kayıd Oluşturan: ÖMER SİNAN TEKOL (ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)				
TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1482/47	
Taşınmaz Kimlik No:	33731292	AT Yüzölçüm(m2):	1042.65	
İl/ilçe:	İZMİR/GAZİEMİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:		
Kurum Adı:	Gaziemir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:		
Cilt/Sayfa No:	107/10433	Arsa Pay/Payda:		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA	
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (3. ve 4. Gup - Harç Muafiyetsiz))		Gaziemir - 22-12-2008 15:49 - 8663	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
82610726	(SN:5967815) ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1042.65	1042.65	İfraz İşlemi (TSM) 31-12-2008 8872	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8073946) INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA LIMITED DUBAI BRANCH VKN:4650512657,(SN:8106751) BANK OF CHINA LIMITED SINGAPORE BRANCH VKN:1400475631	Hayır	203000000.00 EUR	3 Aylık Euribor+ Yıllık %4,35	1/0	F.B.K.	Gazimir - 10-11-2022 15:43 - 12893
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gazimir - SAKARYA Mah. - (Aktif) - 1482 Ada - 47 Parsel	1/1	(SN:5967815) ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	203000000.00 EUR	Gazimir - 10-11-2022 15:43 - 12893	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LNcl0cVQFAfP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-9-2023-11:35



Kayı Oluşturan: ÖMER SİNAN TEKOL (ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1482/49
Taşınmaz Kimlik No:	87722239	AT Yüzölçüm(m2):	62639.58
İl/ilçe:	İZMİR/GAZİEMİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gaziemir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	115/11259	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	7 KATLI BETONARME ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

289766576	(SN:5967815) ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62639.58	62639.58	Tevhit İşlemi (TSM) 09-01-2015 179	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	------------------------------------	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8073946) INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA LIMITED DUBAI BRANCH VKN:4650512657,(SN:8106751) BANK OF CHINA LIMITED SINGAPORE BRANCH VKN:1400475631	Hayır	203000000.00 EUR	3 Aylık EURİBOR +yıllık %4,35	1/0	F.B.K.	Gaziemir - 10-11-2022 15:43 - 12894
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gaziemir - SAKARYA Mah. - (Aktif) - 1482 Ada - 49 Parsel	1/1	(SN:5967815) ESENTEPE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	203000000.00 EUR	Gaziemir - 10-11-2022 15:43 - 12894	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -F7JrVU7CjF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarih ve saat 11.35 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgeleri üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Akçay Caddesi üzerinde genellikle ayırık nizam kentsel çalışma alanları, sanayi alanları ve konut-ticaret alanları bulunmaktadır.

Gaziemir Belediyesinde 28.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Gaziemir Havaalanı Manisa Planı 1. Etap Revizyon İmar Planı"*

*Taşınmazlar, Gaziemir Belediye Meclisi'nin 07.09.2011 tarih, 70 sayılı meclis kararı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.09.2011 tarih, 05/810 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 05.10.2011 tarihli nihai onayı ile yürürlüğe girmiş, 1/1.000 ölçekli, Gaziemir Havaalanı Manisa Planı 1. Etap Revizyon İmar Planı sınırları dahilinde yer almaktadır.

1482 Ada 47 No.lu Parsel

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2008 gün ve 3577 sayılı kararı ile 1482 ada eski 9 parselin belirlenmiş olan bölümü ifraz edilerek 47 parsel olmuştur. Oluşan 47 parselin tamamı 1. grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiştir. Söz konusu parselin herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

1482 Ada 49 No.lu Parsel

Plan Onay Tarihi: 05.10.2011

Lejandı: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,50
- H_{maks}: 15,80 m
- Boru hattına 200 m, basınç düşürme ve kompresör istasyonuna 400 m mesafede kalan alan. Bu alan içinde patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan, depo, ardiye vb tesisler yapılamaz.
- Enerji Nakil Hattı altında kalan kısımlar için Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'den izin alınacaktır.
- Değerleme konusu taşınmazın kuzey cepheden 3 metre, batı cepheden 12,50 metre güney cepheden 5 metre, doğu cepheden 7 metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

Plan Notu -1

- 1482 ada, 46 ve 47 no.lu parseller için İzmir 1. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2008 tarih ve 3577 sayılı kararı uygulanacaktır. 47 no'lu parselde herhangi bir yeni yapı yapılamaz. Sadece açık alan düzenlemesi yapılabilir.
- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı için plan notlarında yer alan açıklama:
 - Bu alanlarda her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyokültürel tesis alanları çok katlı taşıt parkları, servis istasyonu gibi kullanımlar yer alabilir. Gürültülü, tehlikeli, patlayıcı, yanıcı notelikte olmayan sanayi ve küçük sanayi tesisleri yer alabilir.
 - Bu alanlarda;
 - Taş, kil ve cam mamulleri sanayi
 - Ana metal sanayi
 - İşlenmiş metal mamulleri sanayi
 - Tuz, pirinç, yağ, sabun, pamuk temizleme, çırçır, depolama, kereste/tahta mamulleri sanayi, kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler sanayi tesisleri ile konut yer alamaz."

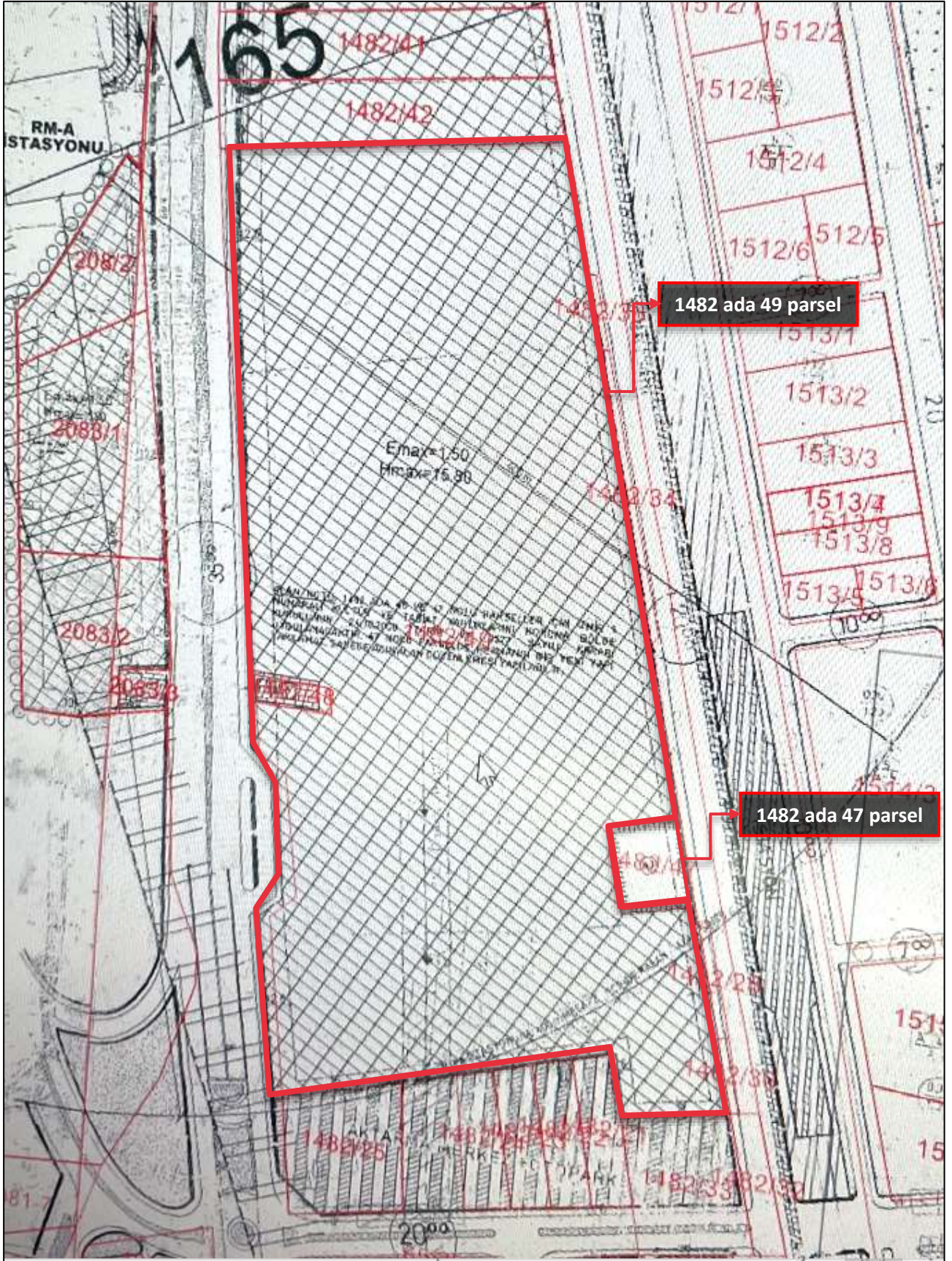
Değerleme konusu parsellerin zemininden geçen Enerji Nakil Hattı ile ilgili yer alan plan notu:

- Boru hattına 200 m basınç düşürme ve kompresör istasyonuna 400 m mesafe içinde kalan alan. Bu bölge içerisinde patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atelye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler yapılamaz.

Plan Notu -2

Değerleme konusu taşınmazın Adnan Menderes Havaalanı'na yakın konumlu olması nedeniyle 1/1.000 Ölçekli Gazimир İlçesi Havaalanı Mania Planı I. Etap Revizyon İmar Planı plan notlarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu plan notları içerisinde yapılaşmayla ilgili olarak;

- 1/1.000 ölçekli Gazimир Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan ve arazi zemin kotundan itibaren, 45 m ve daha fazla yükseklikte yapılacak yapılar için yapım öncesinde Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
- 1/1.000 ölçekli Gazimир Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yapılacak tüm yapıların çatı kaplamalarında yansıtıcı özellikte malzeme kullanılmayacaktır.
- 1/1000 ölçekli Gazimир Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yapılacak tüm yapıların çatı+baca+anten vb dahil en üst noktası; 1/5.000 ölçekli Gazimир ilçesi Havaalanı Mania Planı'nda belirlenen yükseklik değerleri ile yükseklik değerleri arasındaki eğim yüzdeleri belirlenen değerleri aşamaz.
- 1/1.000 ölçekli Gazimир Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yapılacak tüm yapılarda gürültü önleyici malzemeler kullanılacaktır.
- İmar adasının tek parsel dönüşmesi halinde imar planında söz konusu ada için belirlenmiş Emsal(KAKS)'i aşmamak kaydıyla Hmax ve yapı nizamı serbest olacak şekilde uygulama yapılabilir. Ancak Hmax (azami yapı yüksekliği) belirlenirken; tabii zemin kotu+bina yüksekliği, 1/5.000 ölçekli Gazimир ilçesi Havaalanı Mania Planı'nda belirlenen yükseklik değerleri ile yükseklik değerleri arasındaki eğim yüzdeleriyle belirlenen değerleri aşamaz. Yüksek yapı tarifine giren yapılaşmalarda İ.B.B. İmar Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Gaziemir Belediyesinde 28.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 1482 ada 49 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	19.06.2009	-	140.925,29	Yeni yapı	140.925,29 m ² kapalı alanlı "AVM" için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	10.10.2011	-	135.284,19	Tadilat	135.284,19 m ² kapalı alanlı AVM binası için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	29.07.2015	-	93.959,51	Yeni Yapı	93.959,51 m ² kapalı alanlı AVM binası için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje*	13.03.2017	-	233.195,06	Tadilat	233.195,06 m ² kapalı alanlı AVM binası tadilatı için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	19.06.2009	2703	140.925,29	Yeni yapı	140.925,29 m ² kapalı alanlı "AVM" için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.10.2011	9031	135.284,19	Cezalı-Tadilat	135.284,19 m ² kapalı alanlı "AVM" için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.04.2015	2300	-	Yeni Yapı	"AVM" için verilmiş "İksa Ruhsatı" bulunmaktadır.
Yapı Ruhsatı	29.07.2015	2716	93.518,35	Yeni Yapı	93.518,35 m ² kapalı alanlı "Ofis ve İşyeri" için verilmiş yeni yapı amaçlı
Yapı Kullanma İzni	29.03.2012	1509	135.284,19	Yeni Yapı	135.284,19 m ² kapalı alanlı "Alışveriş Merkezi" için verilmiş
Yapı Kullanma İzni	17.03.2017	2152	93.518,35	Tadilat	93.518,35 m ² kapalı alanlı "Ofis ve İşyeri" için verilmiş

*Değerleme çalışmasında onaylı mimari projeler üzerinden hesaplanan alanlar kullanılmıştır. Taşınmazın 13.03.2017 tarihli onaylı mimari projesinde 08.09.2013 tarihli tip imar yönetmeliğine göre emsal hesabı ve inşaat alanı değişikliği olmadığı ve emsal artışı bulunmadığına dair notu eklenip mimar ve imar ve şehircilik müdürü tarafından imzalanmıştır. İlgili onaylı mimari projeden incelenen alan yasal kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi, 9 Eylül Mahallesi Önder Caddesi No:54 D:2 Gaziemir/İzmir adresinde faaliyet gösteren Meba Yapı Denetim LTD. ŞTİ. ve Bahriye Üçok Bulvarı, No:15/1, Daire:2, Karşıyaka / İzmir adresinde faaliyet gösteren Milenyum Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 19.06.2009, 10.10.2011, 29.07.2015 ve 13.03.2017 tarihli "Mimari Proje" ve 29.03.2012 ile 17.03.2017 tarih, 1509 ve 2152 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

İlgili arşiv dosyasında değerlendirme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyalarında değerlendirme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Akçay Caddesi, No: 101, Beyazevler Mahallesi, Gaziemir / İzmir

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir il merkezinin güneyinde yer alan ve kuzeybatısında Karabağlar, doğusunda Buca, güneyinde Menderes ilçeleri ile komşu olan Gaziemir'de ilçesinde konumlandırılmıştır. Taşınmazlar Gaziemir ilçesinin en önemli ulaşım arteri olan Akçay Caddesi'ne yaklaşık 400 m cepheli vaziyettedir.

İzmir'in en önemli ticari akslarından biri olan Akçay Caddesi, İzmir-Aydın Otoyolunun yapılmasından önceki süreçte Adnan Menderes Havaalanı ve Aydın'a ulaşımı sağlayan tek karayoludur. Karabağlar semtinden başlayıp, Adnan Menderes Havaalanı'na kadar devam eden Akçay Caddesi üzerinde Karabağlar semtinde mobilya sektörü ve yan kollarına hitap eden işyerleri ve imalathaneleri; Karabağlar-Gaziemir arasında başta otomotiv sektörü olmak üzere farklı kapasitelerde sanayi tesisleri ve ticari yapılar ile Ege Serbest Bölgesi, Gaziemir'de ise alışveriş marketleri ve yoğun konut alanları dikkat çekmektedir. Birbirinden farklı birçok kullanımı üzerinde barındıran Akçay Caddesi'nin ticari aks olarak önemi gün geçtikçe artmaktadır.

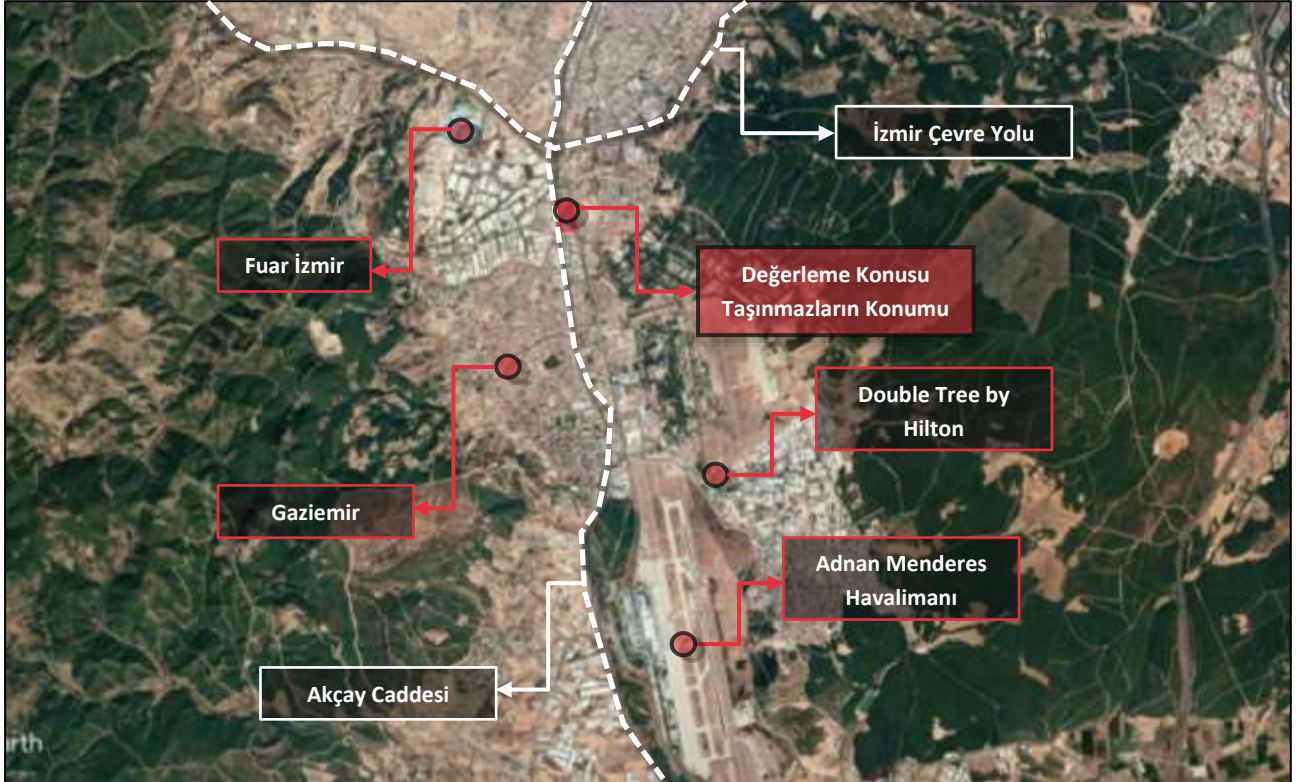
Akçay Caddesi üzerinde, özellikle Gaziemir ilçe sınırları içerisinde halen faaliyet gösteren çeşitli sanayi kuruluşlarının imar planında yapılan tadilatlar ile bölgeden tahliye edilmesi, yeni ticari alanların oluşumuna olanak tanımaktadır. Akçay Caddesi'nin Karabağlar semtinde kalan kısmı mobilya, dekorasyon ve aydınlatma showroamları tarafından tercih edilmektedir. Gaziemir ilçe sınırlarında kalan kısımlarında ise, Metro, Tansaş, Migros ve Kipa gibi önemli alışveriş merkezleri ile Çanakkale Seramik, Renault, Ford Otosan, Hyundai, Opel gibi otomotiv firmalarının servis ve showroamları yer seçmektedir.

Akçay Caddesi üzerinde Serbest Bölge Kavşağı'nda yapılan alt geçit nedeniyle alışveriş merkezinin, İzmir-Gaziemir istikametinde giderken görülebilirliği azalmıştır. Taşınmazların bulunduğu mevkide, İzmir-Aydın Karayolu, zemin altından geçmektedir.



Değerleme konusu taşınmazların batısında, Akçay Caddesi'nin karşı tarafında, Ege Serbest Bölgesi yer almakta olup aynı hizada Özaydın Otomotiv, Gırgır Sac Kesim Fabrikası ve Gaziemir Outlet Center yer almaktadır. Taşınmazların doğusunda ise Sarnıç Yolu'n a bağlanan, 20 metrelik yol ve bu yola paralel, Aliğa-Cumaovası metro hattı ve metro istasyonu bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Ege Serbest Bölgesi, Metro istasyonu, İzmir Çevre Yolu, Gaziemir otoyol kavşağı, konut alanları ve belediye hizmet alanı yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu konum; hem ticari potansiyeli hem de Adnan Menderes Havalimanı'na yakınlığı nedeniyle ulaşım olanakları açısından da oldukça gelişmiş vaziyettedir. İzban Metro Hattı, gelişmiş dolmuş ağı ve otobüs ile bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çevre Yolu (E-881) Çıkışı	0,50 km
Gaziemir İlçe Merkezi	2,20 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	5,70 km
Balçova İlçe Merkezi	11,00 km
Konak İlçe Merkezi	14,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Gaziemir ilçesi, Sakarya Mahallesi, 1482 ada, 47- 49 no.lu parseller üzerinde yer alan Optimum AVM'dir. Değerleme tarihi itibari ile değerlendirme konusu parseller üzerinde, güvenlik kulübesi, tümülüs, açık dinlenme alanları, çocuk parkları ve AVM bulunmaktadır.

49 parsel, Akçay Caddesi üzerinde konumlandırılmış ve parselin batısı Akçay Caddesi'ne yaklaşık 400 metre cephelidir. Parselin doğu cephesi girişini, Aliağa-Cumaovası Metro Hattı'nın yer aldığı ve yaklaşık 360 metre cepheli olduğu Kahramanlar Caddesi üzerinden almaktadır. 47 parsel, kuzey, batı ve güney cephelerden 49 parsel, doğu cepheden ise Kahramanlar Caddesi'ne komşu durumdadır.

Parsel üzerinde İzmir Optimum AVM binası yer almakta olup söz konusu yapı 2 ayrı bina olarak inşa edilerek mevcut durumda birleşmiş vaziyettedir. Parselin kuzeyinde önceden inşa edilen mevcut AVM binası, güneyinde ise ilave AVM binası bulunmaktadır. Binanın 1. bodrum katında, binanın batı cephesinden sağlanan 1 adet, 1. bodrumda da binanın doğu cephesinden sağlanan 2 adet ana yaya girişi bulunmaktadır. Binanın kuzey cephesinde, Akçay Caddesi ve 351 sokak girişli, 2. bodrum kat seviyesinden aşağı inen 2 adet, güney doğu cephesinden 1. bodrum kat seviyesinden aşağı inen 1 adet otopark girişi bulunmaktadır. Taşınmazlar onaylı mimari projesi ve ruhsatları ile uyumlu olup yasal ve mevcut durumda toplam 233.195 m² brüt alana sahiptir. Bununla birlikte, değerlendirme konusu AVM içinde, projeye aykırı olarak iç hacim değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiş olup söz konusu aykırılıklar projesine uygun hale getirilebilecek niteliktedir.

Taşınmazın İzban Metro çıkışında, kuzeydoğusunda 1 adet çocuk parkı bulunmaktadır. Ayrıca güneyinde eski yaya girişinin bulunduğu yerde oluşturulmuş çocuk parkı bulunmaktadır.

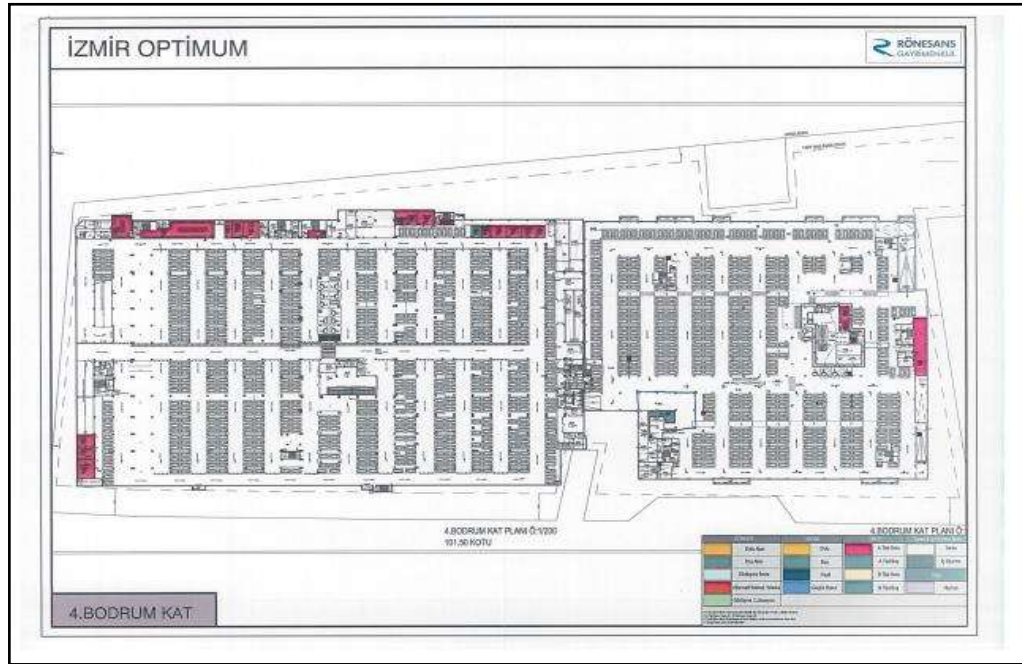


Taşınmazlara ait kat planları özet bilgisi aşağıda verilmiştir.

4.Bodrum Kat:

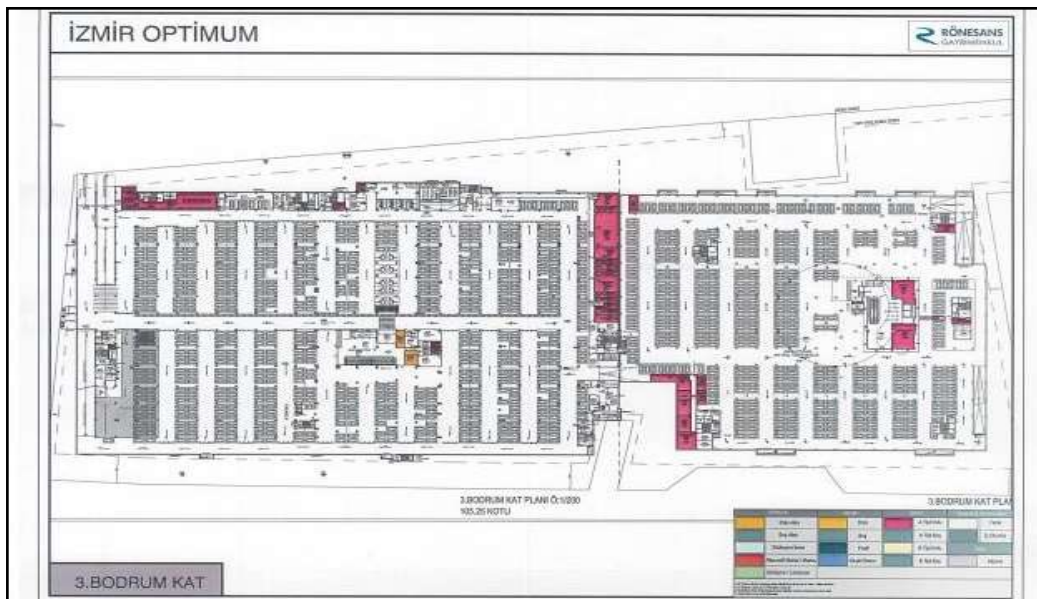
Taşınmazın 4. bodrum katında otopark alanları, engelli otopark alanları, teknik hacimler (su deposu, pompa odası, pano odası, elektrik odası vb.), depo hacimleri ve AVM girişleri yer almakta olup toplamda 44.692,20 m² brüt kapalı kullanım alanına sahiptir. Kat içerisinde 19 adet engelli otopark alanı bulunmaktadır. Otopark alanının zeminleri beton ve epoksi, giriş mahallinin zeminleri dökme granit kaplıdır.

4.bodrum kata ait kat planı aşağıda gösterilmiştir.



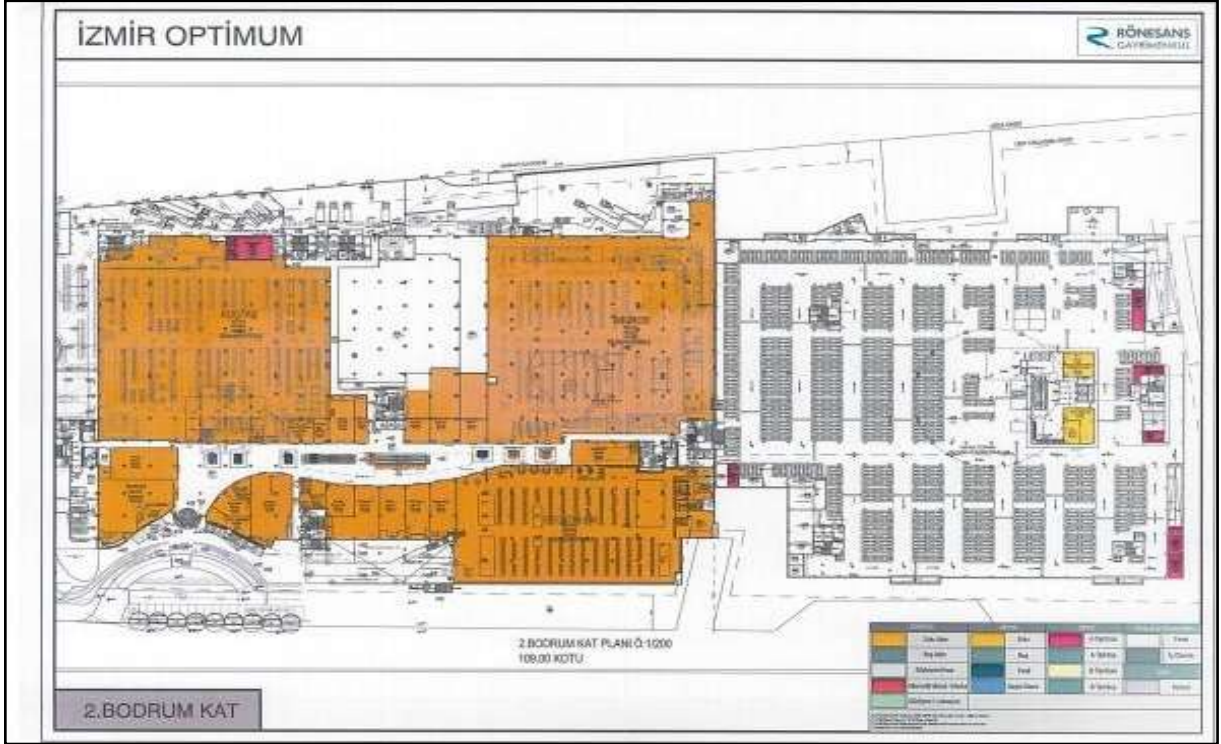
3.Bodrum Kat:

Taşınmazın 3. bodrum katında otopark alanları, engelli otopark alanları, yangın holü, depo hacimleri, 2 adet dükkan, pano odası, elektrik odası, makine dairesi, 2 adet dükkan, teknik depo, makine dairesi, yemekhane hacimleri yer almakta olup toplamda brüt 44.692,20 m² brüt kapalı kullanım alanına sahiptir. Otopark alanının zeminleri beton ve epoksi, giriş mahallinin zeminleri dökme granit kaplıdır. 3.bodrum kata ait kat planı aşağıda gösterilmiştir.



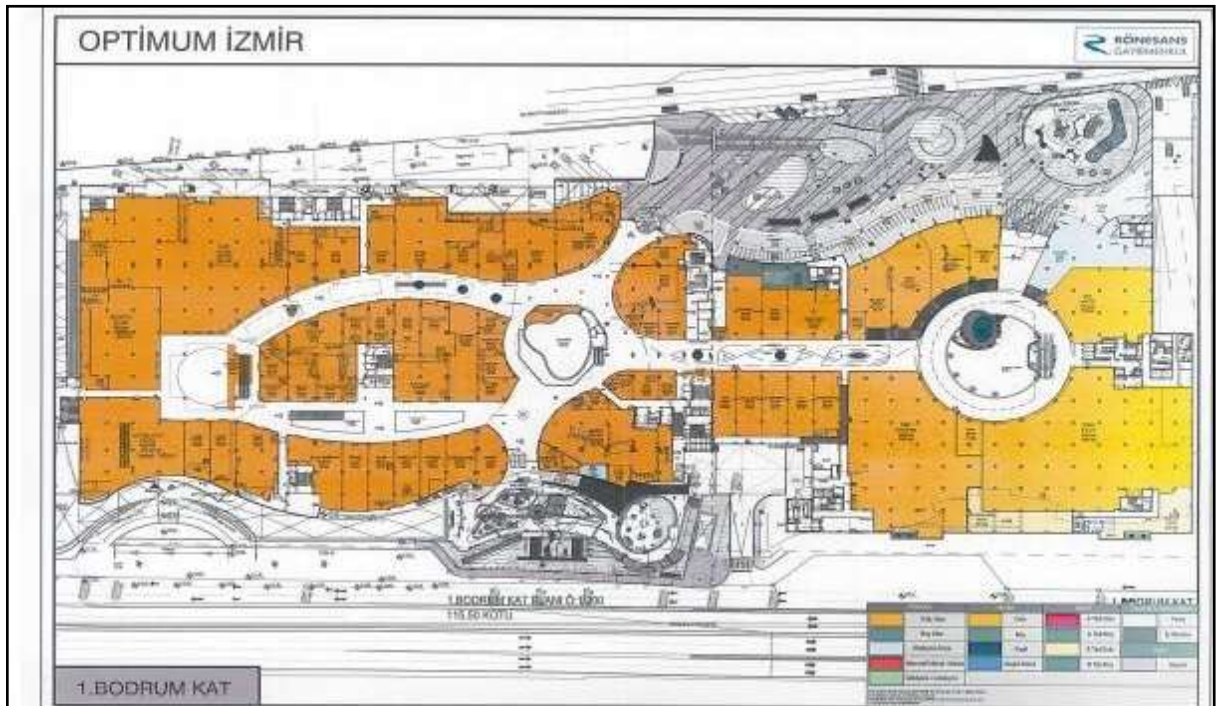
2.Bodrum Kat:

Taşınmazın 2. bodrum katında ilave AVM olarak inşa edilen kısım otopark katı olarak kullanılmaktadır. AVM içerisinde yalnızca bu kattan ilave AVM alanına geçiş bulunmamaktadır. Kat içerisinde otopark alanları, depo ve mağaza alanları ve dükkan hacimleri, WC, personel hacimleri, teknik depo hacimleri yer almaktadır.



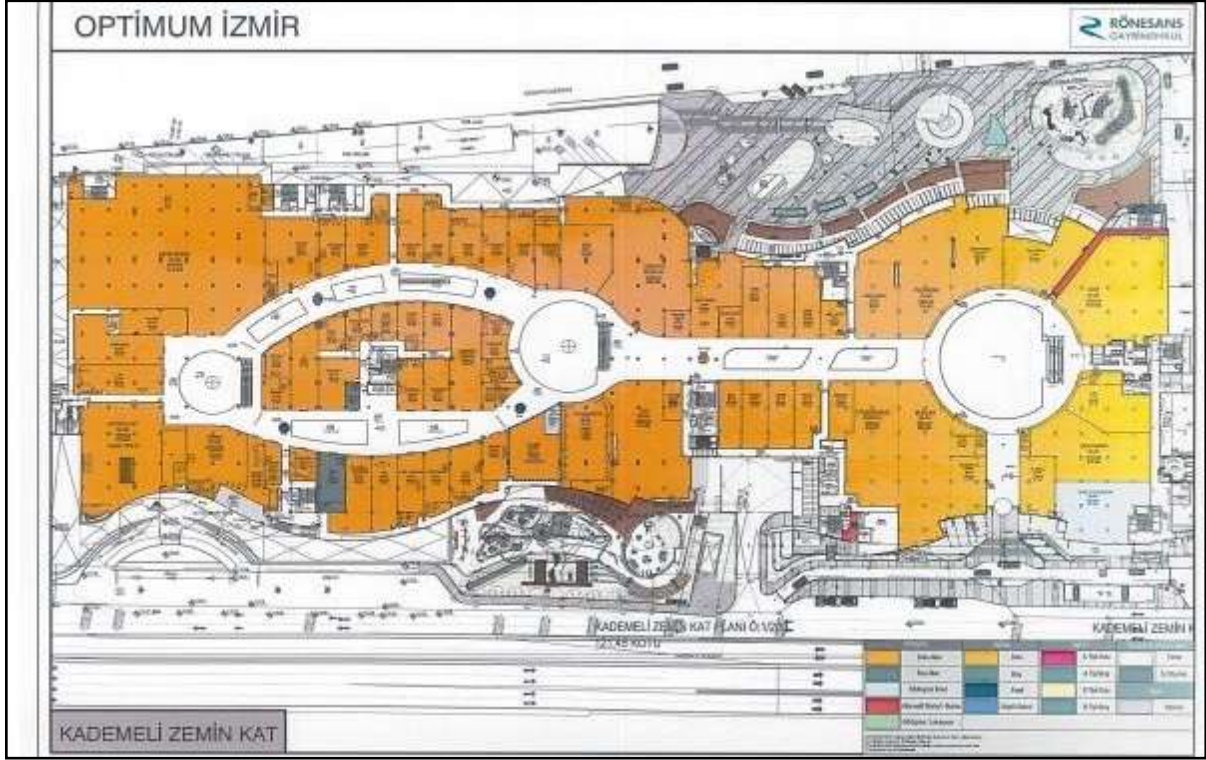
1.Bodrum Kat:

Ana girişin bulunduğu 1. bodrum katı tamamen zemin üstünde kalmakta olup alışveriş mağazalarının, buz pistinin ve ana yaya girişin olduğu kattır. Giriş mahallerindeki zeminler dökme granit kaplı, ortak alanlarda mermer kaplı olup mağazaların arkalarındaki servis koridorlarının zeminleri beton kaplıdır.



Kademeli Zemin Kat:

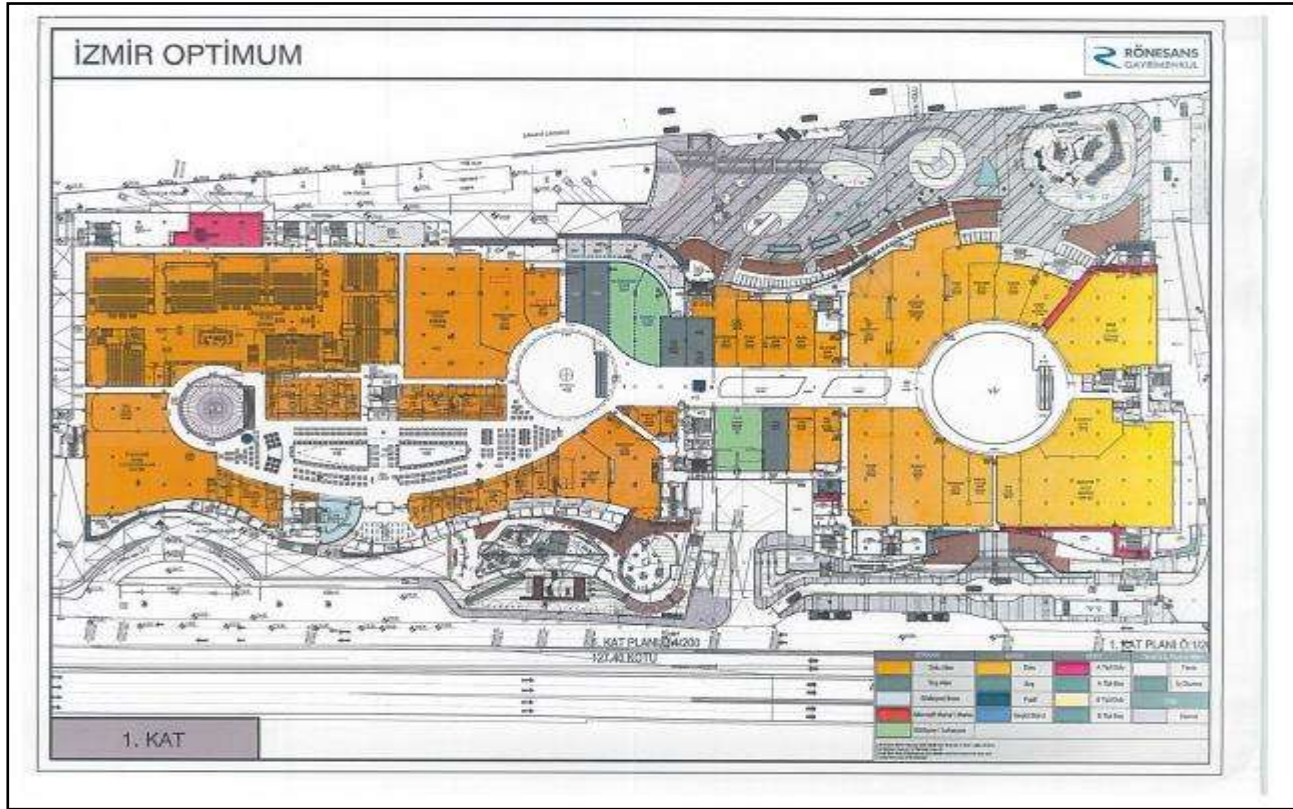
Kademeli zemin kat mağazalardan oluşan kattır. Giriş mahallerindeki zeminler dökme granit kaplı, ortak alanlarda mermer kaplı olup mağazaların arkalarındaki servis koridorlarının zeminleri beton kaplıdır. Söz konusu katta ayrıca WC hacimleri, teknik ve mekanik hacimler ile personel hacimleri bulunmaktadır.



1.kat:

Söz konusu katta sinema salonları, yemek alanları, teras alanları, mağazalar, teknik ve mekanik hacimler, personel hacimleri, WC gibi ortak alanda yer alan yapılar yer almaktadır. Ruhsata tabi olmayan, 300 m² büyüklüğünde alan, asma kat olarak inşa edilmiş olup iki adet cep sineması ve sinemanın ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Ortak alanlarda mermer ve dökme granit kaplı olup servis koridorlarının zeminleri beton kaplıdır.

Ara katta yönetim katının kullanıldığı kat olup zeminlerde granit kaplama kullanılmış olup duvarlar mat saten boyalıdır. Söz konusu alanlarda kullanılan kapı doğraması ahşap doğrama olup ofis alanlarının pencere alanları alüminyum doğramadır. Tüm dış cepheye bakan pencere ve kapı doğramaları alüminyum malzeme kullanılmış olup servis koridorlarında kullanılan kapı doğraması sıkıştırılmış suntalem üzeri çelik kaplıdır. Tüm galeri boşluklarına cepheli mahallerde demir doğrama korkuluk kullanılmıştır. Tüm WC'lere ulaşan koridor zeminlerinde dökme granit kullanılmış olup duvarlar 0,70 cm yüksekliğinde ahşap malzeme örülü olup üzeri duvar kağıdı ile kaplıdır. Tüm WC'lerdeki zeminler ve duvarlar mermer kaplı olup iç kapı doğramaları ahşap doğramadır.



Taşınmazın onaylı mimari projesine göre kat alanları hesaplanmış olup alanlara ilişkin özet tablo aşağıda verilmiştir.

İzmir Optimum Outlet			
AVM Katı	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Emsal Harici Alanlar (m ²)	Emsal Alanları (m ²)
4.Bodrum Kat	27.487,01	27.487,01	-
3.Bodrum Kat	27.487,01	27.357,97	129,04
2.Bodrum Kat	22.789,47	5.492,17	17.297,30
1.Bodrum Kat	20.001,97	4.196,91	15.805,06
Kademeli Zemin Kat	19.298,76	3.924,34	15.374,42
1. Kat	19.652,04	5.524,87	14.127,17
Ara Kat	2.044,71	607,37	1.437,34
Toplam	138.760,97	74.590,64	64.170,33

İzmir Optimum Outlet Extension			
AVM Katı	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Emsal Harici Alanlar (m ²)	Emsal Alanları (m ²)
4.Bodrum Kat	17.205,19	17.205,19	-
3.Bodrum Kat	17.205,19	17.205,19	-
2.Bodrum Kat	17.264,59	17.056,91	207,68
1.Bodrum Kat	14.760,88	3.818,43	10.942,45
Kademeli Zemin Kat	13.494,88	4.307,64	9.187,24
1. Kat	13.903,33	4.745,32	9.158,01
Çatı Kat	600,03	397,61	202,42
Toplam	94.434,09	64.736,29	29.697,80

İzmir Optimum Outlet AVM			
	Brüt İnşaat Alanı (m²)	Emsal Harici Alanlar (m²)	Emsal Alanları (m²)
İzmir Optimum Outlet-Mevcut AVM Binası	138.760,97	74.590,64	64.170,33
İzmir Optimum Outlet -İlave AVM Binası	94.434,09	64.736,29	29.697,80
TOPLAM	233.195,06	139.326,93	93.868,13

Taşınmazın tadilatlı mimari projesi incelendiğinde 233.195,06 m² inşaat alanı ve 232 adet dükkan olarak projelendirildiği görülmüştür. Ancak müşteri beyanına göre kiralanabilir dükkan sayısının farklı olduğu tespit edilmiştir. Dükkan sayısındaki farklılığın sebepleri olarak mimari projede oluşturulmuş dükkanların birleştirilerek ya da bölünerek kullanılıyor olması ve teknik hacim, otopark alanı ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan oluşturularak kiracıların kullanımına sunulmuş olmasından kaynaklanmaktadır. Söz konusu tadilatlar projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme çalışmasında konu AVM'nin müşteri tarafından beyan edilen toplam kiralanabilir alanı yasal alan olarak kabul edilmiştir. Mevcut durumda AVM içerisinde 243 adet dükkan & mağaza bulunmaktadır.

Müşteri Tarafından Beyan Edilen Kiralanabilir Alan Dağılımları	
Alan Dağılımları	Büyükük (m²)
Dükkan Kiralanabilir Alan Büyükükü	82.872,87
Toplam Alan	82.872,87

Mimari Projede Hesaplanan Kiralanabilir Alan Dağılımları	
Alan Dağılımları	Büyükük (m²)
Dükkan Kiralanabilir Alan Büyükükü	83.148,00
Toplam Alan	83.148,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 Kat (4.Bodrum, 3.Bodrum, 2.Bodrum, 1.Bodrum, Kademeli Zemin Kat, 1. Kat, Ara Kat) (Mevcut Duruma Göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	233.195,06 m ² (Yasal ve Mevcut Duruma Göre)
Yaşı	İzmir Optimum Outlet~11, İzmir Optimum Outlet Extension = ~6
Dış Cephe	Dış cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Sensörlü Kapılar, Otopark Yönlendirme Sistemleri

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	233.195,06 m ²
Zemin	Beton, epoksi, dökme granit, granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin bir aykırılık bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlar İzmir Çevre Yolu'na yakın, Akçay Caddesi ile Kahramanlar Caddesi'ne cepheli olup konumu itibari ile yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- AVM'nin doluluk oranı oldukça yüksektir.
- Taşınmazların İZBAN hattı olan ESBAŞ durağına çok yakın konumda yer almaktadır.
- Ege Serbest Bölgesi'nin karşısında ve Adnan Menderes Havalimanı Yolu üzerinde olması nedeniyle avantajlı konumda yer almaktadır.
- Çevresinde benzer nitelikte alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle İzmir ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir.
- Taşınmazlar üzerinde yer alan İzmir Optimum Outlet Alışveriş Merkezi'nin tercih edilebilirliği oldukça yüksek seviyededir.
- İzmir Optimum Outlet Alışveriş Merkezi'ne ilave olarak yapılan bölüm ile birlikte çok sayıda marka tarafından tercih edilmekte olup yenilenen konseptiyle beraber cazibe merkezi haline gelmiştir.
- AVM'nin gerek konsepti gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgedeki diğer AVM'lerden ayrılmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, Akçay Caddesi'nin doğusunda, taşıt trafiğinin yoğun olduğu, Ege Serbest Bölge kavşağında bulunması nedeniyle araç giriş-çıkışı güçtür.
- Değerleme konusu AVM içinde projesine uygun hale getirilebilecek nitelikte iç hacim değişiklikleri bulunmaktadır.
- 1482 ada 47 no.lu parsel korunması gereken kültür varlığıdır. Bu sebeple her türlü işlemde KVTVKK'den izin alınması gerekmektedir.
- Söz konusu taşınmazlar Botaş boru hattına 200 m, basınç düşürme ve kompresör istasyonuna 400 m mesafe içinde kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- İzmir'de alışveriş merkezlerine olan ilgi artmakta olup nitelikli alışveriş merkezlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, AVM niteliğine sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Taşınmazların yer aldığı pazarda “AVM” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların içinde bulunan dükkanların kiralama işlemlerine konu olması nedeniyle ve taşınmazın gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca konu taşınmazların arsa değerinin takdiri sırasında kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

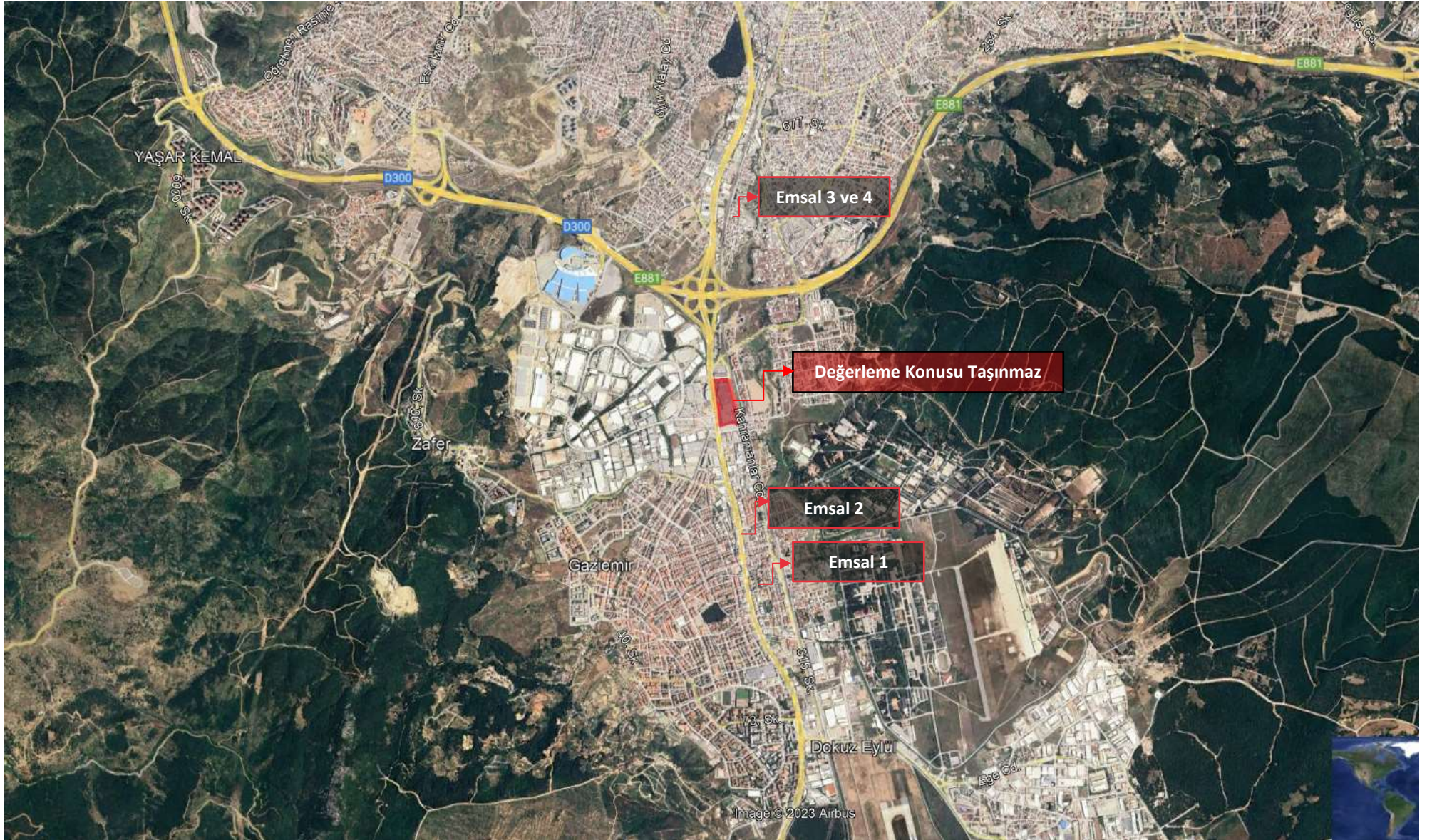
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Piyasa Verisi	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Ticaret Alanı	E: 1,50 H _{maks} : 14,50 m	Satılmış (14 ay önce)	350	12.000.000	34.286	*Emsal taşınmaz, Akçay Caddesi'ne cephelidir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir.
2	Piyasa Verisi	Akçay Caddesi'ne cepheli durumda	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=1,50 H _{maks} =5 kat	Satılmış (9 ay önce)	2.200	85.000.000	38.636	*Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı benzerdir. *Emsal taşınmaz Akçay Caddesi'ne cephelidir.
3	Bay Doğan Gayrimenkul 0232 220 60 90	Akçay Caddesi'ne cepheli durumda, taşınmazların 2,0 km kuzeyinde konumlu	Ticaret Alanı	E: 1,50 H _{maks} : 15,50 m	Satılık	1.050	110.000.000 (65.000.000)	104.762 (61.905)	*Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmaz Akçay Caddesi'ne cephelidir. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı benzerdir. *Emsal taşınmaz teklif görmemekte olup fiyatında yüksek pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. *Taşınmazın satılabilecek bedelinin 65.000.000 TL olduğu öğrenilmiştir.
4	Boran Emlak 0232 251 66 66	Akçay Caddesi'ne cepheli durumda, taşınmazların 2,0 km kuzeyinde konumlu	Ticaret Alanı	E: 1,50 H _{maks} : 15,50 m	Satılık	1.600	160.000.000 (100.000.000)	100.000 (62.500)	*Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı benzerdir. *Emsal taşınmaz teklif görmemekte olup fiyatında yüksek pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. *Taşınmazın satılabilecek bedelinin 100.000.000 TL olduğu öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımındaki, Akçay Caddesi'ne cepheli, arsalar son zamanlarda talebin arttığı ve talep edilen bedellerin gerçekleşen bedellere oranla yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara benzer nitelikli taşınmazların konum, alan büyüklüğü, altyapı sistemi, yola cephelerine ve diğer kısıtlılık etkenleri göz önüne alınarak arsa birim değeri takdir edilmiştir. Ayrıca, bölgede değerlendirme konusu taşınmaza emsal olabilecek büyüklükte ve nitelikte arsa bulunmadığı, Akçay Caddesi'ne cepheli parsellerin genellikle 750 m² ile 5.000 m² arasında değişmekte olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazların yüz ölçümünün büyük olmasının AVM kullanımı açısından taşınmaza avantaj yarattığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede söz konusu arsaların satış değerlerinde son 2 sene içerisinde artış gerçekleştiği ancak bölgede mülk sahipleri tarafından istenen bedellerin yüksek seviyelerde olması nedeniyle satış işlemlerinin uzun zaman aldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlardan 1482 ada 49 parselin 52.000-53.000 TL/m² arasında değişen bedellerle alım satıma konu olabileceği değerlendirilmiştir. 1482 ada 47 parselin üzerinde faaliyette

bulunulamamasına rağmen, AVM ile bir bütünlük teşkil ettiğinden ortalama 20.000-21.500 TL/m² arasında değişen bedellerle el değiştirebileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	34.286	38.636	104.702	100.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	-50%	-45%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	95%	60%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	15%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-20%	-15%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		53.486	52.545	52.351	52.250

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1482 ada 47 parsel	1.042,65	20.750	21.635.000
1482 ada 49 parsel	62.639,58	52.500	3.288.580.000
TOPLAM DEĞERİ			3.310.215.000
TOPLAM DEĞERİ (EUR)			117.365.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2022	50.000 m ²	15.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	55.000 m ²	30.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1482 ada 47 parsel	1.042,65	20.750	21.635.000
1482 ada 49 parsel	62.639,58	52.500	3.288.580.000
TOPLAM DEĞERİ			3.310.215.000
TOPLAM DEĞERİ (EUR)			117.365.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İzmir Optimum AVM	83.786,95	27.500	10%	2.073.727.013
İzmir Optimum AVM-Otopark	54.974,02	11.350	10%	561.559.614
İzmir Optimum AVM-İlave Bina	42.759,12	29.000	5%	1.178.013.756
İzmir Optimum AVM-İlave Bina-Otopark	51.674,97	12.850	5%	630.822.196
TOPLAM DEĞERİ				4.444.122.579

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	₺3.310.215.000,00
Bina Değeri	₺4.444.122.579,08
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	₺7.754.340.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (EUR)	274.930.000,0 €

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı olan indirgenmiş Nakit Akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın geçmiş dönemlerde gösterdiği gelir performansı incelenmiş olup gelecek yıllardaki nakit akışları bu performansa göre öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,

- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %5,55

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 63.682,23 m² arsa üzerinde alışveriş merkezi ve tarihi eser sergileme alanıdır. Mevcut AVM 62.639,58 m² büyüklüğündeki 49 parsel üzerindedir. 47 parsel, AVM inşaatı aşamasında çıkan tarihi mezar kalıntılarının sergilenmesi için ayrılmış olup 1.042,65 m² büyüklüğünde alan üzerinde sergilenmektedir. Değerleme tarihi itibari ile tapu kütüğünün beyanlar hanesinde, “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır” ibaresi 47 parsel üzerinde bulunmaktadır.
- 1482 ada 47 parsel ve 1482 ada 49 parselin bir bütün halinde AVM olarak işletileceği öngörülmüştür.

Ada	Parsel	Toplam Alan
1482	47	1.042,65
1482	49	62.639,58
Toplam Arsa Alanı		63.682,23

- Değerleme konusu parsellere ait yasal inşaat izni olan E=1,50 değeri dikkate alınarak, Gazıemir Belediyesi İmar Müdürlüğünde alınan onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı kullanılmıştır. Değerleme çalışması, parsellere ait mevcut yasal izinler ve pazar araştırmaları, buna bağlı analizler ve bölge verileri kullanılarak oluşturulmuştur.
- Değer tarihindeki TCMB alış kuru 1 EUR = 32,5739-TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 EUR = 32,6326-TL olarak esas alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Söz konusu taşınmazın tadilat projesinde yer alan dağılımlarına göre; AVM projesinin 4 bodrum kat, kademeli zemin kat ve 1 normal kat ve ara kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, galeri boşlukları AVM inşaat alanına dahil edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza yönelik kiralanabilir alan tablosu aşağıdaki gibidir.

Toplam Kiralanan Alan	81.500,38
Toplam Boş Alan	1.372,49
Toplam Kiralanabilir Alan	82.872,87

- Bölge ve İzmir AVM sektör araştırması verileri ve gerçekleşmiş kira sözleşmelerindeki kira değerleri dikkate alınarak; AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 1.000 TL/m²/ay mertebesinden başlayıp, son yılında 4.490 TL/m²/ay mertebesine kadar yükseleceği, varsayılmıştır.

- Bölge ve İzmir AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama aylık birim bina yönetim giderlerinin ilk yıl 320 TL/m²/ay mertebesinde başlayıp, son yıl 1.437 TL/m²/ay mertebesine kadar yükseleceği varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranlarının ilk yıl %99 oranında olacağı ve sonraki yıllarda da değişmeyeceği varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında dönem sonu kapitalizasyon oranı %7,50 olarak öngörülmüştür.
- Diğer gelirlerin, toplam gelirlerin %9,00'u oranında olacağı ve devam eden yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Kira sözleşmelerine göre kiracılardan ortak alan katılım payı giderinin %90'nunun toplanabileceği varsayılmıştır.
- İşletme giderlerinin, bina yönetim gideri, komisyon ücreti, bina sigortası, emlak vergisi, yenileme fonu kalemlerinden oluşacağı varsayılmıştır.

Fonksiyonlar	
AVM Fonksiyonu	126.546,07
Otopark ve Teknik Alan	106.648,99
Toplam	233.195,06

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	82.872,87
İşletme Gideri (TL/m2/ay)	320
Fiyat Artış Oranı (0. yıl)	0,00%
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl ve 10. yıldan sonra)	12,25%
Diğer Gelir Oranı	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	90%
Yenileme Maliyeti	1,00%

Diğer Oranlar	
Kapitalizasyon Oranı	7,50%



Proje Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87	82.872,87
Yıllık Doluluk Oranı	0,00%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	-	1.000	1.345	1.654	1.965	2.244	2.519	2.828	3.175	3.563	4.000	4.490
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	-	984.529.696	1.324.192.441	1.628.756.702	1.934.148.584	2.209.764.757	2.480.460.939	2.784.317.404	3.125.396.286	3.508.257.332	3.938.018.855	4.420.426.164
Kira İndirimi Sonrası Toplam Gelirler (TL)	-	984.529.696	1.324.192.441	1.628.756.702	1.934.148.584	2.209.764.757	2.480.460.939	2.784.317.404	3.125.396.286	3.508.257.332	3.938.018.855	4.420.426.164
Diğer Gelir Oranı (%)	-	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)	-	88.607.673	119.177.320	146.588.103	174.073.373	198.878.828	223.241.485	250.588.566	281.285.666	315.743.160	354.421.697	397.838.355
Toplam AVM Gelirleri	0	1.073.137.368	1.443.369.760	1.775.344.805	2.108.221.956	2.408.643.585	2.703.702.424	3.034.905.971	3.406.681.952	3.824.000.491	4.292.440.552	4.818.264.519
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	-	320	430	529	629	718	806	905	1.016	1.140	1.280	1.437
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	318.231.821	428.021.799	526.466.813	625.179.340	714.267.396	801.765.152	899.981.383	1.010.229.103	1.133.982.168	1.272.894.983	1.428.824.619
Kiraçılardan Toplanan Giderler	-	286.408.639	385.219.619	473.820.131	562.661.406	642.840.656	721.588.637	809.983.245	909.206.192	1.020.583.951	1.145.605.485	1.285.942.157
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	31.823.182	42.802.180	52.646.681	62.517.934	71.426.740	80.176.515	89.998.138	101.022.910	113.398.217	127.289.498	142.882.462
Toplam AVM Giderleri	-	31.823.182	42.802.180	52.646.681	62.517.934	71.426.740	80.176.515	89.998.138	101.022.910	113.398.217	127.289.498	142.882.462
AVM Net Gelirleri	-	1.041.314.186	1.400.567.580	1.722.698.124	2.045.704.022	2.337.216.845	2.623.525.909	2.944.907.833	3.305.659.042	3.710.602.275	4.165.151.053	4.675.382.057
Proje Net Gelirleri	-	1.041.314.186	1.400.567.580	1.722.698.124	2.045.704.022	2.337.216.845	2.623.525.909	2.944.907.833	3.305.659.042	3.710.602.275	4.165.151.053	4.675.382.057
Yenileme Maliyeti (AVM)	0										429.244.055	48.182.645
Emlak Vergisi Bedeli		6.096.862	7.148.571	7.970.657	8.717.906	9.339.057	9.911.074	10.518.127	11.162.362	11.846.057	12.571.628	13.341.640
Bina Sigorta Bedeli		9.292.350	12.498.211	15.372.800	18.255.200	20.856.566	23.411.495	26.279.404	29.498.630	33.112.213	37.168.459	41.721.595
Proje Toplam Maliyeti	0	15.389.213	19.646.783	23.343.457	26.973.106	30.195.623	33.322.569	36.797.531	40.660.993	44.958.270	478.984.142	103.245.881
Proje Net Gelirleri	0	1.025.924.973	1.380.920.798	1.699.354.667	2.018.730.916	2.307.021.222	2.590.203.339	2.908.110.302	3.264.998.049	3.665.644.005	3.686.166.911	4.572.136.177
Dönem Sonu Değer	7,50%										60.961.815.690	
Net Nakit Akışları	0	1.025.924.973	1.380.920.798	1.699.354.667	2.018.730.916	2.307.021.222	2.590.203.339	2.908.110.302	3.264.998.049	3.665.644.005	64.647.982.601	

Toplam Bugünkü Değer			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	5,05%	5,55%	6,05%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	16.597.128.982	16.084.941.436	15.593.121.595
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	508.605.780	492.910.201	477.838.775
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	16.597.130.000	16.084.940.000	15.593.120.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	508.605.000	492.910.000	477.840.000

7.4 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “1482 ada 47 parsel için **“1. grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kùltür Varlığı”**, 1482 ada 49 parsel için **“AVM”** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 19.06.2009, 10.10.2011, 29.07.2015 ve 13.03.2017 tarihli “Mimari Proje” ve 29.03.2012 ile 17.03.2017 tarih, 1509 ve 2152 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1482 ada 47 parselin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı olduğuna dair beyan kaydı bulunmakta olup bu takyidat kaydı söz konusu taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir. 1482 ada 49 parselin takyidat kaydının değere herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1482 ada 47 parselin tapu kayıtlarında korunması gerekli kültür varlığı beyanı ve her iki parselin de tapu kayıtlarında ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bir bütün halinde AVM olarak işletilmektedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	7.754.340.000	274.930.000
Gelir Yaklaşımı	16.084.940.000	492.910.000

Bu değerlendirme çalışmasında, AVM niteliğine sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Taşınmazların yer aldığı pazarda “AVM” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların içinde bulunan dükkanların kiralama işlemlerine konu olması nedeniyle ve taşınmazın gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca konu taşınmazların arsa değerinin takdiri sırasında kullanılmıştır.

Pazarda yapılan araştırmalarda konu taşınmazla benzer nitelikteki taşınmazların maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmekten ziyade gelir yaklaşımına göre değerlendirilmiş olup rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.084.940.000.-TL	Onaltımilyarseksendörtmilyondokuzyüzkırkbin.-TL
	492.910.000.-EUR	Dörtüzdoksanikimilyondokuzyüzonbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	19.301.928.000.-TL	Ondokuzmilyarüçyüzbirmilyondokuzyüzyirmisekizbin.-TL
	591.492.000.-EUR	Beşyüzdoksanbirmilyondörtüzdoksanikibin.-EUR

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Sektör Raporu
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri