



Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Hilltown Karşıyaka AVM

Karşıyaka / İzmir

2023REVC419 / 31.12.2023

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Karşıyaka'da konumlu olan "**Hilltown Karşıyaka AVM**"nin pazar değerine yönelik **2023REVC419** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 87.727,47 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 180.091,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.554.465.000.-TL	Ondörtmilyarbeşyüzellidörtmilyondörtüyüzaltmışbeşbin.-TL
	446.010.000.-EUR	Dörtüzkırkaltımilyononbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.465.358.000.-TL	Onyedimilyardörtüyüzaltmışbeşmilyonüçyüzellisekizbin.-TL
	535.212.000.-EUR	Beşyüzotuzbeşmilyonikiyüzonikibin.-EUR

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 31.12.2023 tarihli değer takdiri yapılmıştır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Yalı Mahallesi, 6522 Sokak, No:3 Karşıyaka/İzmir	
TAPU KAYDI	İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 ada, 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	87.727,47 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri E: 0,80	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	AVM	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Dükkan sayısı: 200	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 2
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	180.091,00 m² (Yasal Durum), 180.639,05 m² (Mevcut Durum)	
KİRALANABİLİR ALAN	63.902,51 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	22,00%	
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	7,50%	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40.500 TL/m²	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2023	
KUR BİLGİSİ (29.12.2023)	EUR Alış: 32,5739 TL	EUR Satış: 32,6326 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	14.554.465.000 TL	446.010.000 EUR
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	17.465.358.000 TL	535.212.000 EUR

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023REVC419 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3056 no.lu ve 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	14.07.2017	2017REVC122	Ecem BAŞTÜRK GÜR Bilge BELLER ÖZÇAM	355.850.000
Rapor 2	15.01.2018	2017REVC406	Selda AKSOY Bilge BELLER ÖZÇAM	436.360.000
Rapor 3	30.09.2023	2023REVC261	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	12.744.785.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

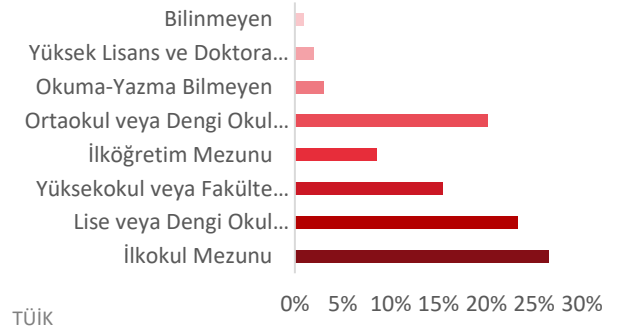
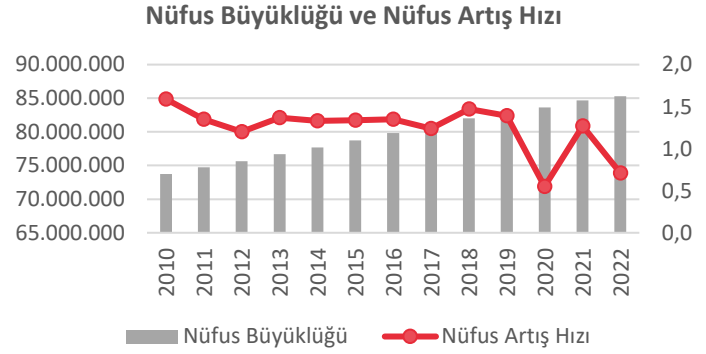
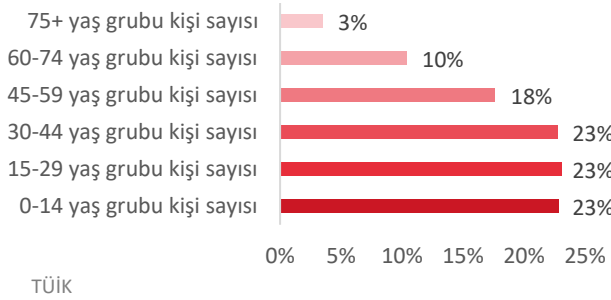
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

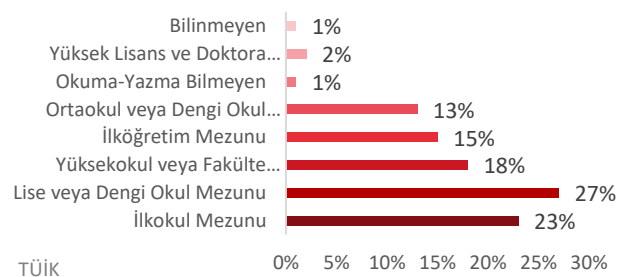
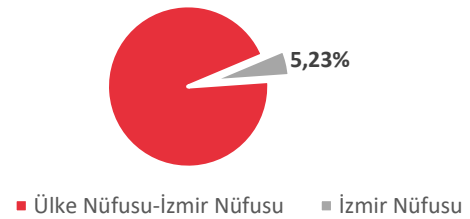
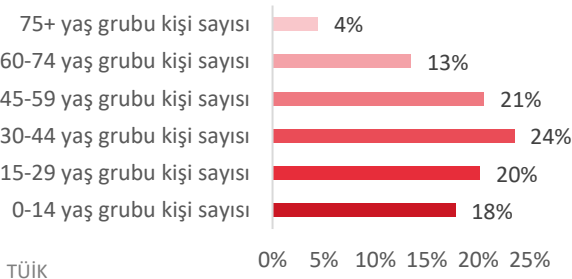
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi)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

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



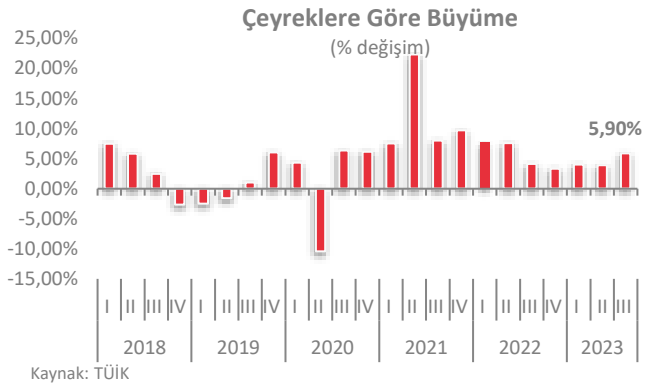
İzmir

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

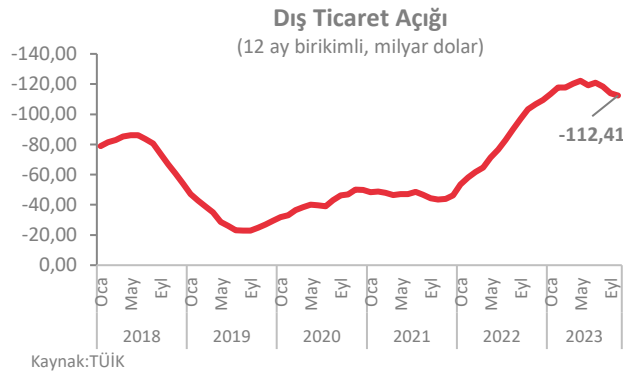
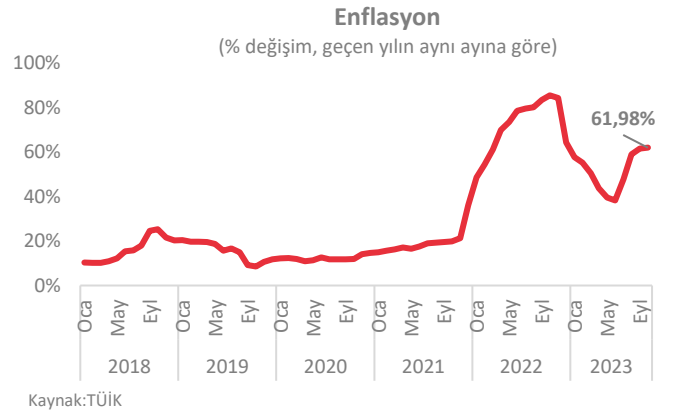


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Karşıyaka
Mahallesi	Şemikler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	26024
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 katlı betonarme alışveriş merkezi ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	87.727,47 m ²
Malik / Hisse	Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.09.2023 tarihi, saat 11.23 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği ile ilgili harç ilişkisi kesilmiştir. (15.10.2019 tarih ve 22518 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden, 3 aylık dönemsel Euribor + %4,95 faizli, F.B.K. vadeli, 232.500.000,00 EUR tutarında ipotek bulunmaktadır. (20.11.2017 tarih ve 26932 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Diğer İrtifak Hakkı: 26024 ada 1 parsel sayılı taşınmazda yer alan 52,37 m²'lik alanın trafo yeri, 5,00 m² kablo geçiş güzergahı olmak üzere toplam 57,37 m²'lik alanın trafo yeri ve kablo geçiş güzergahı olmak üzere irtifak hakkı (12.10.2021 tarih ve 25751 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek, cins değişikliği ve irtifak hakkına ilişkin takyidat kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar taşınmazın devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek, cins değişikliği ve irtifak hakkına ilişkin takyidat kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-9-2023-11:23


Kayıd Oluşturan: ÖMER SİNAN TEKOL (ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	26024/1
Taşınmaz Kimlik No:	14264666	AT Yüzölçüm(m2):	87727.47
İl/İlçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEMİKLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	151/16007	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 katlı betonarme alışveriş merkezi ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 26024 ada 1 parsel sayılı taşınmazda yer alan 52.37 m2 lik alanın trafo yeri,5.00 m2 kablo geçiş güzergahı olmak üzere toplam 57.37 m2lik alanın trafo yeri ve kablo geçiş güzergahı olmak üzere irtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7778532) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. VKN:8790013397	Karşıyaka - 12-10-2021 15:03 - 25751	
Beyan	Diğer (Konusu: 492sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4)sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında Cins Değişikliği ile ilgili harç ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 09/10/2019 Sayı: E.395751(Şablon: Diğer)	(SN:8144542) BELKAHVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1630165439	Karşıyaka - 15-10-2019 16:33 - 22518	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
292466731	(SN:7869125) ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	87727.47	87727.47	Satış 11-02-2015 3364	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	232500000.00 EUR	3 aylık dönemsel Euribor + % 4,95	1/0	F.B.K.	Karşıyaka - 20-11-2017 17:20 - 26932
İpotekğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Karşıyaka - ŞEMİKLER Mah. - (Aktif) - 26024 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7869125) ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	232500000.00 EUR	Karşıyaka - 20-11-2017 17:20 - 26932	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KDY8PvQw3k8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle konut imarlı arsalar bulunmaktadır.

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli, Carrefoursa Yapısı'nın Yenilenmesi İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 12.07.2013 (İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis Onay Tarihi), 02.08.2013 (İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis Onama Tarihi)

Lejandi: 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri

Yapılaşma koşulları;

- E: 0,80
- H_{max}: 18 kat

Plan Notları

- Tüm cephelerdeki parsel sınırlarından 5'er metre çekmek koşuluyla zemin altında otopark yapılabilir.
- Parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ticaret adasına isabet etmektedir.
- Kitle tasdiki gerekmektedir.
- Yapı ruhsatı taleplerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- İmar hakkı tahakkuku gerekmektedir.
- Plan notlarına uyulacaktır.



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

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne yapılan görüşmeler neticesinde, son üç yıllık dönemde, değerlendirme konusu taşınmazın hukuki durumunda bir değişiklik olmadığı bilgisi öğrenilmiştir.

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

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	13.09.2019	-	179.964,97	Tadilat	179.964,97 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	27.12.2022	-	180.249,05	Tadilat	180.249,05 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje*	10.11.2023	-	180.091,00	-	180.091 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	07.06.2016	6329	-	İksa	Tasdikli proje ve eklerine uygun olarak iksa yapısı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2016	18158	176.357,00	Yeni Yapı	176.357 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.04.2017	12178	176.357,00	İsim Değişikliği	176.357 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	21.07.2017	23911	176.357,00	İsim Değişikliği	176.357 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.09.2019	17023	179.965,00	Tadilat	179.965 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	27.12.2022	34519	180.249,00	Tadilat	180.249 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı*	10.11.2023	191744	180.091,00	Tadilat	180.091 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.10.2019	25224	179.965,00	Tadilat	179.965 m ² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi binası için düzenlenmiştir.

*Değerleme konusu taşınmaza ait 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesi ve 10.11.2023 onay tarihli tadilat mimari projesinin konusu, zemin katta yer alan ve uygulanması mümkün olmadığı tespit edilen işyeri alanlarının iptal edilmesidir. 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesine esas yapı kullanma izin belgesi henüz düzenlenmemiş olup yapı ruhsatının geçerlilik süresi devam ettiği için taşınmazın yasal durumunda 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesi ve 10.11.2023 onay tarihli mimari proje ve yasal durumdaki brüt alanı için 180.091,00 m² esas alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazın 27.12.2022 ve 10.11.2023 onay tarihli yapı ruhsatı kapsamında yapı denetimi, Ergene Mahallesi, 550 Sokak, Deniz Blok No:54, İç Kapı No:1 Bornova/İzmir posta adresinde hizmet veren "Özkan 35 Yapı Denetim Ltd. Şti." tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın diğer yapı ruhsatları kapsamında yapı denetimi yapı denetimi, Bahariye Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8/1 Daire: 2 Karşıyaka/İZMİR posta adresinde hizmet veren "İZTEK Yapı Denetim Ltd. Şti." tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesine esas yapı kullanma izin belgesi henüz düzenlenmemiş olup yapı ruhsatının geçerlilik süresi devam ettiği öğrenilmiştir. Yapı ruhsatının geçerlilik süresi içerisinde yapı

kullanma izin belgesinin düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu işlemin tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

İncelenen arşiv dosyasında değerlendirme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında ve ilgili arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yalı Mahallesi, 6522 Sokak, No:3 Karşıyaka/İzmir

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir'in merkez ilçelerinden birisi olan Karşıyaka'da yer almaktadır. Karşıyaka, İzmir il sınırı içerisinde körfezin kuzeyinde konumlanan, güneyinde İzmir Körfezi, doğusunda Bayraklı, batısında Çiğli ile komşu bir ilçedir. Karşıyaka ilçesi, sahil şeridi, sosyal mekanları, park ve bahçeleriyle bilinen, tarihi geçmişi ve yapılarıyla öne çıkmaktadır. İlçe dahilinde kalabalık Karşıyaka Çarşısı ile Bostanlı Mahallesi'nde bulunan sosyal mekanlar ve alışveriş merkezleri açısından hem sosyal hem de ticari bakımdan gelişmiş olan Karşıyaka'da, gelir kaynakları turizmden üretime kadar çeşitlilik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge, orta-üst gelir gurubunun tercih ettiği sosyal donatılı toplu konut sitelerinin yer aldığı bir bölgedir. Taşınmaza yakın konumda Mavişehir, Soyak Mavişehir, Mavişehir Modern, Süleyman Demirel Anadolu Lisesi, Mavi Bahçe AVM, Ege Park AVM bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Caher Dudaşev Bulvarı	0,05 km
Çevre Yolu	0,40 km
Karşıyaka İlçe Merkezi	6,30 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	35,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi'nde konumlu 26024 ada 1 parsel no.lu taşınmazdır.

Değerleme konusu 26024 ada 1 parselin batı cephesinde yer alan 6525 Sokak'a yaklaşık 504 m, doğu cephesinde yer alan 6522 Sokak'a yaklaşık 516 m, güney cephesinde yer alan otopark alanına 151 m, güney batı cephesinde yer alan 6524 Sokak'a yaklaşık 307 m cephesi bulunmaktadır. Parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen şekle sahiptir. Değerleme konusu taşınmaza giriş 6522 Sokak, 6525 Sokak, 6524 Sokak ve parselin güneyinde bulunan imar yolundan sağlanmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde Hilltown Karşıyaka AVM bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz yasal durumda 180.091,00 m², mevcut durumda 180.639,05 m² brüt alandan meydana gelmektedir. Söz konusu yasal ve mevcut durum arasındaki 546,05 m² brüt alan farkı, onaylı mimari projenin zemin kat planında yer almayan mevcut durumdaki alansal büyümelerden kaynaklanmaktadır. Ayrıca taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, toplam brüt alanda büyümeye sebep olmayan iç kullanım alanı değişiklikleri tespit edilmiştir.

Değerleme konusu parselin üzerinde konumlu Hilltown Karşıyaka AVM, onaylı mimari projesine göre, 45.500,49 m² brüt alanlı 2. bodrum kat, 43.591,49 m² brüt alanlı 1. bodrum kat, 43.840,74 m² zemin kat, 39.177,53 m² brüt alanlı 1. kat, 6.945,80 m² brüt alanlı 2. kat, 942,65 m² brüt alanlı 3. kat ve 92,30 m² brüt alanlı çatı katı olmak üzere toplamda 6 kattan (çatı katı kat adetinden sayılmamaktadır.) meydana gelmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın 2. bodrum katı kapalı otopark, 1. bodrum katı kapalı otopark ve alışveriş merkezine yönelik dükkan hacimlerinden, zemin katı ve 1. katı alışveriş merkezine yönelik dükkan hacimlerinden, 2. katı sinema salonlarından ve teknik hacimlerden, 3. katı teknik hacimlerden ve AVM Müdürlüğüne ait ofis alanından, çatı katı ise açık gezilemeyen teras alanlarından meydana gelmektedir.

AVM'de müşteri kullanımında olan ortak alanlar seramik, mermer ve dekoratif kaplama malzemelerle kaplı olup duvarlar paneller ve sıva üzeri boya ile kaplıdır. Islak hacimlerde ise fayans kaplıdır.

- Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere ve yasal evraklarına göre AVM'deki kiralanabilir toplam alanın 63.902,51 m², AVM ortalama doluluğunun ise %99 düzeylerindedir.

Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla yasal ve mevcut durumdaki kat bazında alansal dağılımı verilmiştir.

Hilltown Karşıyaka AVM		
AVM Katı	Brüt İnşaat Alanı (m ²) (Yasal Durum)	Brüt İnşaat Alanı (m ²) (Mevcut Durum)
2.Bodrum Kat	45.500,49	45.500,49
1.Bodrum Kat	43.591,49	43.591,49
Zemin Kat	43.840,74	44.388,79
1. Kat	39.177,53	39.177,53
2. Kat	6.945,80	6.945,80
3. Kat	942,65	942,65
Çatı Katı	92,30	92,30
Toplam	180.091,00	180.639,05



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	6 (2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. kat, 2. kat, 3. kat ve çatı katı) (çatı katı kat adetinden sayılmamaktadır.)
Bina Toplam İnşaat Alanı	180.091,00 m ² (Yasal Durum), 180.639,05 m ² (Mevcut Durum)
Yaşı	4
Dış Cephe	Kompozit Dış Cephe
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark

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

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

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	180.091,00 m ² (Yasal Durum), 180.639,05 m ² (Mevcut Durum)
Zemin	Islak hacimlerde seramik, diğer alanlarda mermer kaplama
Duvar	Islak hacimlerde fayans, diğer alanlarda sıva üzeri boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Armatür

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın uyumlu olmadığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaza ait 10.11.2023 onay tarihli ve 191744 no.lu tadilat yapı ruhsatına ait onaylı mimari proje üzerinde ve taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre, onaylı mimari projenin zemin kat planında yer almayan alansal büyümeler tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, toplam brüt alanda büyümeye sebep olmayan iç kullanım alanı değişiklikleri tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumdaki mahallinde tespit edilen toplam brüt alanda büyümeye sebep olmayan iç kullanım alanı aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre, onaylı mimari projenin zemin kat planında yer almayan alansal büyümeler tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz orta ve üst gelir gurubunun hitap eden Mavişehir bölgesinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz İzmir Çevre Yolu girişine yakın konumda bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Caher Dudaşev Bulvarı'na cephele olup yüksek reklam kabiliyetine ve ulaşılabilirliğe sahiptir.
- Taşınmazın tadilat ruhsatına ilişkin ruhsat süresi henüz dolmamış olup yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi imkanı bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Bölgenin ulaşım alt yapısının yeterli olmaması nedeniyle bölgede trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Taşınmaz büyük yüz ölçümüne sahip olması nedeniyle sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda yasal evrakı bulunmayan alansal büyümesi bulunmakta olup taşınmaza ilişkin tadilat mimari proje ve tadilat yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz İzmir'in kuzey aksında genişleme alanı içerisinde tercih edilen bir konuma sahiptir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	KW Alesta Gayrimenkul 0 232 461 21 71	Çiğli ilçesi, Büyük Çiğli Mahallesi'nde konumlu	Konut + Ticaret Alanı	E: 0,80	Satılmış (1 yıl önce)	667	19.500.000	29.235	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz Anadolu Caddesi'ne 80 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz piyasa bedellerinin üzerinde bir fiyat ile satılmıştır.
2	Eymen Gayrimenkul 0530 895 51 79	Çiğli ilçesi, Balatçık Mahallesi'nde konumlu	Konut + Ticaret Alanı	Blok Nizam Hmaks: 3 kat	Satılmış (7 ay önce)	200	14.000.000	70.000	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz Anadolu Caddesi'ne cephelidir. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı E:2,30'a denk gelmektedir. *Emsal taşınmazın yaya sirkülasyonu daha düşük olan bir bölgede konumludur.
3	Turyap Karabağlar Temsilciliği 0232 250 92 50	Çiğli ilçesi, Balatçık Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 2,00	Satılık	1.849	155.000.000	83.829	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın yaya sirkülasyonu daha düşük olan bir bölgede konumludur. *Emsal taşınmaz henüz teklif almamıştır.
4	REMAX Kuvars Gayrimenkul 0232 362 19 19	Çiğli ilçesi, Ataşehir Mahallesi'nde konumlu	Tercihli Ticaret Alanı	E: 1,50	Satılık	4.876	295.000.000	60.500	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın yaya sirkülasyonu daha düşük olan bir bölgede konumludur. *Emsal taşınmazın 2863 Sayılı Kanun'un 17. Maddesi Gereği İmar Planı Uygulaması durdurulmuştur. *Emsal taşınmaz henüz teklif almamıştır.
5	Coldwell Banker Prime Gayrimenkul 0554 358 32 71	Çiğli ilçesi, Maltepe Mahallesi'nde konumlu, 21906 ada 8 parsel	Ticaret Alanı	Bitişik Nizam Hmaks: 2 kat	Satılık	383	17.500.000	45.692	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz henüz teklif almamıştır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Mavişehir bölgesinde arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu, alım satımlar için talep edilen bedellerin yüksek olduğu ve bu sebeple alım – satım işlemlerinin azaldığı bilgilerine şifahen ulaşılmıştır. Bölgede, değerlendirme konusu taşınmaza emsal olabilecek arsa sayısının oldukça kısıtlı olduğu ve taşınmazla benzer yüz ölçüme sahip taşınmaz sayısının az olmasının avantaj yarattığı öğrenilmiştir. Taşınmazın yüz ölçümü, konumu, üzerinde faal AVM bulunması, cephe durumu gibi etmenler göz önünde bulundurularak, değerlendirme tarihi itibarıyla 40.000-41.000 TL/m² arasında değişen bedellerle alım satıma konu olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	29.235	70.000	83.829	60.500	45.692
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	65%	35%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	20%	25%	25%
Yapılaşma Hakkı		0%	-55%	-50%	-25%	-20%
Yüz Ölçümü		-20%	-20%	-20%	-20%	-15%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		43.414	42.525	40.867	38.720	37.011

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
26024/1	87.727,47	40.500	3.552.965.000
TOPLAM DEĞERİ			3.552.965.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2022	50.000 m ²	15.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	Ticari Merkez	2023	5.000 m ²	30.000 TL/m ²

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
AVM Binası	180.091,00	31.000,00	4%	5.359.508.160
TOPLAM DEĞERİ				5.359.508.160

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	3.552.965.000 TL
Bina Değeri	5.359.508.160 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	8.912.473.160 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	8.912.475.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

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

Risksiz faiz oranı: %15,87

Risk primi: %6,13

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %7,50 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değer tarihindeki TCMB alış kuru 1 EUR = 32,5739-TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 EUR = 32,6326-TL olarak esas alınmıştır.
- İndirgeme oranı %22,00 olarak varsayılmıştır.
- Risksiz getiri oranı 10 yıllık bileşik tahvillerin son 5 yıllık ortalaması olan %15,87 olarak kabul edilmiştir.
- Risk primi %6,13 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen mimari proje bilgileri değerlemede dikkate alınmıştır.
- Ortak alan giderinin ilk yıl 470,00 TL/m²/ay olacağı ve son yıl 2.110,25 TL/m²/ay'a ulaşacağı varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranının ilk yıl için %98, ikinci yıl için %99 olacağı ve devam eden yıllarda bu oranın sabit olacağı varsayılmıştır.
- AVM kira bedelinin ilk yıl 1.200 TL/m² olacağı devam eden yıllarda TCMB tarafından yayımlanan piyasa katılımcıları anketinde belirtilen oranlarda artacağı öngörülmüştür.
- AVM'nin toplam gelirinin %6'sı oranında diğer gelir elde edeceği varsayılmıştır.
- AVM'deki kira birim bedelinin yıllar içinde aşağıda belirtilen oranlarda artacağı varsayılmıştır.

Diğer Oranlar	
Fiyat Artış Oranı 0. yıl	0,00%
Fiyat Artış Oranı 1. yıl	34,50%
Fiyat Artış Oranı 2. yıl	23,00%
Fiyat Artış Oranı 3. yıl	18,75%
Fiyat Artış Oranı 4. yıl	14,25%
Fiyat Artış Oranı 5. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 6. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 7. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 8. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 9. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı 10. yıl	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl sonrası)	7,50%

Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,50%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	95,00%



Proje Nakit Akışı (TL)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Yıllar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51	63.902,51
Kiralama Oranı (%)	0,00%	98,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Kiralanın Alan (m ²)	-	62.624	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48	63.263,48
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		1.200	1.614	1.985	2.357	2.693	3.023	3.394	3.809	4.276	4.800	5.388
Ticari Ünite Gelirleri	0	901.792.221	1.225.287.176	1.507.103.226	1.789.685.081	2.044.715.205	2.295.192.817	2.576.353.938	2.891.957.295	3.246.222.063	3.643.884.266	4.090.260.089
Diğer Gelir Oranı (TL)		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Diğer Gelirler (TL)		54.107.533,27	73.517.230,53	90.426.193,56	107.381.104,85	122.682.912,29	137.711.569,04	154.581.236,25	173.517.437,69	194.773.323,81	218.633.055,97	245.415.605,33
Toplam Ticari Ünite Gelirleri		955.899.754	1.298.804.406	1.597.529.419	1.897.066.186	2.167.398.117	2.432.904.386	2.730.935.174	3.065.474.733	3.440.995.387	3.862.517.322	4.335.675.694
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		470,00	632,15	777,54	923,33	1.054,91	1.184,14	1.329,19	1.492,02	1.674,79	1.879,95	2.110,25
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	0	360.410.156	484.751.660	596.244.542	708.040.394	808.936.150	908.030.828	1.019.264.605	1.144.124.519	1.284.279.773	1.441.604.045	1.618.200.540
Kiracılardan Toplanan Giderler	0	342.389.649	460.514.077	566.432.315	672.638.374	768.489.343	862.629.287	968.301.375	1.086.918.293	1.220.065.784	1.369.523.842	1.537.290.513
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	0	18.020.508	24.237.583	29.812.227	35.402.020	40.446.808	45.401.541	50.963.230	57.206.226	64.213.989	72.080.202	80.910.027
Proje Toplam Gelirleri	0	937.879.247	1.274.566.823	1.567.717.192	1.861.664.166	2.126.951.310	2.387.502.845	2.679.971.944	3.008.268.507	3.376.781.399	3.790.437.120	4.254.765.667
Yenileme Maliyeti	0										364.388.427	43.356.757
Emlak Vergisi Bedeli		7.982.530	9.359.517	10.435.861	11.414.223	12.227.486	12.976.420	13.771.226	14.614.713	15.509.864	16.459.843	17.468.009
Bina Sigorta Bedeli		12.065.098	16.227.557	19.959.895	23.702.375	27.079.963	30.397.259	34.120.923	38.300.736	42.992.576	48.259.167	54.170.915
Proje Toplam Maliyeti		20.047.628	25.587.073	30.395.756	35.116.598	39.307.450	43.373.679	47.892.149	52.915.449	58.502.441	64.719.010	71.638.924
Proje Net Gelirleri	0	917.831.619	1.248.979.750	1.537.321.437	1.826.547.568	2.087.643.860	2.344.129.166	2.632.079.795	2.955.353.057	3.318.278.958	3.726.218.110	4.183.126.743
Dönem Sonu Değer											55.196.933.151	
Net Nakit Akışları	0	917.831.619	1.248.979.750	1.537.321.437	1.826.547.568	2.087.643.860	2.344.129.166	2.632.079.795	2.955.353.057	3.318.278.958	3.781.437.228	4.254.765.667

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,87%	15,87%	15,87%
Risk Primi	5,63%	6,13%	6,63%
İndirgeme Oranı	21,50%	22,00%	22,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	15.018.255.281	14.554.466.307	14.109.123.113
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	460.222.455	446.010.012	432.362.825
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	15.018.255.000	14.554.465.000	14.109.125.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	460.220.000	446.010.000	432.365.000

7.4 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**AVM**” amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait 10.11.2023 onay tarihli, 191744 no.lu yapı ruhsatı belgesine esas yapı kullanma izin belgesi henüz düzenlenmemiş olup yapı ruhsatının geçerlilik süresi devam ettiği öğrenilmiştir. Yapı ruhsatının geçerlilik süresi içerisinde yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu işlemin tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek, cins değişikliği ve irtifak hakkına ilişkin takyidat kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek, cins değişikliği ve irtifak hakkına ilişkin takyidat kayıtları bulunmakta olup söz konusu kayıtlar taşınmazın devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 11.10.2019 tarihinde inşaatı tamamlanmış olan AVM bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	8.912.475.000	306.451.752
Gelir Yaklaşımı	14.554.465.000	446.010.000

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

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Kur Bilgisi (29.12.2023)	Alış: 1 EUR = 32,5739 TL	Satış: 1 EUR = 32,6326 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.554.465.000.-TL	Ondörtmilyarbeşyüzellidörtmilyondörtüyüzaltmışbeşbin.-TL
	446.010.000.-EUR	Dörtüzkırkaltımilyononbin.-EUR
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.465.358.000.-TL	Onyedimilyardörtüyüzaltmışbeşmilyonüçyüzellisekizbin.-TL
	535.212.000.-EUR	Beşyüzotuzbeşmilyonikiyüzonikibin.-EUR

Muhammet SÖZEN
 Değerleme Uzmanı
 Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
 Değerleme Uzmanı
 Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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