

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ALIŞVERİŞ MERKEZİ
TORBALI / İZMİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/1934

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Eylül 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 30 Eylül 2024
Rapor Tarihi	: 05 Ekim 2024
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 984 – 2024/1934
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Torbalı Mahallesi, Metropolis Bulvarı, No:143 (1104 ada, 1 nolu parsel) Kipa AVM Torbalı / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada, 1 nolu parselde kayıtlı "ALİŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI" nitelikli ana gayrimenkul
İmar Durumu	: Rapora konu parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Kısmen Ticaret + Kısmen Park Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

DEĞERLEMESİNE KONU AVM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	575.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	690.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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



İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	1
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	8
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.4.3	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.2.1	GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2	AÇIKLAMALAR.....	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
5.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	17



6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	17
6.3.1	İZMİR İLİ.....	17
6.3.2	TORBALI İLÇESİ.....	18
6.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.2	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	23
8.2.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	23
8.2.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	24
8.2.3	ULAŞILAN SONUÇ	25
8.3	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	28
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	28
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	28
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	28
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	29



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
TELEFON NO	: 0 (232) 999 11 80
KURULUŞ TARİHİ	: 09.11.2020
KAYITLI SERMAYE	: 1.100.000.000,-TL
FAALİYET TÜRÜ	: Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

TAŞINMAZ ID	: 30817075
SAHİBİ	: Okullu İnşaat Anonim Şirketi (1/1) ²
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Torbalı
MAHALLESİ	: Torbalı
PAFTA NO	: 29-N-1-B
ADA NO	: 1104
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Alışveriş Merkezi Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 20.069,02 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 26987
CİLT NO	: 67
SAYFA NO	: 6536
TAPU TARİHİ	: 25.11.2020

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 25.09.2024 tarihinde temin edilen Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Şerhler Bölümü:

- 5500000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İZMİR 21.NOTERLİĞİNCE DÜZENLENEN 24/11/2020 TARİH 39393 SAYILI KİRA SÖZLEŞMESİ GEREĞİNCE 25/11/2020 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 5 YIL SÜRE İLE MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.) (26.11.2020 tarih ve 27171 yevmiye no ile)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmaz üzerinde yalnızca kira sözleşmesi şerhi bulunmakta olup taşınmazın alım satımına engel teşkil etmemektedir.

² Şirket unvan değişikliği sonrası Adra GYO A.Ş. olmuştur. 10737 sayılı 30.12.2022 tarihli TTSG'nin 1644 nolu sayfasında yayımlanmıştır.

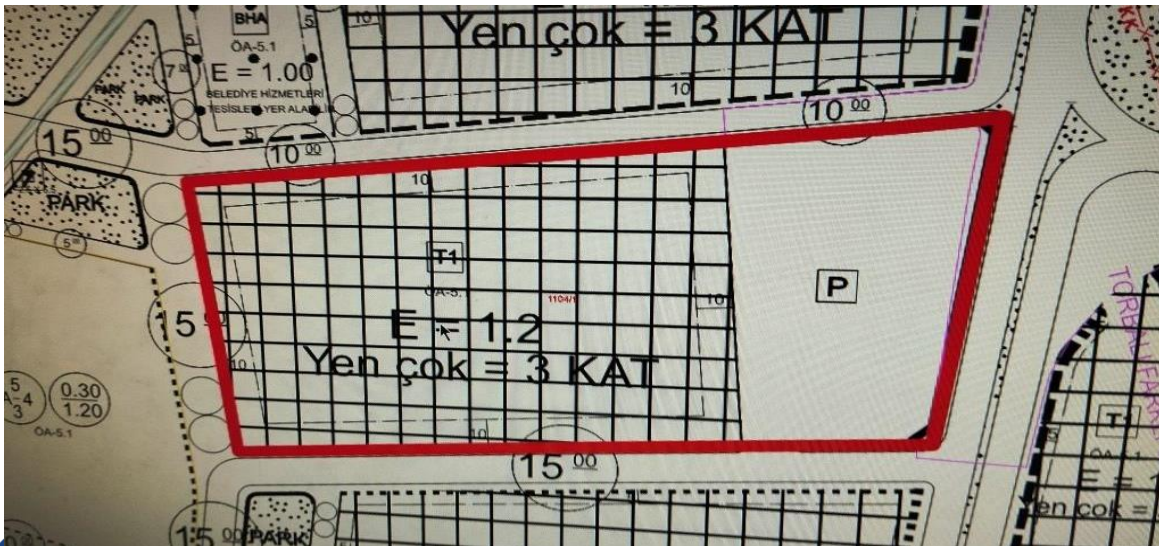


28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde “Binalar” başlığı altında yer alması için tapu takyidatları açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temaslarda taşınmazın konumlu olduğu parselin, 16.10.2020 T.T. 1/1000 ölçekli, Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “**Ticaret Alanı**” olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının, **Ayrık Nizam, Emsal: 1,20, Hmax: 3 Kat** şeklinde olduğu ve yanı sıra Metropolis Bulvarı’na bakan cephede yaklaşık **5.700 m²**’lik kısmının park alanına terk edilecek olduğu öğrenilmiştir.



4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 16.10.2020 T.T Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu öğrenilmiştir.

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

Torbali Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 26.04.2007 tarih 82 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 01.08.2007 tarih 362 sayılı yeni yapı kullanım izin belgesi,
- 13.04.2007 tarih 78 sayılı statik ve betonarme projesi.

Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır. Torbali Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde taşınmaza ait mimari projenin tarama için kurumdan alındığı ve fakat geri getirilmediği öğrenilmiş ve incelenememiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi 1 Sok., No: 2/304, Çolakoğlu İş Merkezi Bornova/İZMİR adresinde faaliyet gösteren Uyum Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün iskân belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

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

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.



4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazın mülkiyeti, 25.11.2020 tarih ve 26987 sayılı satış işlemi ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi adına tescil olmuştur.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4.3 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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



5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Metropolis Bulvarı üzerinde ve 1104 ada, 1 nolu parselde konumlu olan 143 kapı nolu Kipa Alışveriş Merkezi'dir.

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için İzmir Aydın Caddesi üzerinde güney istikametine doğru ilerlerken sağ tarafta konumlu Turuncu Koleji'ni geçtikten 1,5 km sonra sağ tarafta bulunan Metropolis Bulvarı'na girilip 120 m gidildikten sonra sağ tarafta yer alan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde blok nizamda inşa edilmiş 2-4 katlı yapılar, 6 – 9 katlı siteler, kuzeydoğusunda sanayi siteleri ve çok sayıda boş parsel ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak İzmir Aydın Caddesi'ne 120 m, Torbalı Devlet Hastanesi'ne 1 km, Torbalı Tren İstasyonu'na 1,6 km, Torbalı Anadolu Lisesi'ne ise 2,3 km mesafede konumlanmaktadır. Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

5.2.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 9.600 m ²
YAPI TARZI	: Betonarme ve Çelik Karma Sistem
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: ~ 17
KAT ADEDİ	: 3 (Bodrum + Zemin + Normal)
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi Sistem
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Klima
ASANSÖR	: -
SU-KANALİZASYON	: Şebeke
HİDROFOR	: -
TELEFON TESİSATI	: Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	: Mevcut
OTOPARK	: Mevcut
SATILABİLİRLİK	: Taşınmaz " Satılabilir " özelliğine sahiptir.

5.2.2 AÇIKLAMALAR

- Rapora konu Alışveriş Merkezi, 20.069,02 m² yüzölçümlü 1104 ada, 1 nolu parsel üzerine 4/A yapı sınıfında, betonarme ve çelik karma yapı tarzında inşa edilmiştir.
- Bina; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam üç katlıdır. Mevcut durumda ruhsat ve eklerine uygun olarak alışveriş merkezi olarak faal durumdadır.
- Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılar incelemelerde tek katlı 8,55 yükseltikte ve 9.600 m² kullanım alanlı alışveriş merkezi için düzenlenmiş 26.04.2007 tarih 82 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 01.08.2007 tarih 362 sayılı yapı kullanım izin belgesi incelenmiş olup taşınmaza ait mimari projenin kayıp olduğu bilgidi alınmıştır. Tarafımıza 13.04.2007 tarih 78 sayılı statik ve betonarme projesi verilmiş olup proje üstünden herhangi bir alan tespiti yapılamamıştır. Taşınmazın alan tespitinde ruhsat ve yapı kullanım belgesinde belirtilen alanı esas alınmıştır.
- Taşınmazın zeminleri seramik veya brüt beton, duvarları saten boyalı veya kartonpiyer; tavanları uzay kafes çelik sistem üzeri sandviç paneldir
- Binanın dış cepheleri kompozit panel kaplamadır. Parsel sınırları içerisinde açık otopark alanları bulunmakta olup; zeminler saha betonu vaziyettedir. Parsel çevresi duvar üzeri tel çit ile çevrili durumdadır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan alışveriş merkezi olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

5.5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Ana ulaşım yollarına yakım mesafede konumlu olması,
- Bakımlı olması,
- Kullanım alanının yeterli olması,
- Yapı kullanım izin belgesinin mevcudiyeti,
- Arsasının büyüklüğü ve imar durumu ile ek yapılaşma hakkının mevcudiyeti.

Olumsuz etkenler:

- Park alanına yaklaşık 5.700 m² terkinin bulunması,
- Parselin alanının cadde cephesinde ve terk sonrası caddeye cephesinin kalmayacak olması,
- Yüksek değere sahip olması sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.



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

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve fiyatların sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe



daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 yılı beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım - satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarının erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre



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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İZMİR İLİ



İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan ve İzmir ilinin merkezi olan şehirdir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. İzmir, uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Şehir, her yıl İzmir

Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezidir.

İzmir şehri, İzmir Körfezi'nin güneydoğu ucunda konumlanmıştır. Şehrin yüzölçümü 944 km²'dir.

Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur. Yılda yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı nadir görülür. Yıllık



yağış miktarı 700-1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında şehre özgü imbat adı verilen serin rüzgâr eser. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir. Şehirde en yüksek kar kalınlığı 31 Ocak 1945 tarihinde 32 cm, en yüksek rüzgâr hızı ise 29 Mart 1970 tarihinde 127,1 km/sa olarak ölçülmüştür. Bir günde düşen en çok yağış ise 29 Eylül 2006 tarihinde 145,3 mm olmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2023 verilerine göre 2.948.609 kişilik nüfusuyla İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir.[32] Şehrin en fazla nüfusa sahip ilçesi 523.487 kişiyle Buca olup ardından 476.500 kişi ile Karabağlar ve 447.553 kişi ile Bornova gelmektedir. En az nüfusa sahip ilçesi ise 38.044 kişilik nüfusu ile Güzelbahçe'dir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe 13.637,5 kişi ile Konak'tır.

İzmir ekonomisi, Osmanlı İmparatorluğu'nun ekonomisine paralel olarak tarım ağırlıklı bir ekonomiydi. Tarım üretimi, yurt dışından gelen talepler doğrultusunda şekillenmekteydi. Üretilen ürünlerin başında incir, pamuk, tütün ve üzüm bulunmaktaydı. 1919'da gerçekleşen İzmir'in İşgali tarım sektörünü olumsuz etkiledi. Tarım işçilerinin büyük bir bölümünü oluşturan Müslüman Türklerin savaşlar ve işgal nedeniyle sayıca azalmaları bu olumsuzlukların başında geliyordu. Cumhuriyetin ilanından sonra işgücü üretim yapılabilecek seviyeye gelebildi. Türkiye'nin en büyük yedinci limanı olan İzmir Limanı kent ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ), Türkiye'nin en büyük ticaret hacmine sahip serbest bölgelerinden birisi olup, İzmir ekonomisine istihdam ve ihracat bakımından ciddi katkı sağlamaktadır. Brookings Enstitüsü ve JP Morgan Chase'in 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir, 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırada yer aldı.

6.3.2 TORBALI İLÇESİ

Torbali, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk, batısında Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçede Akdeniz iklimi görülür. 2023 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre ilçede 214.059 kişi yaşamaktadır.

Torbali 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile, ilçe haline getirilmiş, 1927 yılında ise belediyelik olmuştur.

Torbali, İzmir ilinin güneydoğusunda yer alır. İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. İlçenin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk, batısında Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 577 km²'dir. 60 mahallesi bulunmaktadır.

İlçe ekonomisinde sanayi ve tarım çok önemli bir yer tutmaktadır. Seracılık, sebzeçilik ve hayvancılık ileri düzeydedir. Torbali ilçesi 1989 yılından itibaren İzmir'in en büyük sanayi merkezine dönüşmüştür. Alfemo, Merinos, JTI gibi firmalar ilçede fabrika açmış, ayrıca Tuğuş, Chevrolet, Dr. Oetker ve Philips firmaları ise merkezlerini bu ilçeye taşımışlardır. Sanayi üretiminin bölgede çoğalması ile daha önce tarım ve hayvancılık için kullanılan



araziler yüzde binler ile ifade edilebilen değer artışları sayesinde sahiplerine büyük kazançlar sağlamıştır. Öncelikle ilçe nüfusu 10 yıllık bir süre içerisinde 24.000'den 140.000'lere tırmanmıştır.

İlçe halkının yanı sıra İzmir ve diğer ilçelerden binlerce insan da bu kuruluşlarda çalışmaktadır. 2015 verilerine göre, "Ege'nin 100 büyük sanayi kuruluşu" listesindeki on beş şirket ile "Türkiye'nin en büyük 500 sanayi kuruluşu" listesindeki beş şirket Torbalı merkezlidir.

İlçede 46 ilköğretim okulu, 9 ortaöğretim kurumu bulunmakta; 21.309 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 1.193 öğretmen görev yapmaktadır.

İlçede 1 devlet hastanesi, 2 özel hastane, 17 sağlık ocağı, 3 sağlık evi, 1 ana çocuk sağlığı merkezi, 1 verem savaş dispanseri hizmet vermektedir.

Torbalı, İzmir'e 45 km uzunluğunda çift hatlı demiryolu ile bağlıdır. İzmir-Aydın Otoyolu karayolu ulaşımını hızlandırmıştır. Adnan Menderes Havalimanı'na ve Ege Serbest Bölgesi'ne 30 km uzaklıktadır. Karabel Geçidi üzerinden, Kemalpaşa-Ankara karayoluna bağlantısı vardır. Bu olanaklar, son yıllarda, ilçeyi sanayi yatırımları açısından önemli bir çekim noktası haline getirmiştir. Banliyö treni hattı İZBAN, 6 Şubat 2016'da Torbalı'ya uzatılmıştır.

6.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, yaklaşık 2.980 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,20', 'Hmax: 4 Kat' yapılaşma haklarınsa sahip olduğu beyan edilen arsa 53.000.000,-TL (17.785,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0538 777 59 79)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, yaklaşık 420 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,20', 'Hmax: 4 Kat' yapılaşma haklarınsa sahip olduğu beyan edilen arsa 8.500.000,-TL (20.238,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0554 226 36 65)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, yaklaşık 1.238 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Ticaret + Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,80', 'Hmax: 6 Kat' yapılaşma haklarınsa sahip olduğu beyan edilen arsa 40.000.000,-TL (32.310,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0554 668 86 12)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, yaklaşık 413 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,50', 'Taks: 0,30'



yapılaşma haklarına sahip olduğu beyan edilen arsa 10.250.000,-TL (24.818,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0552 719 11 23)

5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, yaklaşık 687 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,20', 'Hmax: 4 Kat' yapılaşma haklarına sahip olduğu beyan edilen arsa 9.850.000,-TL (14.338,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0551 107 53 97)
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, yaklaşık 751 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,20', 'Hmax: 4 Kat' yapılaşma haklarına sahip olduğu beyan edilen arsa 16.000.000,-TL (21.305,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0507 532 41 62)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, yaklaşık 1.531 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,20', 'Hmax: 4 Kat' yapılaşma haklarına sahip olduğu beyan edilen arsa 39.000.000,-TL (25.473,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0534 596 27 47)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık İşyeri Emsalleri;

8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, zemin katta brüt 88 m² kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan aylık 16.000,-TL bedelle kiralıktır. (Sahibinden: 0505 452 53 31)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, zemin katta brüt 130 m² kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan aylık 24.000,-TL bedelle kiralıktır. Ayrıca taşınmazın 7.000.000,-TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (Emlakçı: 0552 272

01 35)



invest

2024/1934

10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, zemin katta brüt 120 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 22.000,-TL bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0507 718 54 73)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, zemin katta brüt 170 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katlı dükkan aylık 20.000,-TL bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0552 942 75 80)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

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

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin takdirinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.



8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Ayrıca pazar değerinin tespitinde taşınmaza emsal teşkil edebilecek ya da karşılaştırılabilecek konum ve büyüklükte gayrimenkule rastlanmadığından bu yöntemin uygulanması mümkün olmamış, sadece arsa ve kira değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ancak taşınmazın aylık kira değerinin tespiti için araştırma yapılmış ve aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (BİNA)

Emsal No	8	9	10	11
Kullanım Alanı (m ²)	88	130	120	170
İstenen Fiyat (TL)	16.000	24.000	22.000	20.000
Birim Değer (TL/m ²)	182	185	183	118
Konum Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	40%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-5%	0%	0%	0%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-5%	-5%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	164	175	174	141
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	165			

Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 8, 9 ve 10 nolu emsallerin sokak veya daha az işlek lokasyonlarda konumlu olması sebebiyle %15 düşük şerefiyeli, 11 nolu emsalin ise sokak arasında ve merkeze uzak konumda olması sebebiyle %40 daha düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Emsallerin alanları rapor konusu taşınmaza göre daha küçük olduğundan %15 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsal 1 daha iyi inşaat kalitesine sahip olması sebebiyle %5 yüksek şerefiyeli, diğer emsaller ise benzer şerefiyeli değerlendirilmiştir.
- Emsallerden ortalama %5 pazarlık payı düşülmüştür.



Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak bina için takdir edilen aylık m² birim kira değeri ve aylık kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada/Parsel No	Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL)
1104/1	9.600	165	1.584.000

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

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

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ³ dikkate alınmıştır.

- Parselin değeri
- Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriçin m² birim değeri belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulünpazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda

³ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.



değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (ARSA)

Emsal No	1	2	3	4	5	6	7
Kullanım Alanı (m ²)	2.980	420	1.238	413	687	751	1.531
İstenen Fiyat (TL)	53.000.000	8.500.000	40.000.000	10.250.000	9.850.000	16.000.000	39.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	17.785	20.238	32.310	24.818	14.338	21.305	25.474
Konum Düzeltmesi (%)	25%	20%	5%	20%	35%	20%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	15%	0%	15%	15%	15%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	15%	15%	-25%	0%	15%	15%	15%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	40%	-30%	25%	55%	40%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	23.121	28.333	22.617	31.023	22.223	29.827	28.021
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	26.450						

Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsallerin tamamı konu taşınmaza göre ticari potansiyeli düşük sokak üzerinde ya da ana yola uzak konumda yer almaları sebebiyle konum olarak %5 ila %35 aralığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- 2, 4, 5 ve 6 nolu emsallerin alanları rapor konusu taşınmazlara göre daha küçük olması ve proje geliştirilecek büyüklüğe sahip olmaması sebebiyle 1.000 m² den küçük parseller %15 düşük şerefiyeli olarak, daha büyük yüzölçümüne sahip parseller ise benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- 1, 2, 5, 6 ve 7 nolu emsallerin imar durumları itibariyle rapora konu taşınmaza göre daha az yapılaşma haklarına sahip olmaları ve lejantları dikkate alındığında %15 düşük şerefiyeli; 3 nolu emsal ise daha yüksek yapılaşma hakkına sahip olması sebebiyle %25 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsallerden %10 ila %15 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak arsa için takdir edilen m² birim değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Parselin 'Park Alanı' olarak belirlenen 5.700 m² terki dikkate alındığında kalan 14.369,02 m² alana değer takdir edilmiştir.

ADA PARSEL	ALAN (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
1104/1	14.369,02	26.450	380.000.000

8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

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



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 4-A olan yapıların m² birim bedeli 15.300,-TL'dir. Ancak yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda %50 oranında artırılarak (15.300,-TL x 1,5) 22.950,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

İlk ruhsat tarihi 2007 yılı olup yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için % 1 olarak kabul edilmiş ve 2007 yılından itibaren 17 yıl için amortisman oranı %17 olarak hesap edilmiş ve yapının güncel maliyet değeri için 19.050,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

Yapı Adı	Yasal Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yasal Durum Değeri (TL)
Tesis	9.600	19.050	182.880.000
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vd)			12.120.000
TOPLAM			195.000.000

8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel No	Parsel Değeri (TL)	Maliyet Değeri (TL)	Toplam Yasal/Mevcut Durum Değeri (TL)
1104/1	380.000.000	195.000.000	575.000.000

8.3 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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



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

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

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
9	24.000	288.000	7.000.000	0,041

Bu yöntemle hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL)
9.600	1.584.000	19.008.000	0,041	462.000.000



8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Maliyet Yaklaşımı	575.000.000
Gelir Yaklaşımı	462.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	575.000.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Ancak nihai değer olarak, Pazar/gelir yaklaşımı doğrudan mevcut yapıların kullanım alanı üzerinden uygulandığından ve arsanın değerini (ek yapılaşma hakkı gibi) tam olarak yansıtmadığından "**Maliyet Yaklaşımı**" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.



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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların içerisine girilemediğinden müşterek ya da bölünmüş kısımları tespit edilememiştir.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 1.584.000,-TL, yıllık kira değeri ise 19.008.000,-TL'dir.

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

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



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AVM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	575.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	690.000.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, yapılanması, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Ekim 2024

(Ekspertiz tarihi: 30 Eylül 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

