

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

**ALİŞVERİŞ MERKEZİ
TORBALI / İZMİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/1614

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 22 Temmuz 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 01 Ağustos 2025
Rapor Tarihi	: 07 Ağustos 2025
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 984 – 2025/1614
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 30.06.2025 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

DEĞERLEMESİNE KONU AVM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	625.000.000,- TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	750.000.000,- TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
e-imzalıdır. İ. Enis ERGÜN (SPK Lisans Belge No: 917035)	e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	e-imzalıdır. 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	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL 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.....	16



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	20
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	21
8.2	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.2.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	22
8.2.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	24
8.2.3	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.3	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ..	27
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	27
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	28



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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

TAŞINMAZ ID	: 30817075
SAHİBİ	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V (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
YEVİMİYE NO	: 14407
CİLT NO	: 67
SAYFA NO	: 6536
TAPU TARİHİ	: 25.04.2025

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 20.07.2025 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.

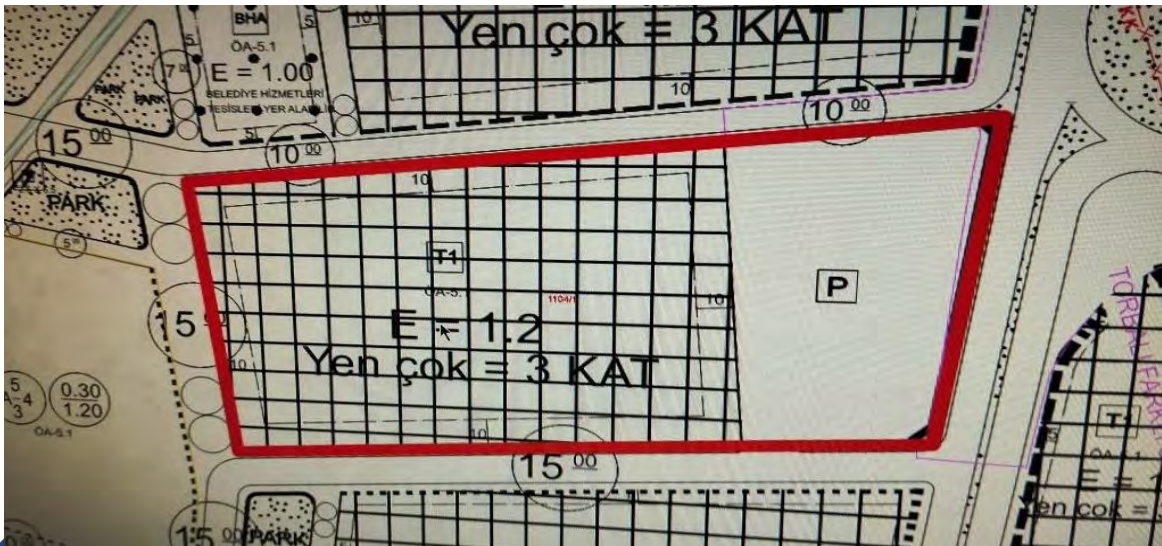


28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince 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

Torbalı 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. Torbalı 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 itibarıyla 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	: ~ 18
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 yükseltlikte 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 değerin elde edileceği kullanımdır.”şeklindedir.

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle 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 süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

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

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

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

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

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

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

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



Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 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

Torbalı, 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.

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

Torbalı, 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. Torbalı ilçesi 1989 yılından itibaren İzmir'in en büyük sanayi merkezine dönüşmüştür. Alfemo, Merinos, JTI gibi firmalar ilçede fabrika açmış, ayrıca Tukaş, Chevrolet, Dr. Oetker ve Philsa 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, toplam 39.083,43 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'T2 Ticaret Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,20', 'Hmax: 3 Kat' yapılaşma haklarına sahip olduğu beyan edilen yan yana 2 ada 58 parsel, 1303 ada 1 ve 2 parsel numaralı 3 adet arsa 1.250.000.000,-TL (31.982,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 394 69 90)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede İzmir Aydın Caddesi üzerinde konumlu, 1.079,03 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Ticaret + Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 2,30', 'Hmax: 3 Kat' yapılaşma haklarına sahip olduğu beyan edilen arsa 45.000.000,-TL (41.704,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 255 46 32)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede İzmir Aydın Caddesi üzerinde konumlu, 1.882,56 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, yaklaşık 250 m² yola terki bulunduğu ve net 1.630 m² alana sahip olacağı ve 'Ticaret + Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'TAKS: 0,30, KAKS(Emsal): 1,80, 'Hmax: 6 Kat' yapılaşma haklarına sahip olduğu beyan edilen arsa 66.000.000,-TL (40.490,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 220 09 14)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede İzmir Aydın Caddesi üzerinde konumlu, 2.000,02 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 'Ticaret + Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 2,40, 'Hmax: 8Kat' yapılaşma haklarına sahip olduğu beyan edilen arsa 76.000.000,-TL bedelle satılıktır. Yapılan araştırmalarda parselin yaklaşık 420 m² yola terkinin bulunduğu tespit edilmiştir. (Net parsel m² birim fiyatı: 48.039,-TL/m²) (Emlakçı: 0532 655 14 59)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık İşyeri Emsalleri;

5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, çarşı merkezde konumlu, zemin katta brüt 140 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 65.000,-TL bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0553 785 06 48)
6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, zemin katta brüt 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0538 700 40 40)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, zemin katta brüt 130 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır. (Sahibinden: 0537 322 65 75)

8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, zemin katta brüt 150 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 435 92 21)

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 tanımdan 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 karşılaştırılabilir 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

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m ²)	140,00	110,00	130,00	150,00
İstenen Fiyat (TL)	65.000	25.000	35.000	35.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	61.750	23.750	33.250	33.250
Birim Değer (TL/m ²)	441	216	256	222
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-20%	35%	20%	25%
Alan Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	-5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-45%	15%	5%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	243	248	269	244
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	250			

Emsallerin karşılaştırma analizi aşağıdaki gibidir.

- 6, 7 ve 8 nolu emsaller konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve ticari potansiyeli dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %35, %20 ve %25 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir. 5 nolu emsal ise çarşı merkezde konumlu olması sebebiyle ticari potansiyeli dikkate alındığında yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %20 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 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.

- 5 ve 6 nolu emsaller bina yaşları ve daha iyi inşaat kalitesine sahip olması sebebiyle sırasıyla yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %10 ve %5, inşai kalitesi düzeltmesi getirilmiştir. 7 ve 8 nolu emsaller ise benzer şerefiyeli değerlendirilmiştir.
- Emsallerden ortalama %5 pazarlık payı düşülmüştür.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme 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	250	2.400.000

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 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 yöntemde aşağıdaki bileşenler ³ dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

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.



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.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (ARSA)

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m ²)	39.083,43	1.079,03	1.630,00	1.582,02
İstenen Fiyat (TL)	1.250.000.000	45.000.000	66.000.000	76.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.125.000.000	40.500.000	59.400.000	68.400.000
Birim Değer (TL/m ²)	28.785	37.534	36.442	43.236
Konum Düzeltmesi (%)	0%	5%	5%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	-10%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	-20%	-15%	-25%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	-25%	-20%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	28.785	28.151	29.154	30.265
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	29.089			

Emsallerin karşılaştırma analizi aşağıdaki gibidir.

- 1 nolu emsal konum olarak benzer, diğer emsallerin tamamı ise konu taşınmaza göre reklam kabiliyeti ve ticari potansiyeli dikkate alındığında düşük şerefli olarak değerlendirilmiş ve %5 konum/şerefli düzeltmesi getirilmiştir.
- 2, 3 ve 4 nolu emsallerin alanları rapor konusu taşınmaza göre daha küçük olması sebebiyle yüksek şerefli olarak değerlendirilmiş ve %10 alan düzeltmesi getirilmiş, daha büyük yüzölçümüne sahip 1 nolu emsal ise benzer şerefli olarak değerlendirilmiştir.
- 2, 3 ve 4 nolu emsallerin imar durumları itibarıyla rapora konu taşınmaza göre daha çok yapılaşma haklarına sahip olmaları ve lejantları dikkate alındığında yüksek şerefli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %20, %15 ve %25 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmiş; 1 nolu emsal ise daha benzer yapılaşma hakkına sahip olması sebebiyle benzer şerefli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsallerden %10 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	29.089	418.000.000

8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 4-A olan yapıların m² birim bedeli 21.500,-TL'dir. Ancak yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda %15 oranında artırılarak (21.500,-TL x 1,15) 24.725,-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 18 yıl için amortisman oranı %18 olarak hesap edilmiş ve yapının güncel maliyet değeri için 20.275,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

YAPI	YAPI SINIFI	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
ALİŞVERİŞ MERKEZİ	4A	9.600	20.275	194.640.000
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)			Maktuen	12.360.000
252.000.000,00			TOPLAM	207.000.000

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	418.000.000	207.000.000	625.000.000

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 gelirine, 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

Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık işyeri emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazların 05.10.2024 tarihinde hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen oran kullanılmıştır.

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	2.400.000	28.800.000	0,041	702.440.000

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Maliyet Yaklaşımı	625.000.000
Gelir Yaklaşımı	702.440.000
Uyumlaştırılmış Değer	625.000.000

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:

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

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

sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

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 BÖLÜNMÜŞ 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 2.400.000,-TL, yıllık kira değeri ise 28.800.000,-TL’dir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış 1 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.10.2024	2024/1934	575.000.000	Orçun Anıl TÜMER	M. Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU



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 30.06.2025 tarihi itibarıyla takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AVM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	625.000.000,- TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	750.000.000,- 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. 07 Ağustos 2025

(Ekspertiz tarihi: 01 Ağustos 2025)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

İ. Enis ERGÜN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 917035)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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





invest

2025/1614



invest

2025/1614





invest

2025/1614



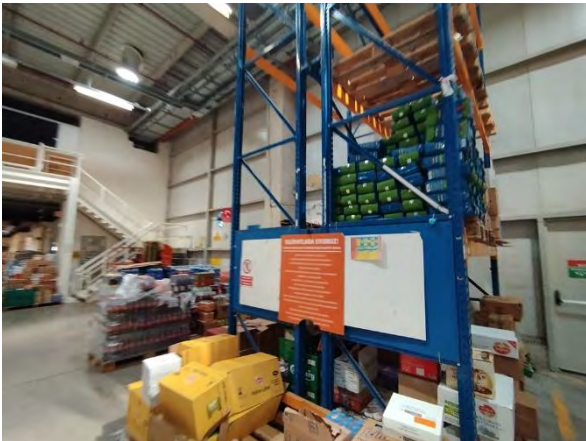
invest

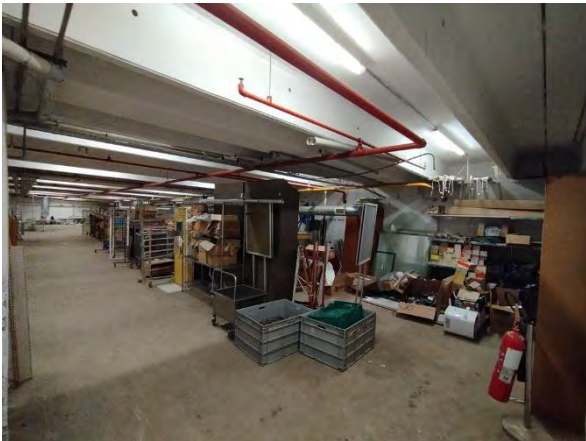
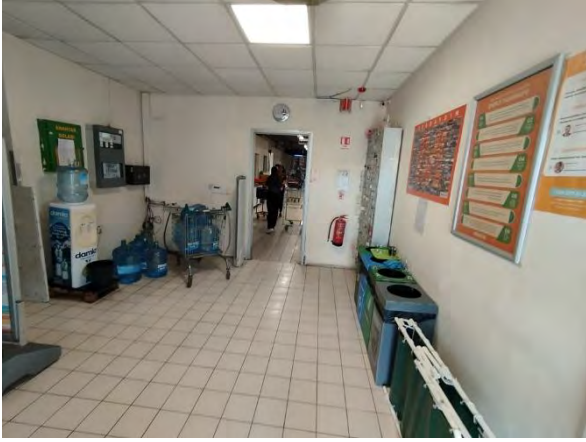
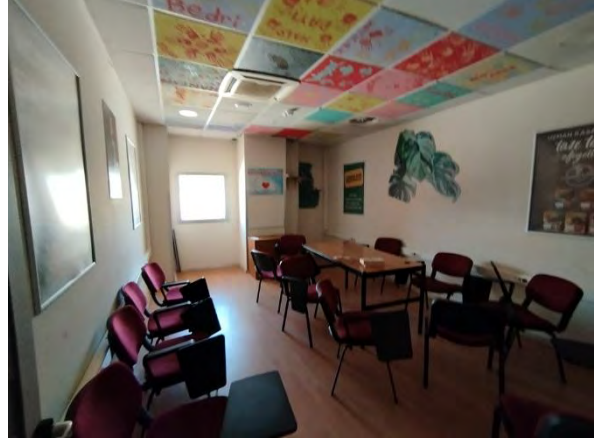
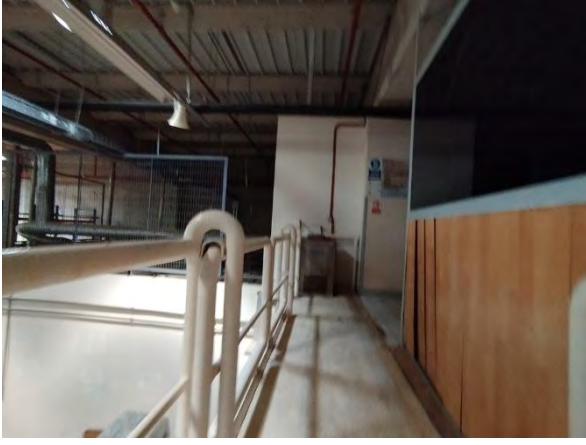
2025/1614



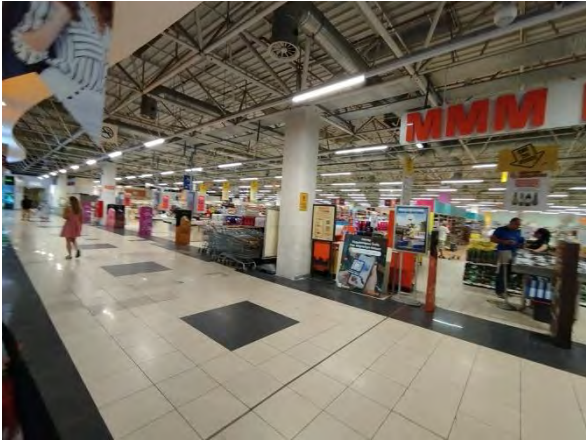
invest

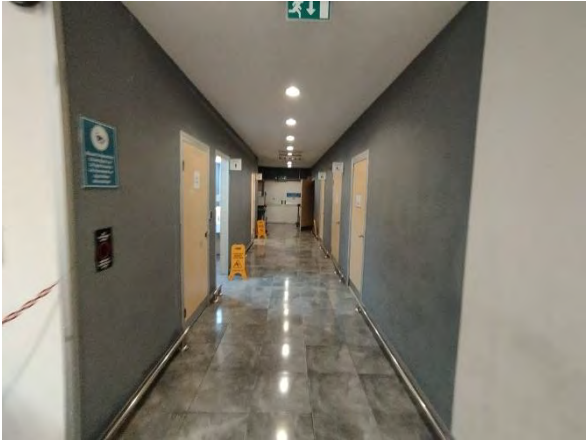
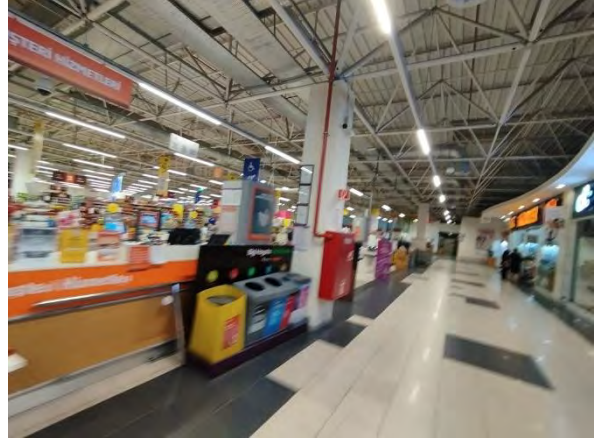
2025/1614





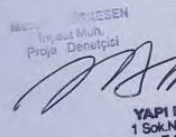






TESCO-KİPA TORBALI MAĞAZASI STATİK VE BETONARME PROJE

SORUMLU	Adi Soyadı - Unvanı	Oda Sicil No	Büro Tescil No	Vergi D. Hesap No	Adres Telefon
HİZMET					
PROJE MÜELLİFİ İnşaat müh.	ÖZKAN KARAHAN	42419	35-02773	KORDON 6090043242	1456 Sk.No:8/8 Alsancak/İZMİR
MES. FENNİ MES. İnşaat müh.					
FENNİ MESUL İnşaat müh.					
YAPI İŞ GÜV. SORUMLUSU					

YAPI DENETİM ŞİRKETİ ONAYI	İNŞAAT MÜH. ODA ONAYI
 YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. 1 Sok.No:2/304 Bornova-İZMİR Tel: 0(232) 339 05 40 Bornova Y.D. 900 034 9945	13.04.2007-78  İbrahim ADALI İNŞAAT MÜHENDİSİ

YAPI SAHİBİNİN

ADI SOYADI - ÜNVANI	TESCO KİPA Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda San. A.Ş.
ADRES - TELEFON	Yeni Havaalanı Caddesi No:40 Çiğli/İZMİR
VERGİ DAİRESİ VE HESAP NO	

ARSA TANIMI

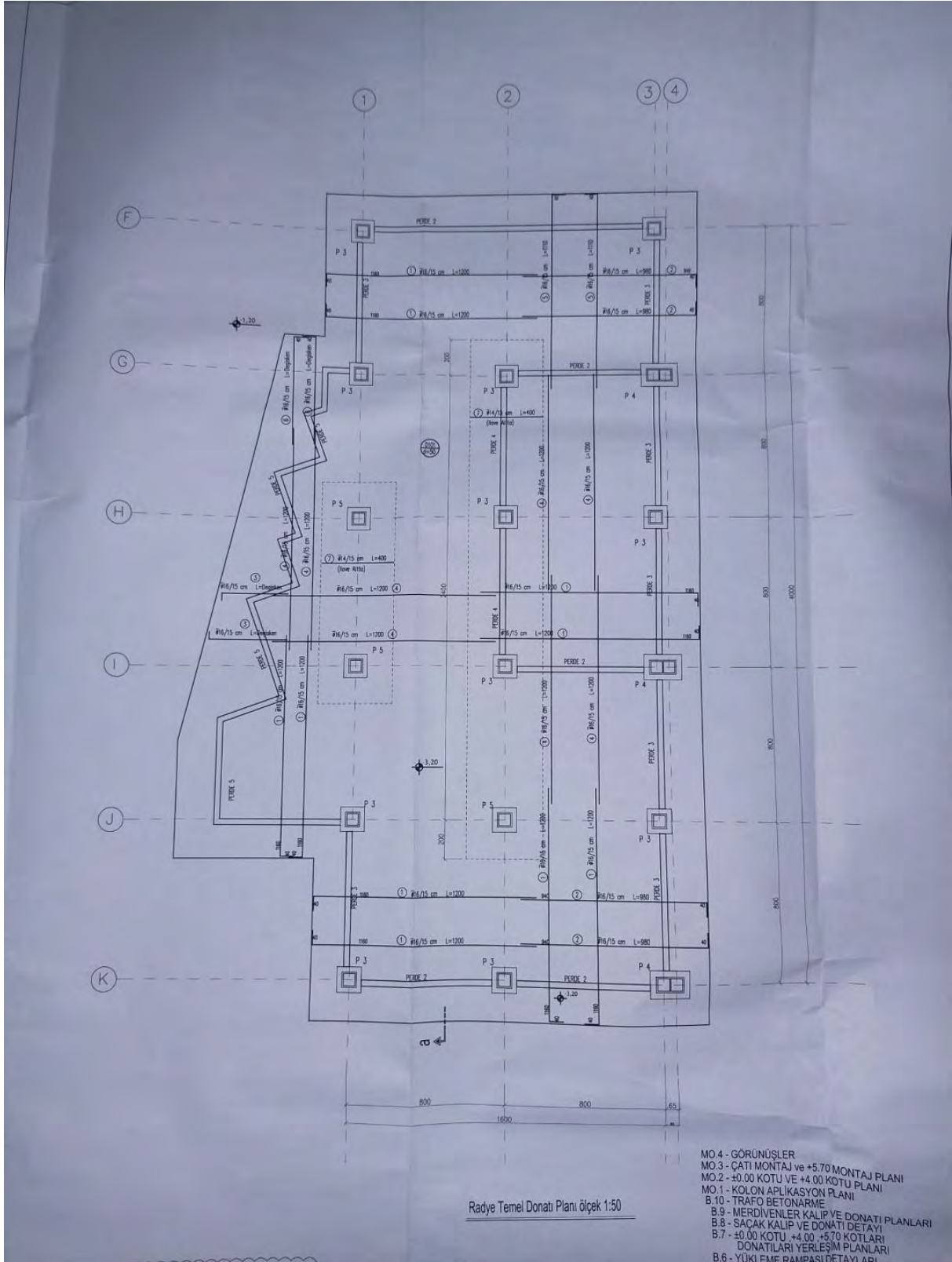
İLÇE	TORBALI	KAT SAYISI	BODRUM+ZEMİN+1.KAT
BELEDİYE	TORBALI	TOP. İNŞAAT ALANI	9585 M2
CADDE - SOKAK		YAPI SİSTEMİ	PREFABRİK+UZAY SİSTEM ÇATI
PAFTA	29-N-1-b	TEMEL SİSTEMİ	RADYE+MÜTEMADİ+TEKİL
ADA	1104	ZEMİN EM. GER.	15ton/m2
PARSEL	2	HAREKETLİ YÜK	1000 , 750 , 500 , 250 kg/m2
İMAR DURUMU TARİHİ		KULLANMA AMACI	MARKET+DEPO+DÜKKAN

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)



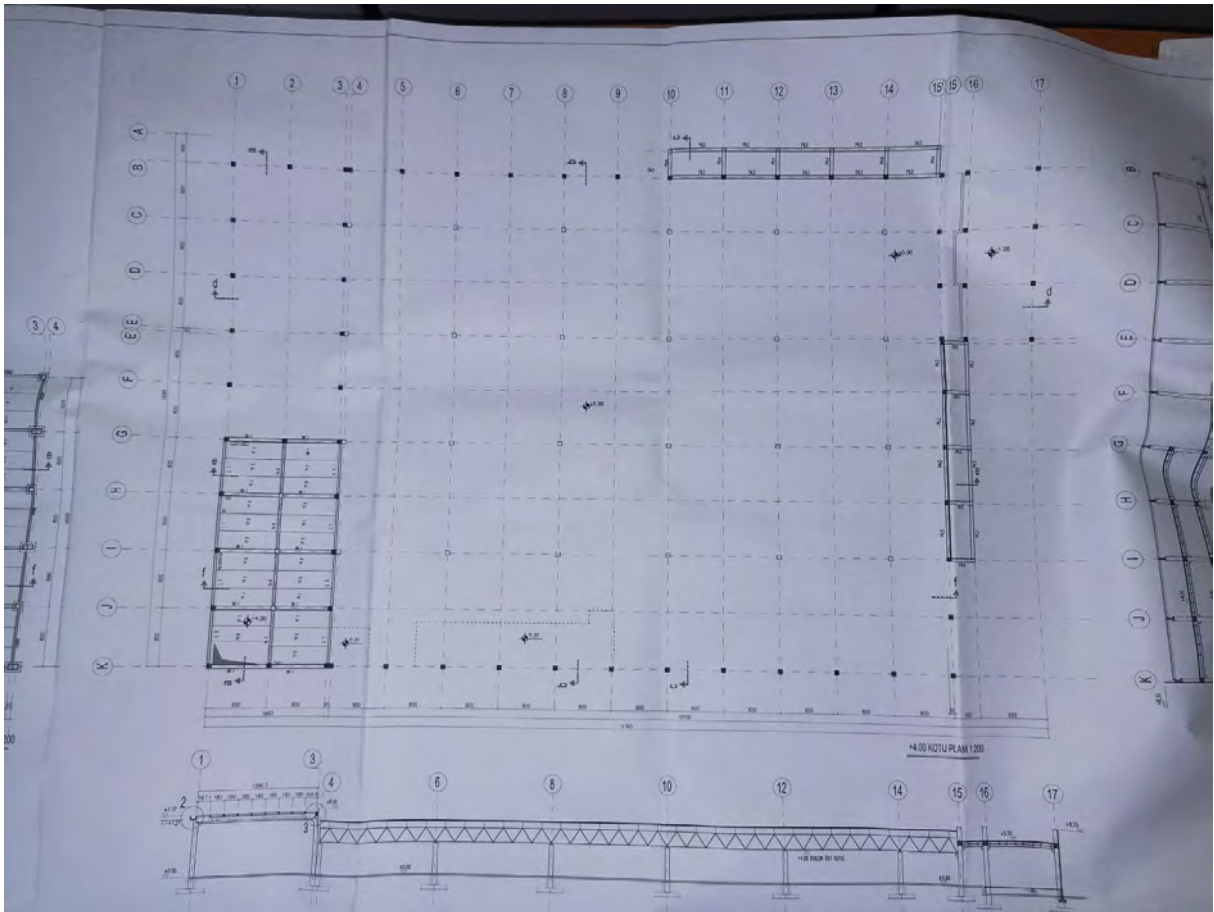
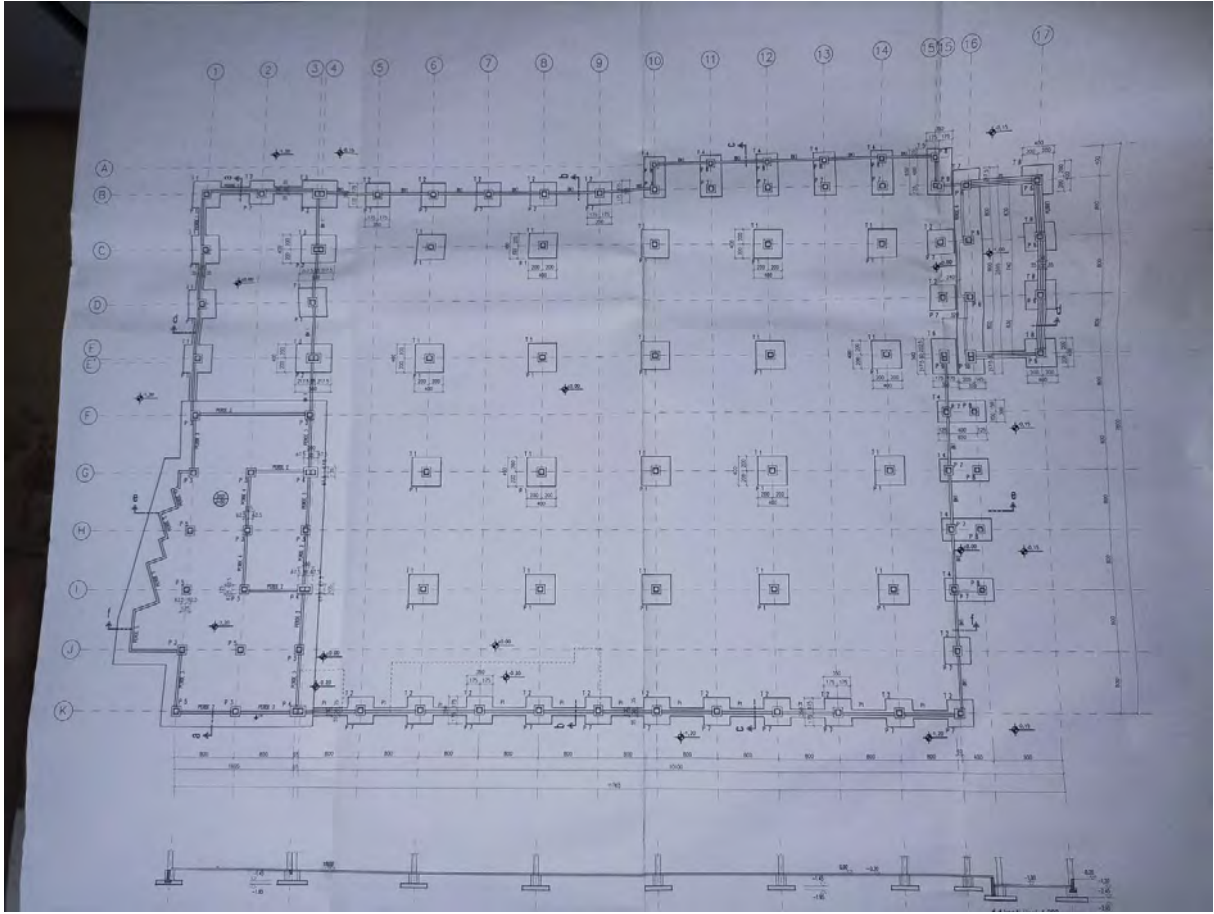
invest

2025/1614



invest

2025/1614

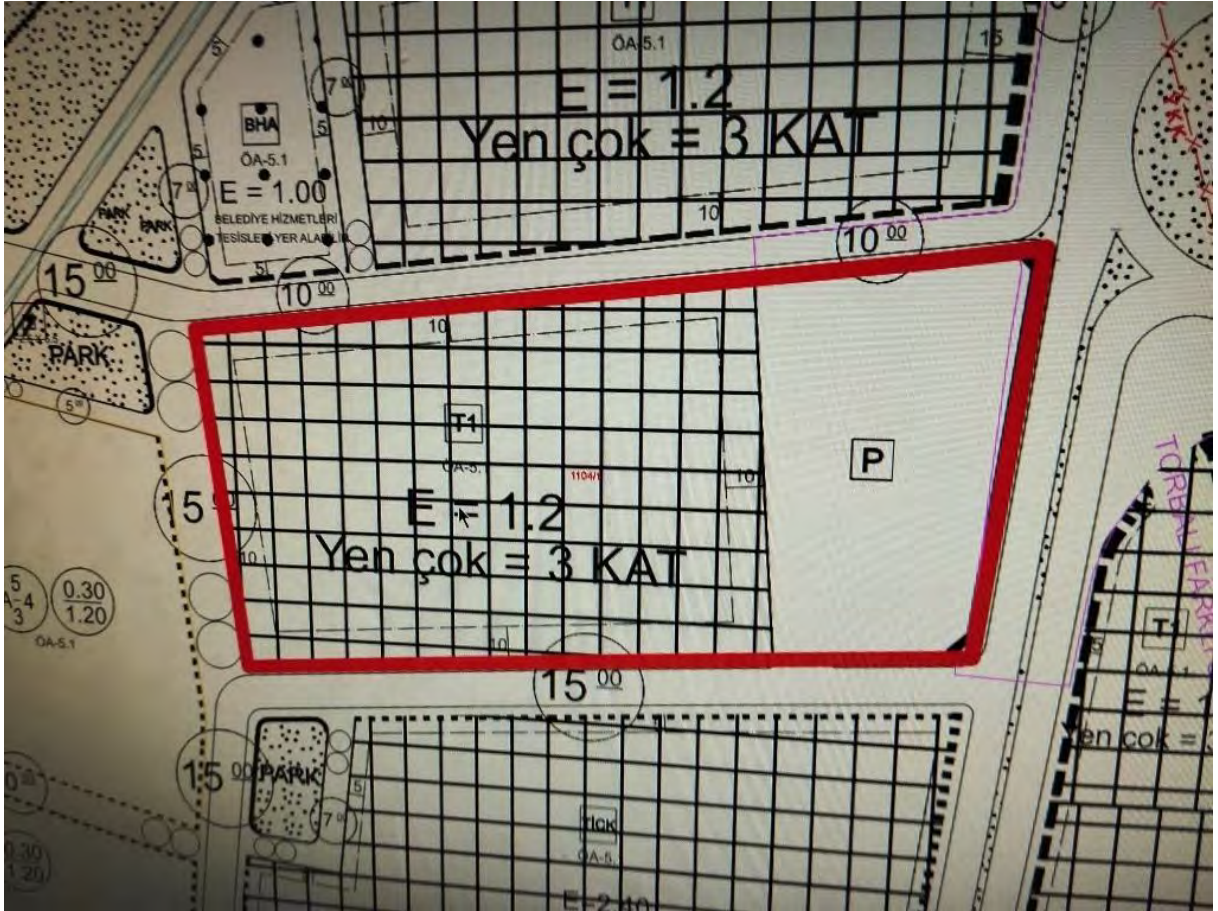


invest

2025/1614

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										15328
1. Başvuru yapan kurum		Belediye		2. Başvuru tarihi		01.08.2007		3. Başvuru no		362
4. İlçe				İZMİR				5. İlçe		TORBALI
6. İlçe				MERKEZ				7. İlçe		X
8. İlçe				TORBALI Belediyesi				9. İlçe		TORBALI
10. İlçe				Maden bulvarı cad. no. 143				11. İlçe		METROPOLIS (5132) Bulvarı
12. İlçe				Caddesi/Sokakı				13. İlçe		143
14. İlçe				Maden bulvarı				15. İlçe		143
16. İlçe				17. İlçe				18. İlçe		143
19. İlçe				20. İlçe				21. İlçe		143
22. İlçe				23. İlçe				24. İlçe		143
25. İlçe				26. İlçe				27. İlçe		143
28. İlçe				29. İlçe				30. İlçe		143
31. İlçe				32. İlçe				33. İlçe		143
34. İlçe				35. İlçe				36. İlçe		143
37. İlçe				38. İlçe				39. İlçe		143
40. İlçe				41. İlçe				42. İlçe		143
43. İlçe				44. İlçe				45. İlçe		143
46. İlçe				47. İlçe				48. İlçe		143
49. İlçe				50. İlçe				51. İlçe		143
52. İlçe				53. İlçe				54. İlçe		143
55. İlçe				56. İlçe				57. İlçe		143
58. İlçe				59. İlçe				60. İlçe		143
61. İlçe				62. İlçe				63. İlçe		143
64. İlçe				65. İlçe				66. İlçe		143
67. İlçe				68. İlçe				69. İlçe		143
70. İlçe				71. İlçe				72. İlçe		143
73. İlçe				74. İlçe				75. İlçe		143
76. İlçe				77. İlçe				78. İlçe		143
79. İlçe				80. İlçe				81. İlçe		143
82. İlçe				83. İlçe				84. İlçe		143
85. İlçe				86. İlçe				87. İlçe		143
88. İlçe				89. İlçe				90. İlçe		143
91. İlçe				92. İlçe				93. İlçe		143
94. İlçe				95. İlçe				96. İlçe		143
97. İlçe				98. İlçe				99. İlçe		143
100. İlçe				101. İlçe				102. İlçe		143
103. İlçe				104. İlçe				105. İlçe		143
106. İlçe				107. İlçe				108. İlçe		143
109. İlçe				110. İlçe				111. İlçe		143
112. İlçe				113. İlçe				114. İlçe		143
115. İlçe				116. İlçe				117. İlçe		143
118. İlçe				119. İlçe				120. İlçe		143
121. İlçe				122. İlçe				123. İlçe		143
124. İlçe				125. İlçe				126. İlçe		143
127. İlçe				128. İlçe				129. İlçe		143
130. İlçe				131. İlçe				132. İlçe		143
133. İlçe				134. İlçe				135. İlçe		143
136. İlçe				137. İlçe				138. İlçe		143
139. İlçe				140. İlçe				141. İlçe		143
142. İlçe				143. İlçe				144. İlçe		143
145. İlçe				146. İlçe				147. İlçe		143
148. İlçe				149. İlçe				150. İlçe		143
151. İlçe				152. İlçe				153. İlçe		143
154. İlçe				155. İlçe				156. İlçe		143
157. İlçe				158. İlçe				159. İlçe		143
160. İlçe				161. İlçe				162. İlçe		143
163. İlçe				164. İlçe				165. İlçe		143
166. İlçe				167. İlçe				168. İlçe		143
169. İlçe				170. İlçe				171. İlçe		143
172. İlçe				173. İlçe				174. İlçe		143
175. İlçe				176. İlçe				177. İlçe		143
178. İlçe				179. İlçe				180. İlçe		143
181. İlçe				182. İlçe				183. İlçe		143
184. İlçe				185. İlçe				186. İlçe		143
187. İlçe				188. İlçe				189. İlçe		143
190. İlçe				191. İlçe				192. İlçe		143
193. İlçe				194. İlçe				195. İlçe		143
196. İlçe				197. İlçe				198. İlçe		143
199. İlçe				200. İlçe				201. İlçe		143
202. İlçe				203. İlçe				204. İlçe		143
205. İlçe				206. İlçe				207. İlçe		143
208. İlçe				209. İlçe				210. İlçe		143
211. İlçe				212. İlçe				213. İlçe		143
214. İlçe				215. İlçe				216. İlçe		143
217. İlçe				218. İlçe				219. İlçe		143
220. İlçe				221. İlçe				222. İlçe		143
223. İlçe				224. İlçe				225. İlçe		143
226. İlçe				227. İlçe				228. İlçe		143
229. İlçe				230. İlçe				231. İlçe		143
232. İlçe				233. İlçe				234. İlçe		143
235. İlçe				236. İlçe				237. İlçe		143
238. İlçe				239. İlçe				240. İlçe		143
241. İlçe				242. İlçe				243. İlçe		143
244. İlçe				245. İlçe				246. İlçe		143
247. İlçe				248. İlçe				249. İlçe		143
250. İlçe				251. İlçe				252. İlçe		143
253. İlçe				254. İlçe				255. İlçe		143
256. İlçe				257. İlçe				258. İlçe		143
259. İlçe				260. İlçe				261. İlçe		143
262. İlçe				263. İlçe				264. İlçe		143
265. İlçe				266. İlçe				267. İlçe		143
268. İlçe				269. İlçe				270. İlçe		143
271. İlçe				272. İlçe				273. İlçe		143
274. İlçe				275. İlçe				276. İlçe		143
277. İlçe				278. İlçe				279. İlçe		143
280. İlçe				281. İlçe				282. İlçe		143
283. İlçe				284. İlçe				285. İlçe		143
286. İlçe				287. İlçe				288. İlçe		143
289. İlçe				290. İlçe				291. İlçe		143
292. İlçe				293. İlçe				294. İlçe		143
295. İlçe				296. İlçe				297. İlçe		143
298. İlçe				299. İlçe				300. İlçe		143
301. İlçe				302. İlçe				303. İlçe		143
304. İlçe				305. İlçe				306. İlçe		143
307. İlçe				308. İlçe				309. İlçe		143
310. İlçe				311. İlçe				312. İlçe		143
313. İlçe				314. İlçe				315. İlçe		143
316. İlçe				317. İlçe				318. İlçe		143
319. İlçe				320. İlçe				321. İlçe		143
322. İlçe				323. İlçe				324. İlçe		143
325. İlçe				326. İlçe				327. İlçe		143
328. İlçe				329. İlçe				330. İlçe		143
331. İlçe				332. İlçe				333. İlçe		143
334. İlçe				335. İlçe				336. İlçe		143
337. İlçe				338. İlçe				339. İlçe		143
340. İlçe				341. İlçe				342. İlçe		143
343. İlçe				344. İlçe				345. İlçe		143
346. İlçe				347. İlçe				348. İlçe		143
349. İlçe				350. İlçe				351. İlçe		143
352. İlçe				353. İlçe				354. İlçe		143
355. İlçe				356. İlçe				357. İlçe		143
358. İlçe				359. İlçe				360. İlçe		143
361. İlçe				362. İlçe				363. İlçe		143
364. İlçe				365. İlçe				366. İlçe		143
367. İlçe				368. İlçe				369. İlçe		143
370. İlçe				371. İlçe				372. İlçe		143
373. İlçe				374. İlçe				375. İlçe		143
376. İlçe				377. İlçe				378. İlçe		143
379. İlçe				380. İlçe				381. İlçe		143
382. İlçe				383. İlçe				384. İlçe		143
385. İlçe				386. İlçe				387. İlçe		143
388. İlçe				389. İlçe				390. İlçe		143
391. İlçe				392. İlçe				393. İlçe		143
394. İlçe				395. İlçe				396. İlçe		143
397. İlçe				398. İlçe				399. İlçe		143
400. İlçe				401. İlçe				402. İlçe		143
403. İlçe				404. İlçe				405. İlçe		143
406. İlçe				407. İlçe				408. İlçe		143
409. İlçe				410. İlçe				411. İlçe		143
412. İlçe				413. İlçe				414. İlçe		143
415. İlçe				416. İlçe				417. İlçe		143
418. İlçe				419. İlçe				420. İlçe		143
421. İlçe				422. İlçe				423. İlçe		143
424. İlçe				425. İlçe				426. İlçe		143
427. İlçe				428. İlçe				429. İlçe		143
430. İlçe				431. İlçe				432. İlçe		143
433. İlçe				434. İlçe				435. İlçe		143
436. İlçe				437. İlçe				438. İlçe		143
439. İlçe				440. İlçe				441. İlçe		143
442. İlçe				443. İlçe				444. İlçe		143
445. İlçe				446. İlçe				447. İlçe		143
448. İlçe				449. İlçe				450. İlçe		143
451. İlçe				452. İlçe				453. İlçe		143
454. İlçe				455. İlçe				456. İlçe		143
457. İlçe				458. İlçe				459. İlçe		143
460. İlçe				461. İlçe				462. İlçe		143
463. İlçe				464. İlçe				465. İlçe		143
466. İlçe				467. İlçe				468. İlçe		143
469. İlçe				470. İlçe				471. İlçe		143
472. İlçe				473. İlçe				474. İlçe		143
475. İlçe				476. İlçe				477. İlçe		143
478. İlçe				479. İlçe				480. İlçe		143
481. İlçe				482. İlçe				483. İlçe		143
484. İlçe				485. İlçe				486. İlçe		143
487. İlçe				488. İlçe				489. İlçe		143
490. İlçe				491. İlçe				492. İlçe		143
493. İlçe				494. İlçe				495. İlçe		143
496. İlçe				497. İlçe				498. İlçe		143
499. İlçe				500. İlçe				501. İlçe		143
502. İlçe				503. İlçe				504. İlçe		143
505. İlçe				506. İlçe				507. İlçe		143
508. İlçe				509. İlçe				510. İlçe		143
511. İlçe				512. İlçe				513. İlçe		143
514. İlçe				515. İlçe				516. İlçe		143
517. İlçe				518. İlçe				519. İlçe		143
520. İlçe				521. İlçe				522. İlçe		143
523. İlçe				524. İlçe				525. İlçe		143
526. İlçe				527. İlçe				528. İlçe		143
529. İlçe				530. İlçe				531. İlçe		143
532. İlçe				533. İlçe				534. İlçe		143
535. İlçe				536. İlçe				537. İlçe		143
538. İlçe				539. İlçe				540. İlçe		143
541. İlçe				542. İlçe				543. İlçe		143
544. İlçe				545. İlçe				546. İlçe		143
547. İlçe				548. İlçe				549. İlçe		143
550. İlçe				551. İlçe				552. İlçe		143
553. İlçe				554. İlçe				555. İlçe		143
556. İlçe				557. İlçe				558. İlçe		143
559. İlçe				560. İlçe				561. İlçe		143
562. İlçe				563. İlçe				564. İlçe		143
565. İlçe				566. İlçe				567. İlçe		143
568. İlçe				569. İlçe				570. İlçe		143
571. İlçe				572. İlçe				573. İlçe		143
574. İlçe				575. İlçe				576. İlçe		143
577. İlçe				578. İlçe				579. İlçe		143
580. İlçe				581. İlçe				582. İlçe		143
583. İlçe				584. İlçe				585. İlçe		143
586. İlçe				587. İlçe				588. İlçe		143
589. İlçe				590. İlçe				591. İlçe		143
592. İlçe				593. İlçe				594. İlçe		143
595. İlçe				596. İlçe				597		

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	İzmir
İlçe	Torbalı
Mahalle/Köy	Torbalı
Mahalle No	166700
Ada	1104
Parsel	1
Tapu Alanı	20.069,02
Nitelik	Alışveriş Merkezi Ve Arsası
Mevkii	Dedemezarlığı
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	29-N-1-B
Favorilere ekle	



invest

2025/1614

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-20:17

**Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1104/1
Taşınmaz Kimlik No:	30817075	AT Yüzölçüm(m2):	20069.02
İl/İlçe:	İZMİR/TORBALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Torbalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TORBALI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DEDEMEZARLIĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	67/6536	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
874153935	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20069.02	20069.02	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-04-2025 14407	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	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.)	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Torbalı - 26-11-2020 17:19 - 27171	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 79DZV9eZpIzk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

**invest**

2025 / 1614



Düzenlenme Tarihi: 1.07.2021

Belge No: 917035

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İBRAHİM ENİS ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



invest

2025/1614

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2025/1614

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.09.2024

Belge No: 2024-02.13546

Sayın İbrahim Enis ERGÜN

(T.C. Kimlik No: 34690013040- Lisans No: 917035)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



invest

2025/1614