TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Kipa Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
Değerleme	Torbalı / İzmir
Raporu	2018REVC10 / 19.01.2018

Kipa Ticaret A.Ş.

Yeni Havaalanı Caddesi No:40 35610 Çiğli İzmir

Sayın Duygu SUNGUR HARMANCI,

Talebiniz doğrultusunda Torbalı'da konumlu olan **"Alışveriş Merkezi ve Arsası"**nin pazar değerine yönelik 2018REVC10 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 20.069,02 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 9.600 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		
Değer Tarihi	19.01.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	26.105.000 TL	Yirmialtımilyonyüzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	30.803.900 TL	Otuzmilyonsekizyüzüçbindokuzyüz-TL

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 veUluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 23.11.2017 tarih, 3032 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
S.Soner KÜÇÜKİL

Selda AKSOY	**Bilge BELLER ÖZÇAM**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 402826	**Lisans no: 400512**

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 6

Demografik ve Ekonomik Veriler 9

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 12

Gayrimenkulün Konum Analizi 19

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 22

SWOT Analizi 26

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 28

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 38

Ekler 40

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 şartlarına 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 nedeniylegayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığınınvarsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Torbalı Mahallesi, Metropolis Bulvarı, NO:143, Torbalı / İzmir
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Alışveriş Merkezi (Kipa AVM)
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Dedemezarlığı Mevkii, 1104 ada, 1 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmaz, Torbalı Belediye Meclisi'nin 12.07.2004 tarihinde onaylanan, 1/1.000 ölçekli "Torbalı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı, Park Alanı ve Taşıt Yolu" lejandında kalmakta olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Revizyon Uygulama İmar Planı arasında uyuşmazlık bulunmaktadır.* *Değerleme konusu taşınmazın imar durumu detayları raporun **3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri** kısmında belirtilmiştir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "AVM" amaçlı kullanımıdır.
RAPOR TARİHİ	19.01.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**22.440.000 TL** **Yirmiikimilyondörtyüzkırkbin -TL**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**26.479.200 TL** **Yirmialtımilyondörtyüzyetmişdokuzbinikiyüz -TL**

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kipa Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 19.01.2018 tarihinde, 2018REVC10 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Dedemezarlığı Mevkii, 1104 ada, 1 no.lu parselin 19.01.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla ilehazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No: 400512) kontrolünde Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No:402826) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Sadettin Soner KÜÇÜKİL yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.01.2018 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.01.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kipa Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3032 no.lu ve 23.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyenbir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 3032 no.lu ve 21.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Dedemezarlığı Mevkii, 1104 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 19.01.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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	28.03.2013	2013REVC53	Simge SEVİN AKSAN Bilge BELLER ÖZÇAM	22.110.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – 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 değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibariyle, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (RoyalInstitution of CharteredSurveyors) tarafından "Regulatedby RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Yeni Havaalanı Caddesi, No:40 35610, Çiğli/İzmir adresinde faaliyet gösteren Kipa Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

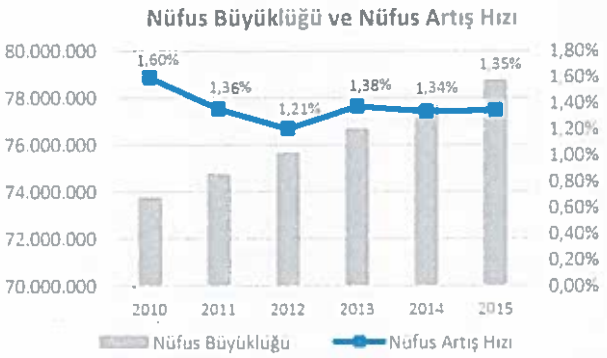
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

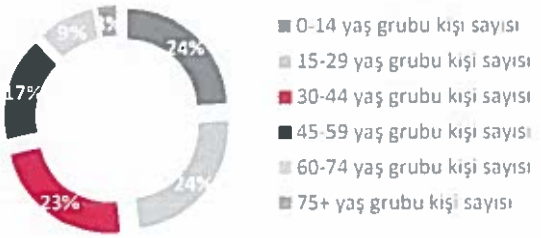
Demografik ve Ekonomik Veriler

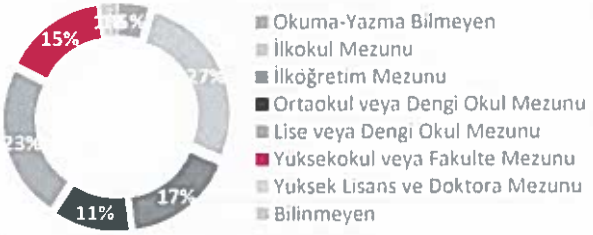
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8'ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,64 olduğu görülmüştür.



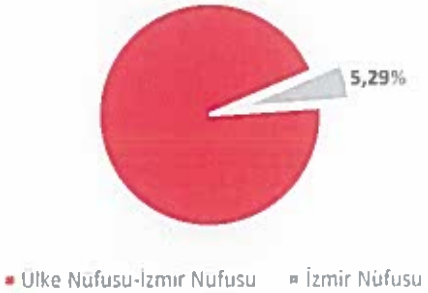
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2015 yılı verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.





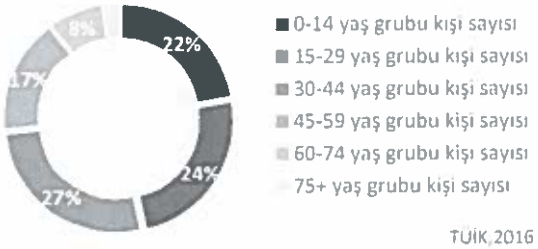
İzmir

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,29'unun ikamet ettiği İzmir, 4.223.545 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur.

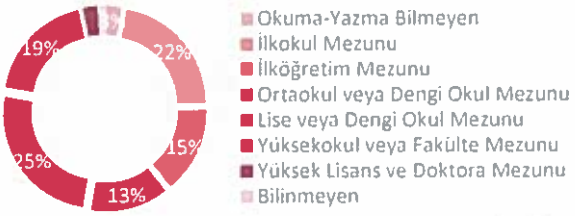


İzmir nüfusu, 2016 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 13,5 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2016 yılı verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



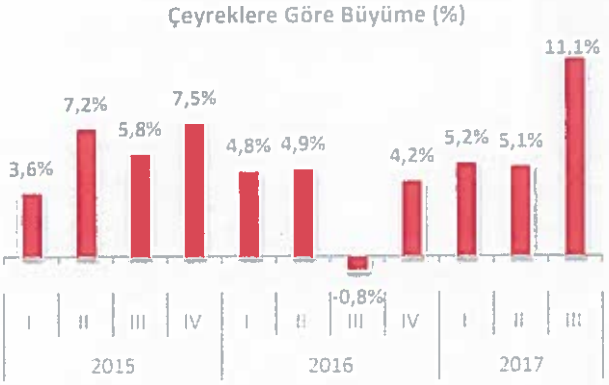
TÜİK,2016



TÜİK,2016

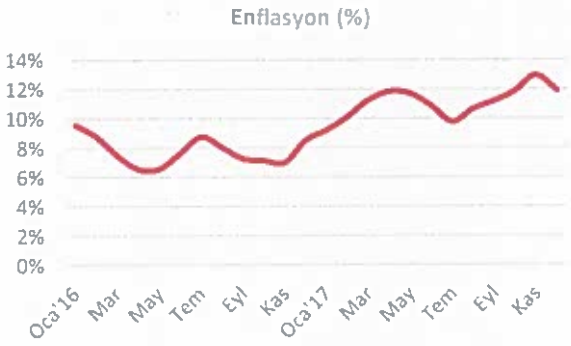
2.2 Ekonomik Veriler[1]

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizattaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

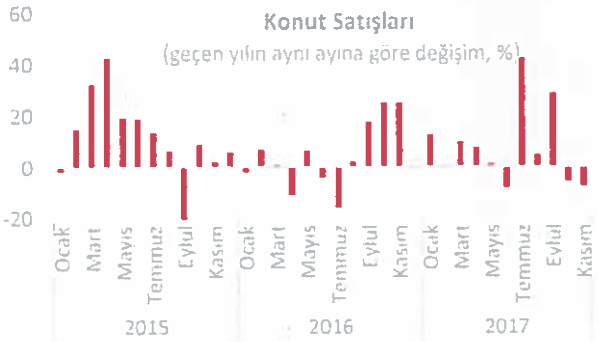


Kaynak: TÜİK

Aralık'ta TÜFE'nin %0,69 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %1,64'ün seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %12,98'den %11,92'ye gerilemiştir. Gıdadaki %1,52, mobilyadaki %1,18 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %1,69 artış enflasyonun yüksek seyretmesinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın manşet enflasyonu geçerek %12,3'e yükselmesi enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

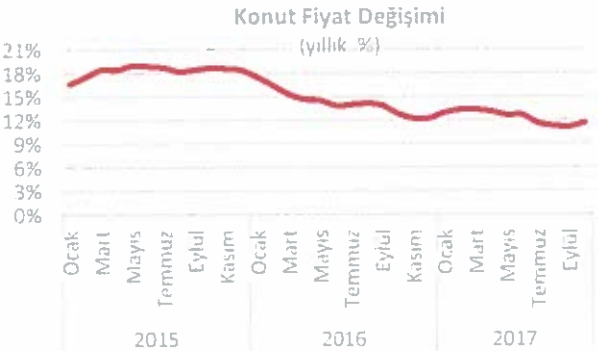


Kaynak: TÜİK



Kasım'da toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %7,5 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından ikinci ayda da düşüş izlenmiş oldu. On bir aylık konut satışları %6,5 artışla 1.276.342 adet olmuştur. Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Ekim'de %11,2'den %11,7'ye yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı, üç aylık azalmadan sonra Ekim'de tekrar yükseliş göstererek %11,67 olarak gerçekleşmiştir. Nominal rakamlardaki ılımlı toparlanmaya karşın reel konut fiyat artışı Türkiye genelinde -%0,2 olarak gerçekleşmiş olup konut fiyatları verilerin yayımlanmaya başladığı 2010 yılından beri ilk kez reel olarak gerileme kaydetmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %1,22 artışla Kasım ayı itibarıyla 190,57 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

[1] *TSKB*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Torbalı
Mahallesi	Torbalı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Dedemezarlığı
Ada No	1104
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Alışveriş Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	20.069,02 m²
Malik / Hisse	Tesco Kipa Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş./ Tam

3.2 GayrimenkulünTakyidat Bilgileri

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

Torbalı Tapu Müdürlüğü'nden 16.02.2018 tarih itibariyle alınan tapu kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

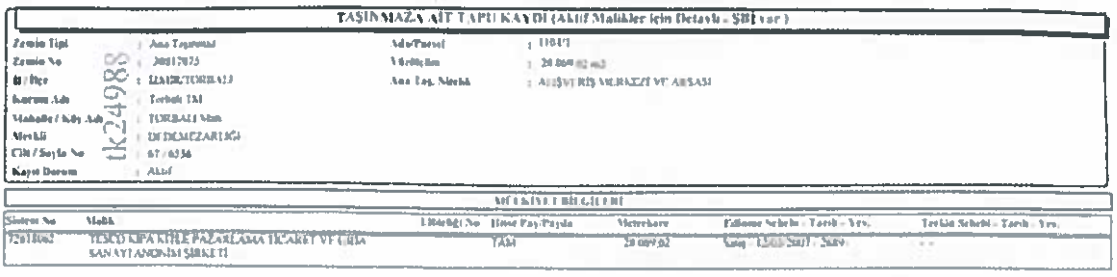
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkintakyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkintakyidatkayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİRİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1104/1
Zemin No	: 20017075	Yüzölçüm	: 20.069,02 m2
İli / İlçe	: İZMİR/TORBALI	Ana Taş. Niteliği	: ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
Bağımsız Ada	: Torbalı TM		
Mahalle / Köy Adı	: TORBALI Mah.		
Mevkii	: DEDEMEZARLIĞI		
Cilt / Sayfa No	: 67 / 6356		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Hisse Paydaşı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
7201[illegible]	TESCO KIPA KİPLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	TAM	20.069,02	Satış - [illegible]	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır

Raporlayan: tk24988
Ayşe ERGEN
Kıymet Takdir Uzmanı
Mehmet KIFOĞLÜKÜ
Şube Müdürü

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

Değerlemeye konu olan 1104 ada 1 parsel son üç yıl içerisinde herhangi bir malik değişimi bulunmamaktadır.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Torbalı Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 14.01.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 16.02.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftası incelenmek suretiyle tespit edilmiş olup Torbalı Belediyesi İmar ve Şehirçilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre, taşınmazın bulunduğu parsel 12.07.2004 onay tarihli Torbalı Merkez 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Konut Alanı" kısmen "Park Alanı" ve kısmen "Yol" lejantında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS:0.30, KAKS:1,20, ön bahçe mesafesi: 5 m., yan bahçe mesafesi: 3 m. ve Ayrık Nizam, 6 kat, TAKS:0,30, KAKS:1,80, ön bahçe mesafesi: 5 m., yan bahçe mesafesi: 3 m. olacak şekildedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.01.2017 tarih 05.90 sayılı kararınca onaylanan 1/5.000 ölçekli Torbalı Nazım İmar Revizyon Planı kapsamında değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel "Ticaret Alanı" ve "Genel Otopark" alanında yer aldığı beyan edilmiş olup 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının revize edilmesi gerektiği belirtilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre parselin batı cephesi otopark alanı olarak tescil edilmiş olup revize 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu otopark alanının terkin yapılması gerektiği, oluşacak imar parselinin yaklaşık 14.000 m^2 büyüklüğünde olacağı beyan edilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Torbalı Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.07.2004

Lejandı:Kısmen Konut Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Taşıt Yolu

Yapılaşma koşulları;

- Ayrık Nizam, 4 kat,
- TAKS:0,30, KAKS:1,20
- Çekme mesafeleri; ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m olacak şekildedir.
- Ayrık Nizam, 6 kat,
- TAKS:0,30, KAKS:1,80
- Çekme mesafeleri; ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m olacak şekildedir.

T.C.
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 30597936-313.05.01.01-E.2371/3207 16/02/2018
Konu : İmar Durumu

Sayın KİPA TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Vekili Tayfun SAYLAN
Yeni Havaalanı Caddesi No:40 Çiğli/İZMİR

İlgi : 16.02.2018 tarihli ve 4821 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu; İlçemiz, Torbalı Mahallesi 1104 ada 1 numaralı parselin imar durum bilgisinin yazılı olarak tarafınıza bildirilmesi talep edilmiştir.

Müdürlüğümüzde yapılan incelemelerde;

* Torbalı Belediye Meclisinin 12.07.2004 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanan Torbalı Merkez 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bahse konu parselin "Konut Alanı, Park Alanı ve Taşıt Yolu" kullanımlarında kaldığı,
* İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onaylanan Torbalı İlçe Merkezine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise bahse konu parselin kısmen "Ticaret Alanı" kısmen "Genel Otopark" olarak belirlendiği tespit edilmiş olup; Torbalı Mahallesi 1104 ada 1 numaralı parsel ve çevresinde, Belediye Başkanlığımızca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onaylanan Torbalı İlçe Merkezine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararları doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları yürütülmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

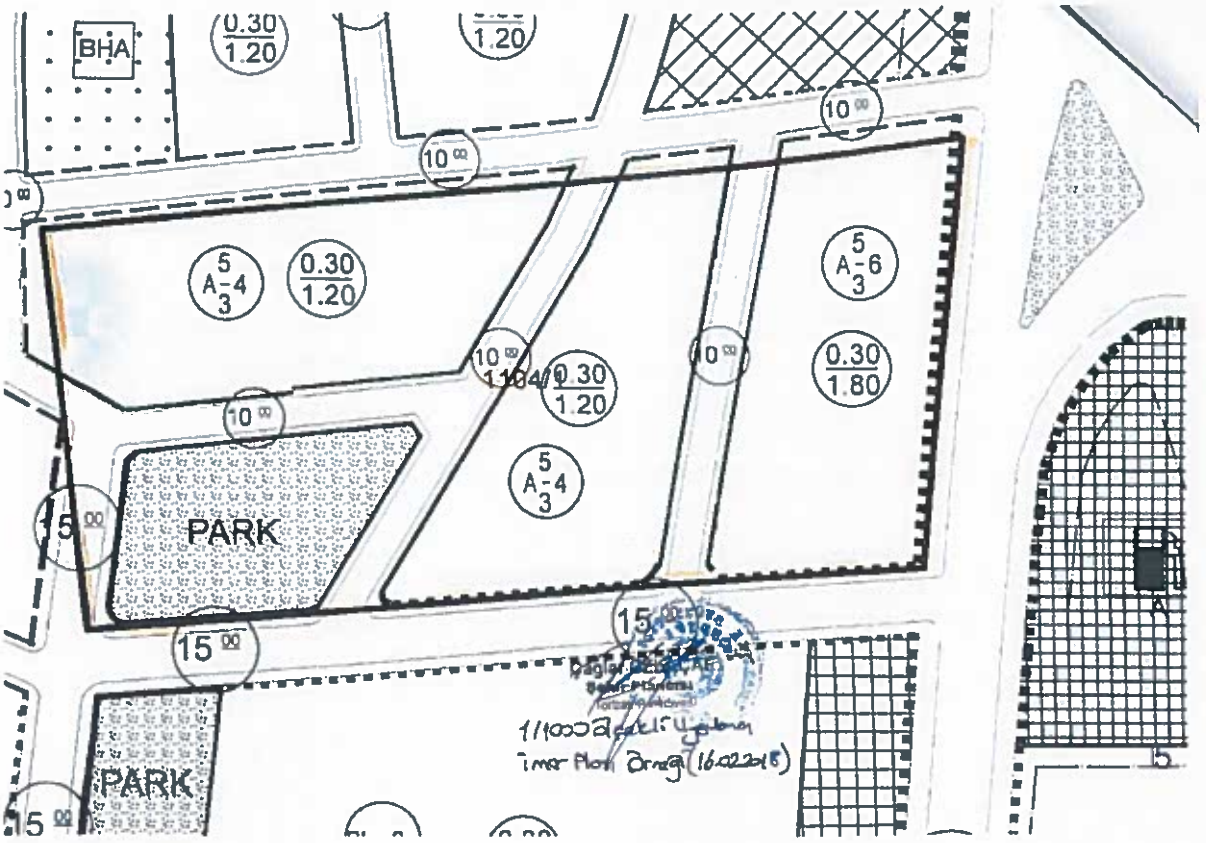
Hüseyin KARAMAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
e-İmzalıdır

Ek: Plan Örnekleri (2 sayfa)

5070 sayılı Kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Tepeköy Mah. Belediye Binası No:1 Torbalı-İzmir Bilgi İçin: Çağlar Özkacar
Tel No.0 232 856 66 66 Fax No:0 232 856 37 72 Ünvan : Şehir Plancısı
E-Posta: imar@torbali.bel.tr İnternet Adresi: www.torbali.bel.tr KEP Adresi: torbalibel@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: https://ebelediye.torbali.bel.tr/ebelediye/sifresiz/belge?p=8IHkiHnoxO

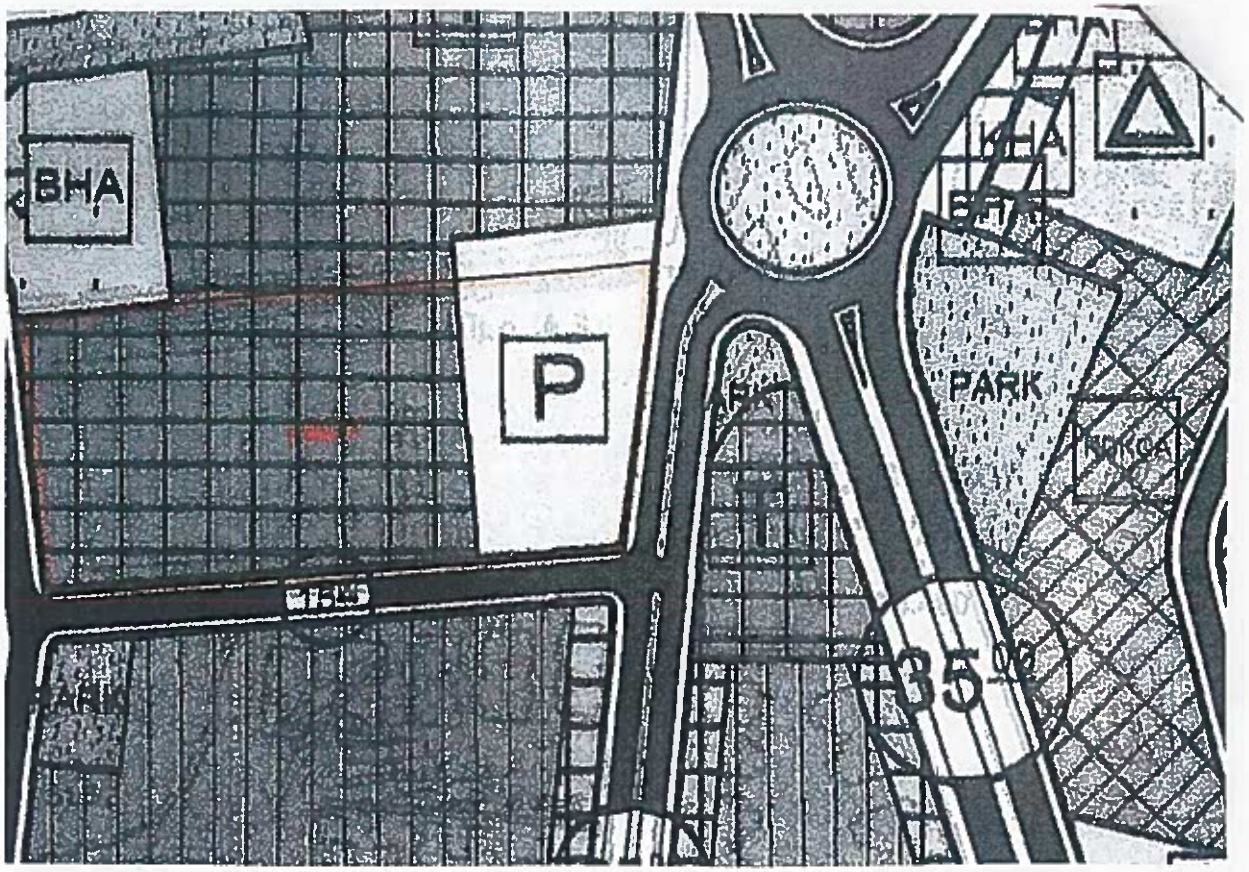


1/1.000 Torbalı Merkez Uygulama İmar Planı

Plan Adı: 1/5.000 ölçekli "Torbalı Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu"

Plan Onay Tarihi: 13.01.2017

Lejandı:Kısmen Ticaret, Kısmen Otopark



1/5.000 Torbalı Merkez Uygulama İmar Planı

Ruhsat ve İzinler:

Torbalı Belediyesi'nde 17.01.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- ✓ Değerleme konusu taşınmaza ait, 26.04.2007 tarih, 82 numaralı, Alışveriş Merkezi kullanımında 9.600 m² kapalı alan için, yeni yapı amaçlı hazırlanmış **Yapı Ruhsatı** bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaza ait, 01.08.2007 tarih, 362 numaralı, Alışveriş Merkezi kullanımında 9.600 m² kapalı alan için, yeni yapı amaçlı hazırlanmış **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır.

MimariProje		YapıRuhsatı		YapıKullanmaİzinBelgesi	
Tarih	Alan (m²)	Tarih	Alan (m²)	Tarih	Alan (m²)
26.04.2007	9.600,00	26.04.2007	9.600,00	01.08.2007	9.600,00

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz 1 Sokak, No: 2/304, Çolakoğlu İş Merkezi, Bornova / İZMİR adresinde faaliyet gösteren Uyum Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından denetlenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıllık dönemde hukuki durumunda aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.01.2017 tarih 05.90 sayılı kararınca onaylanan 1/5000 ölçekli Torbalı Nazım İmar Revizyon Planı kapsamında değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel "Ticaret" alanında yer aldığı beyan edilmiş olup 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 Ölçekli uygulama imar planının revize edilmesi gerektiği belirtilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre parselin batı cephesi otopark alanı olarak tescil edilmiş olup revize 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu otopark alanının terkin yapılması gerektiği, oluşacak imar parselinin yaklaşık 14.000 m^2 büyüklüğünde olacağı beyan edilmiştir.

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

Bu değerleme çalışması bir projenin değerlemesi amacıyla hazırlanmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.04.2007 tarihli "Mimari Proje", 26.04.2007 tarih, 82 no.lu "Yapı Ruhsatı", 01.08.2008 tarih, 362 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uyguluma imar planı arasında uyuşmazlıkların olduğu, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.01.2017 tarih 05.90 sayılı kararınca onaylanan 1/5.000 ölçekli Torbalı Nazım İmar Revizyon Planı kapsamına göre 12.04.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planın revize edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

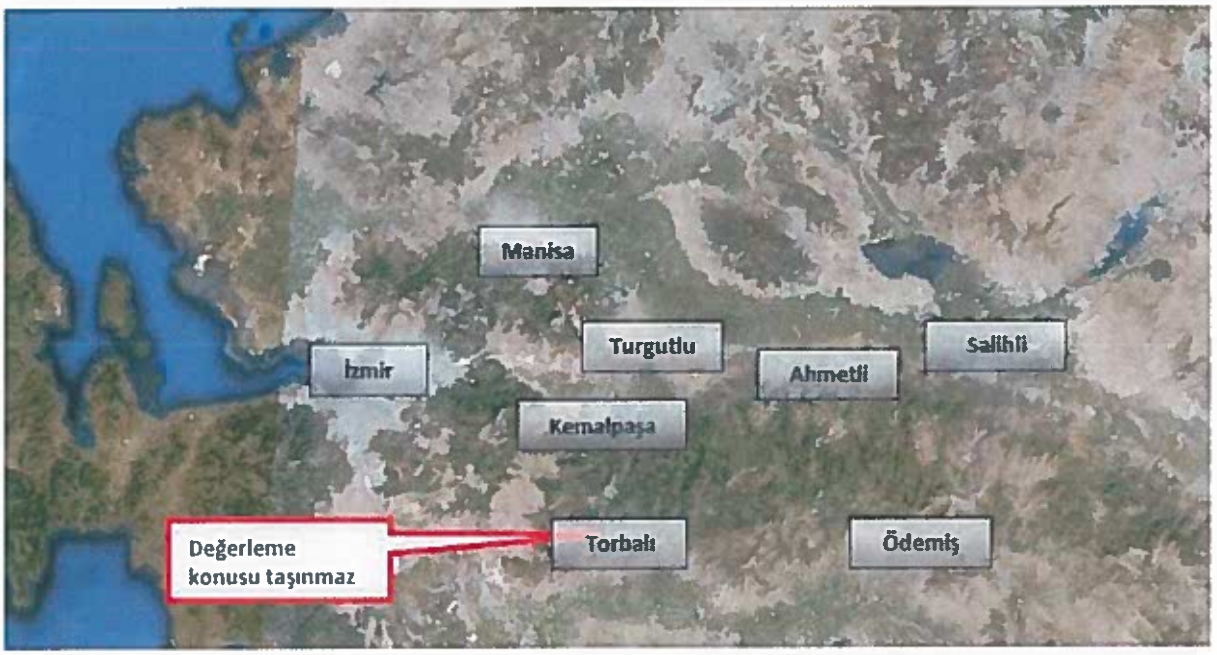
Gayrimenkulün Konum Analizi

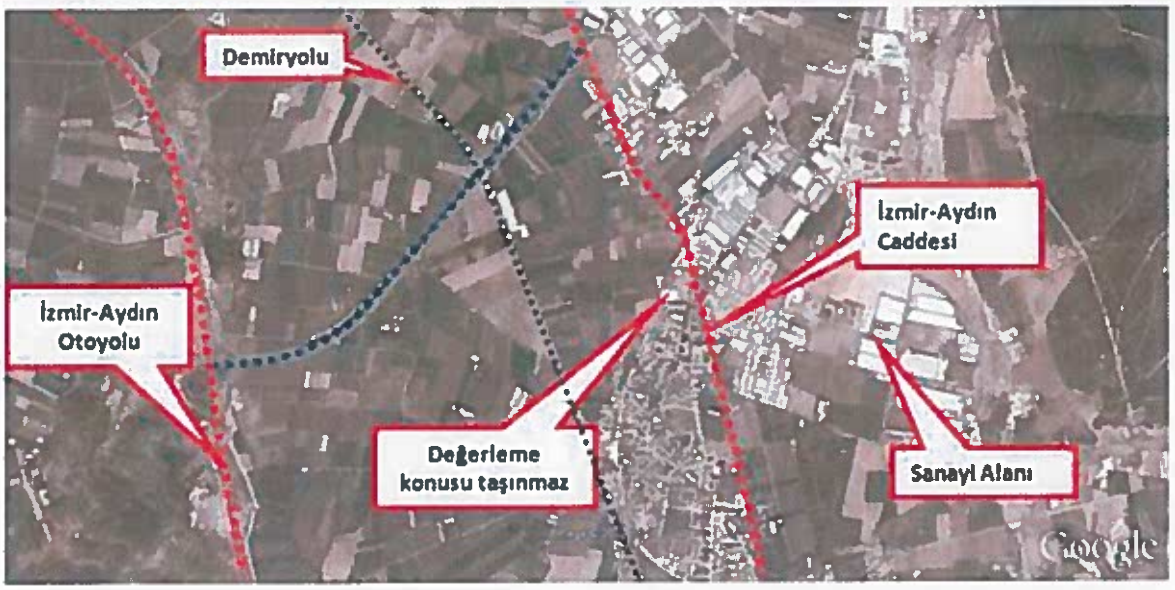
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Torbalı Mah., Metropolis Bulvarı, No:143, Torbalı / İzmir

Değerleme konusu taşınmaz Torbalı ilçesinin en önemli ve tek alışveriş merkezidir. Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda akaryakıt istasyonu, Hotel Yaren, Çetineller Otel, Atatürk Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Taşınmaz İzmir-Aydın Otoyolunun Torbalı gişeleri ile Torbalı şehir merkezi arasında konumlu olup oldukça işlek olan Metropolis Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir. Taşınmaz Metropolis Bulvarı'na yaklaşık 100 m, 5013 sokağa ise 195 m cephelidir.

Taşınmaza toplu taşıma aracları ve özel araçlarla ulaşım mümkündür. Taşınmaz İzmir-Aydın Otoyolu'na ve demiryoluna yakınlığıyla ulaşılabilirlik açısından avantajlı bir konuma sahiptir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
İzmir - Aydın Otoyolu	8 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	30,4 km
Torbalı Şehir Merkezi	4 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazİzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mah., Metropolis Bulvarı, No:143, 1104 ada 1 parsel, 20.069,02 m² yüz ölçümlü gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlandığı parsel düz bir topografyaya sahiptir. Söz konusu parsel doğusunda Metropolis Bulvarı'na yaklaşık 100 m ve güney cephesindeki 5013 sokağa yaklaşık 200 m cephelidir.

Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre ve mevcut durumda, toplam kapalı alanı 9.600 m²dir. Değerleme konusu taşınmazın zemin katında mağazalar, hipermarket, sinema ve yemek salonları bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katı toplamda 8.130 m² olup hipermarket bölümü 4.805 m² büyüklüğünde olup mağaza bölümü ise 3.325 m² büyüklüğündedir.Taşınmazın personel giriş kısmından (güney-batı cephesi) bodrum kotunda 526 m² büyüklüğünde sığınak, 130 m² büyüklüğünde su deposu ve 130 m² büyüklüğünde kazan dairesi olmak üzere toplamda 786 m²büyüklüğündedir. Değerleme konusu taşınmazın doğu cephesinde açık otopark bulunmakta olup 250 araçlık kapasiteye sahiptir. Söz konusu taşınmazın zemin katındaki genel mekan dağılımları onaylı mimari projesi ile uyumluluk göstermekte olup mağaza hacimlerinin bir kısmında birleştirme yapıldığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaza ait market bölümündeki personellerin kullanımında bulunan asma kat ofis kullanımındadır. Yaklaşık 612 m² büyüklüğünde olan kat içerisinde dinlenme alanı, yemekhane, toplantı odaları ve ofisler bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın kuzey-batı cephesinde 72 m² büyüklüğünde trafo binası bulunmaktadır.

Zemin Kat: Değerleme konusu taşınmazınzemin katı onaylı mimari projesine göre ve mevcut durumda 8.130 m2 kapalı alana sahiptir ve onaylı mimari projesinde 0,00 kotu olarak belirtilmektedir. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut durumda zemin katta mağaza, sinema ve yemek alanı ile 16 adet mağaza bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katında bulunan mağazaların %90 oranında kiralanmış durumda olup katta bulunan mağaza ve restorantlar; Hayal Dünyası, Kiğılı, Ercan Çeyiz, Euromoda, Monopeto, Next Step, Palmiye, Cafe Daisy, Pizza Pizza, Kığılı, My Döner, Babacan, Vizyon Sinemaları ve Asil Game Land'dir. Zemin kat içerisindeki kiralanabilir alanların tamamı dolu durumdadır. Ayrıca söz konusu AVM içerisinde 2 adet kiosk ile 3 adet ATM mevcuttur. Zemin kat mağaza ve hipermarket olarak iki kısma ayrılmıştır. Hipermarket bölümü taşınmazın batı cephesi boyunca yer almakta olup market, depo, mal kabul alanıve personel girişinin sağlandığı alanlardan oluşmaktadır.

1. Asma Kat: Değerleme konusu taşınmazın hipermarket bölümündeki personellerin kullanımında bulunan ofisler bulunmaktadır. Söz konusu kat girişi taşınmazın güneyb-batı cephesindeki personel girişinden sağlanmakta olup içerisinde, seminer salonu, 2 adet WC, duş ve soyunma odaları, görüşme odaları, teknik servis, kompresör, elektrik pano odası, dinlenme odası, sigara odası, yemekhane, mutfak ve ofis hacimlerini barındırmaktadır. Söz konusu ofis katı yaklaşık 532 m² büyüklüğündedir. Taşınmazın ayrıca yaklaşık 80 m² büyüklüğünde sinema salonlarının kullanımındaki ara katı bulunmaktadır. Söz konusu kat toplamda 612 m² büyüklüğündedir.

Bodrum Kat: Değerleme konusu taşınmazın hipermarket bölümünden girişi bulunan bodrum kat içerisinde sığınak alanı, kazan dairesi ve su deposu bulunmaktadır. Söz konusu kat içerisinde yangın söndürme sistemi, havalandırma bulunmakta olup ayrıca 200'er tonluk 2 adet su deposu ve 880 KW gücünde 2 adet jeneratör bulunmaktadır. Bodrum kat 526 m² büyüklüğünde sığınak, 130 m² büyüklüğünde su deposu ve 130 m² büyüklüğünde kazan dairesi olmak üzere toplamda 786 m² alan büyüklüğüne sahiptir.

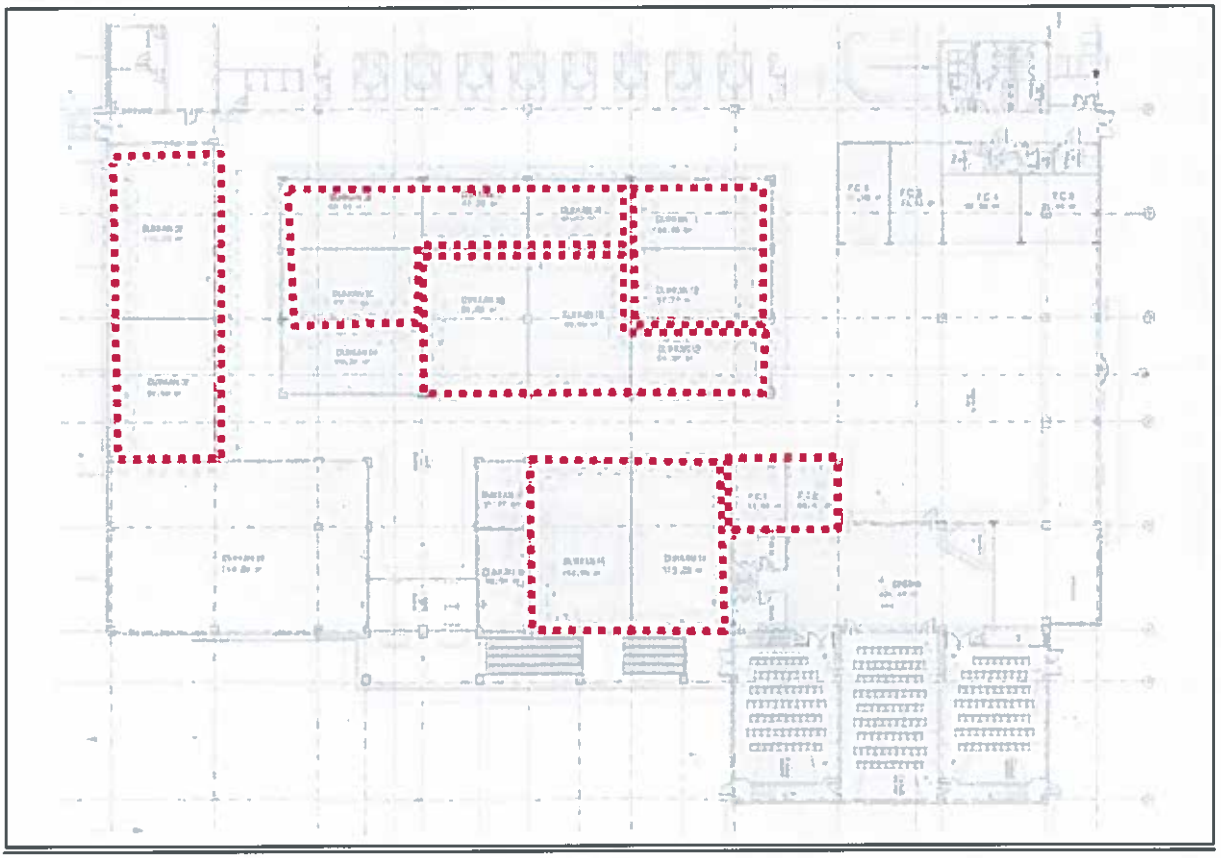
Trafo binası parselin kuzey-batısında konumlu olup tüm tesise hizmet vermektedir. Trafo binası yaklaşık 72 m² büyüklüğünde olup bakımlı durumdadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yapılan harici ve müteferrik işler olarak, çevre duvarları, beton saha kaplamaları, saha aydınlatma sistemleri ile çevre ve peyzaj düzenlemeleri dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın kat bazında alansal dağılımım aşağıdaki gibidir:

Kat	Alan (m²)
Bodrum Kat (Sığınak+Su Deposu)	786
Zemin Kat	8.130
1. Asma Kat (Ofis+Sinema ara kat)	612
Trafo	72
Toplam Alan(m2)	**9.600**

Zemin Kat Planı



Mimari Plana Göre İç Mekanda Birleştirme Yapılmış Mağazalar

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 Kat (Bodrum, Zemin ve Birinci Asma Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	9.600 m²
Yaşı	~11
Dış Cephe	Saç Trapez Giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi Klima, Kompresör
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	9.600 m² (Toplam inşaat alanı)
Zemin	Seramik
Duvar	Boya
Tavan	Uzay Çatı Sistem
Aydınlatma	Aydınlatma armatürleri, spot ışıklar

5.4Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz Metropolis Bulvarı üzerinde yer almaktadır.
- Konu taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda akaryakıt istasyonu, Hotel Yaren, Çetineller Otel, Atatürk Sanayi Sitesi yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Metropolis Bulvarı'na yaklaşık 100 m., 5013 sokağa ise 195 m. cephelidir.
- Konu taşınmaz merkezi bir lokasyonda konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Torbalı'nın en önemli alışveriş merkezidir.
- Değerleme konusu taşınmazın girişi zemin Kattan sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesi ile mevcut durumu uyumludur.
- Değerleme konusu taşınmaza ait açık otopark bulunmaktadır.
- Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Metropolis Bulvarı üzerinde yer almaktadır.
- Konu taşınmaz, Torbalı'nın en önemli alışveriş merkezidir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz mimari projesi ile uyumluluk göstermektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli planları arasında uyuşmazlık bulunması.
- Taşınmaz ilçedeki tek AVM olması sebebi ile rekabet gücünden faydalanamamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yatırım yapılacak az sayıda parselden biridir.

✖ TEHDİTLER

- Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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

Pazaryaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazaryaklaşımında 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 esası ve değerlemede 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 değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"**takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizive Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	YapılaşmaHakkı	SatışDurumu/ Zamanı	Net YüzÖlçümü (m²)	SatışFiyatı (TL)	BirimSatışFiyatı (TL/m²)	KonuTaşınmazaGöreDeğerlendirme
1	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	TAKS: 0.30, KAKS:1.20, 4 Kat	Satılık	870	920.000	1.057	* Değerleme konusu taşınmazın güney tarafında yer almaktadır. *2 ayrı tapudan oluşmaktadır. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır.
2	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	TAKS: 0.30, KAKS:1.20, 4 Kat	Satılık	795	950.000	1.195	* Değerleme konusu taşınmazın güney tarafında yer almaktadır. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır.
3	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	TAKS: 0.30, KAKS:1.20, 4 Kat	Satılık	340	355.000	1.044	* 1159 ada 6 parselde yer almaktadır. * Benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır.
4	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	TAKS: 0.30, KAKS:1.20, 4 Kat	Satılık	317	400.000	1.262	* 890 ada 10 parselde yer almaktadır. * Daha ufak Alana sahip olması * Taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır.
5	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	TAKS: 0.30, KAKS:1.20, 4 Kat	Satılık	1.375,48	1.620.000	1.178	* 1154 ada 1 parselde yer almaktadır. * Daha ufak Alana sahip olması * Taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır.
6	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	TAKS: 0.30, KAKS:1.80, 6 Kat	Satılık	1.630	2.500.000	1.534	* Yapılaşma Hakkı yüksektir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır.

7	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	TAKS: 0.30, KAKS:1.20, 4 Kat	Satılık	856	860.000	1.005	* Daha ufak Alana sahip olması * Taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır.
8	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	TAKS: 0.30, KAKS:1.20, 4 Kat	Satılık	870	880.000	1.011	* Daha ufak Alana sahip olması * Taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır.
9	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut+Ticaret	TAKS: 0.30, KAKS:1.80, 6 Kat	Satılık	8.650	30.000.000	3.640	* Daha ufak Alana sahip olması * Aydın-İzmir yoluna cepheli olması
10	Taşınmazın kuzeyinde	Konut+Ticaret	TAKS: 0.30, KAKS:1.80, 6 Kat	Satılık	22.000	24.000.000	1.090	* Aydın-İzmir yoluna cepheli olması *Benzer yapılaşma şartlarına sahip *Terkleri yapılmamış 16.500 m2 net alanı kalabilen * 43 ada 161 parsel * 1 sene önce 17.000.000 TL teklif görmüş

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan emsal araştırmaları neticesinde bölgede uzun zamandır satış gerçekleşmediği görülmüş olup benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüzölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahip arsaların birim satış değerinin 800-850.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU										
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Birim Fiyatı (TL/m²)	1.057	1.195	1.044	1.262	1.178	1.534	1.005	1.011	1.090
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-20%	-10%	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-10%	-15%	-10%	-15%	-10%	-10%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	703	795	744	839	839	874	716	720	725

✓ 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 gözönünde bulundurulmuştur.

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
1104 Ada, 1 No.lu Parsel	20.069,02	800	16.055.000
		TOPLAM DEĞERİ	**16.055.000**

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün 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.

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş merkezi	8.742,00	1.100	10%	8.654.580
Elektrik Odaları-Sığınak Su Deposu	858,00	600	10%	463.320
			TOPLAM DEĞERİ	**9.117.900**
			TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**9.120.000**

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m^2)	Birim Maliyet (TL/m^2)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	11.950	70	836.500
Tel Çit Sınırlandırıcı	600	50	30.000
Peyzaj	1.000	35	35.000
Aydınlatma	-	-	30.000
		TOPLAM DEĞERİ	931.500
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	930.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	16.055.000 TL
Bina Değeri	9.120.000 TL
Harici Müteferrik İşler	930.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	26.105.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu yöntemde yapılan hesaplamalarda, alışveriş merkezi için imzalanan kira sözleşmeleri ile gerçekleşmiş olan kira değerleri dikkate alınmıştır.

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**
  - Değerlemeçalışmasıkapsamındayapılanhesaplamalardaonaylımimariprojesindebelirtilen toplam 7.505,16 m^2 kiralanabilir alan bilgisikullanıldığında;
  - AVM'de gerçekleşen kira tablolarına istinaden değerleme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2018 yılı ortalama paçal kira değeri 21,00TL/m^2/ay olarak öngörülmüştür ve %10 oranında artacağı düşünülmüştür.
  - Alışveriş merkezinin doluluk oranının 2018 yılında %90, 2019 yılı ve sonrası için %97 olduğu, 220 yılında %99 seviyesine ulaşacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür.
  - Diğer gelirler kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler, alışverişveriş merkezi gelirlerinin %6'sı olarak varsayılmıştır.
  - Her yıl takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık %1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı, bu miktarın 2019 yılı için 19.446 TL olacağı varsayılmıştır.
  - Emlak vergisi 2019 yılında 71.177 TL olarak öngörülmüş ve bu değerin diğer yıllarda %10 oranında artacağı düşünülmüştür.
  - Bina sigorta bedeli 2019 yılında 43.776TL olarak öngörülmüş ve bu değerin diğer yıllarda %10 oranında artacağı düşünülmüştür.
  - Kapitalizasyon oranı % 8,5 varsayılmıştır.

- İşletme gideri birim değeri 4,00TL/m^2 olarak varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı % 15,50 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- TL bazlı 2017 yılı vadeli tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan %11,41"Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında % 4,09 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.

AVM	2018
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m²)	7.505,16
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	18,00
İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m²/ay)	4,00
Kira Artış Oranı	10,0%
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)	6,0%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı	80%
Enflasyon Oranı	10,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Kapitalizasyon Oranı	8,5%

AVM NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	19/01/2018	19/01/2019	19/01/2020	19/01/2021	19/01/2022	19/01/2023	19/01/2024	19/01/2025	19/01/2026	19/01/2027	19/01/2028
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Mağaza Alanı (m²)	7.505,16	7.505,16	7.505,16	7.505,16	7.505,16	7.505,16	7.505,16	7.505,16	7.505,16	7.505,16	7.505,16
Kiralama Oranı	0%	97%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	18,00	18,00	19,80	21,78	23,96	26,35	28,99	31,89	35,08	38,58	42,44
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	0	1.572.481	1.765.394	1.941.933	2.136.126	2.349.739	2.584.713	2.843.184	3.127.503	3.440.253	3.784.278
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)	0	94 349	105.924	116.516	128.168	140.984	155.083	170.591	187.650	206.415	227.057
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	-	1.666.830	1.871.317	2.058.449	2.264.294	2.490.723	2.739.796	3.013.775	3.315.153	3.646.668	4.011.335
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m²/ay)	4	4,00	4,40	4,84	5,32	5,86	6,44	7,09	7,79	8,57	9,43
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	0	30.021	33.023	36.325	39.957	43.953	48.349	53.183	58.502	64.352	70.787
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Toplanan Giderler (TL)	0	24.017	26.418	29.060	31.966	35.163	38.679	42.547	46.801	51.482	56.630
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL)	0	6.004	6.605	7.265	7.991	8.791	9.670	10.637	11.700	12.870	14.157
Bina Sigortası (TL)	0	43.776	45.089	46.442	47.835	49.270	50.748	52.271	53.839	55.454	57.118
Emlak Vergisi (TL)	0	71.177	78.294	86.124	94.736	104.210	114.631	126.094	138.703	152.573	167.831
Yenileme Maliyeti (TL)	0	16.668	18.713	20.584	22.643	24.907	27.398	30.138	33.152	36.467	40.113
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	-	137.625	148.701	160.415	173.206	187.178	202.447	219.139	237.394	257.365	279.219
NET İŞLETME GELİRLERİ	-	1.529.205	1.722.616	1.898.034	2.091.088	2.303.546	2.537.349	2.794.636	3.077.759	3.389.304	3.732.116
Dönem Sonu Değeri	8,50%										48.345.007
NET NAKİT AKIŞLARI	0	1.529.205	1.722.616	1.898.034	2.091.088	2.303.546	2.537.349	2.794.636	3.077.759	3.389.304	52.077.123

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	11,41%	11,41%	11,41%
Risk Primi	3,59%	4,09%	4,59%
İndirgeme Oranı	15,00%	15,50%	16,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**23.196.991**	**22.441.460**	**21.717.683**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**23.195.000**	**22.440.000**	**21.720.000**

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı nazım imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Ticaret**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında bölünmüş kısım bulunmamakta olup taşınmazın mülkiyeti TescoKipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı ResmiGazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.*

*** 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.*

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

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 Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	**26.105.000**
Gelir Yaklaşımı	**22.440.000**

İmar durumu nedeniyle yüksek ticari potansiyele sahip olması ve konumu taşınmazın arsa değeri açısından avantaj yaratmaktadır. Mevcut durumda ise taşınmazın üzerinde hipermarket kullanımının bulunması daha yüksek ticari potansiyele sahip arsanın gelir performansının beklenenin altında gerçekleşmesine neden olmaktadır. Bu yüzden de taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemiyle bulunan değeri ile gelir yaklaşımı yöntemiyle bulunan değerleri arasında beklenenden daha fazla fark bulunmaktadır. Sonuç olarak taşınmaza pazar değeri olarak maliyet yaklaşımıyla bulunan değer takdir edilmiştir.

8.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.01.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	26.105.000 TL	Yirmialtımilyonyüzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	30.803.900 TL	Otuzmilyonsekizyüzüçbindokuzyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
S.Soner KÜÇÜKİL

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları

Ek 1: Tapu Belgesi

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İl	İzmir
İlçesi	Torbalı
Mahallesi	Torbalı
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	Dedemezarlığı

Fotoğraf

Satış Bedeli	Fafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
1.700.000 Y.T.L	29.N.1.b	1104	1	2	0069	02

GAYRİMENKULUN

Nitelik	Arsa
Sınırı	Poftasındadır
Edinme Sebebi	Bu gayrimenkulün tamamı masavatan Ali evlatları Emin Mert ile Hüseyin Mert adlarına kayıtlı ikon satış ettiklerinden alıcısı adına tescili yapıldı.
Sahibi	TESCO KİPA KİTLE BAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ A.Ş.

Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitsi	
Cilt No.			67	6536		22.3.2007		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sahife Dışı

Tapu Sicil Müdürü

N. SAYIN

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 11841
Zemin No	: 30817075	Yüzölçüm	: 20 069.02 m2
İl / İlçe	: İZMİR/TORBALI	Ana Taş. Nitelik	: ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Torbalı TM		
Mahalle / Köy Adı	: TORBALI Mah.		
Mevkii	: DEDEMEZARLIĞI		
Cilt / Sayfa No	: 67 / 6536		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk24988

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ulbirliği No	Hisse Paş/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
72613062	TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM	20 069.02	Satış - 12/02/2007 - 2089	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk24988
Ayşe ERGEN
Kayıtlar Yönünden
16.02.2018
Mehmet [illegible] LÜKÜL
Tapu Müdürü

Rapor Tarihi / Saati 16.02.2018 9:25

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

T.C.
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 30597936-313.05.01.01-E.2371/3207 16/02/2018
Konu : İmar Durumu

Sayın KİPA TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Vekili Tayfun SAYLAN
Yeni Havaalanı Caddesi No:40 Çiğli/İZMİR

İlgi : 16.02.2018 tarihli ve 4821 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu, İlçemiz, Torbalı Mahallesi 1104 ada 1 numaralı parselin imar durum bilgisinin yazılı olarak tarafınıza bildirilmesi talep edilmiştir.

Müdürlüğümüzde yapılan incelemelerde;

* Torbalı Belediye Meclisinin 12.07.2004 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanan Torbalı Merkez 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında bahse konu parselin "Konut Alanı, Park Alanı ve Taşıt Yolu" kullanımlarında kaldığı.
* İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onaylanan Torbalı İlçe Merkezine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise bahse konu parselin kısmen "Ticaret Alanı" kısmen "Genel Otopark" olarak belirlendiği tespit edilmiş olup, Torbalı Mahallesi 1104 ada 1 numaralı parsel ve çevresinde, Belediye Başkanlığımızca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onaylanan Torbalı İlçe Merkezine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararları doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları yürütülmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

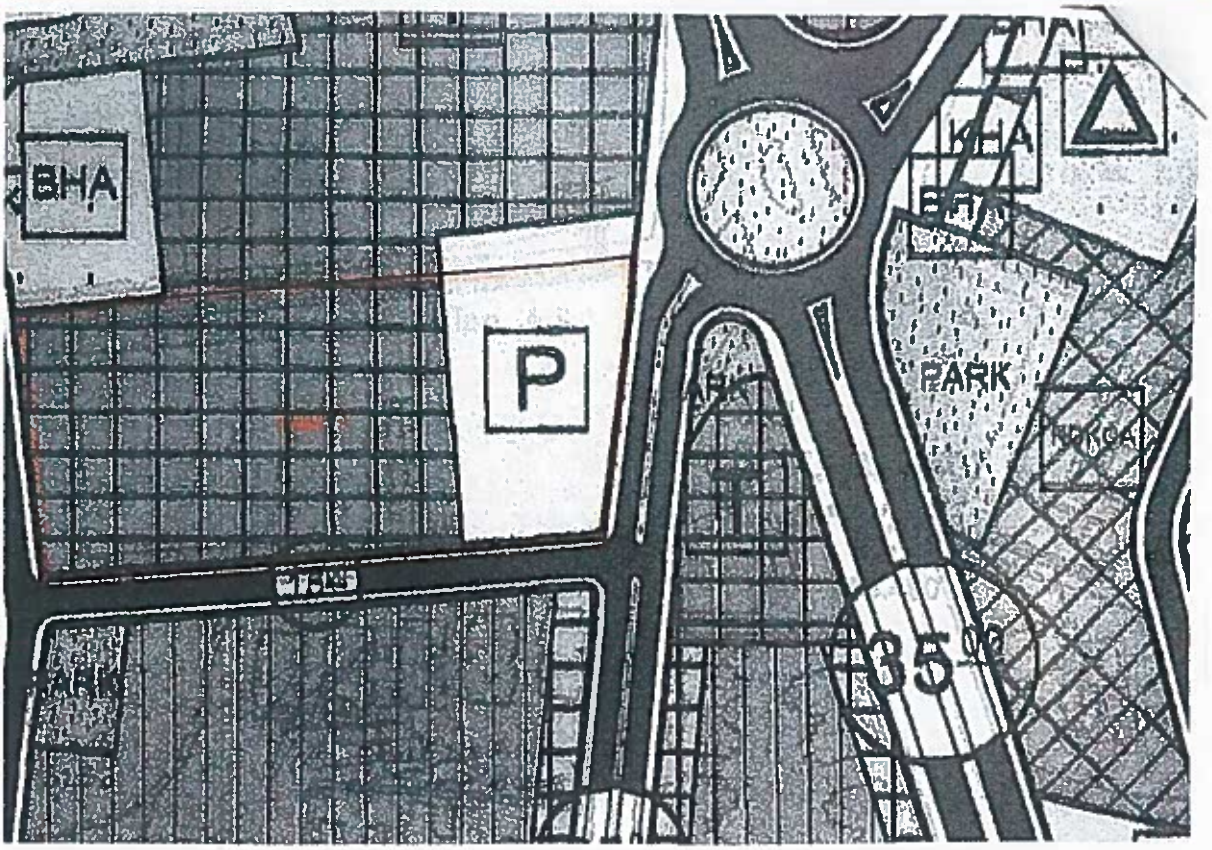
Hüseyin KARAMAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
e-İmzalıdır

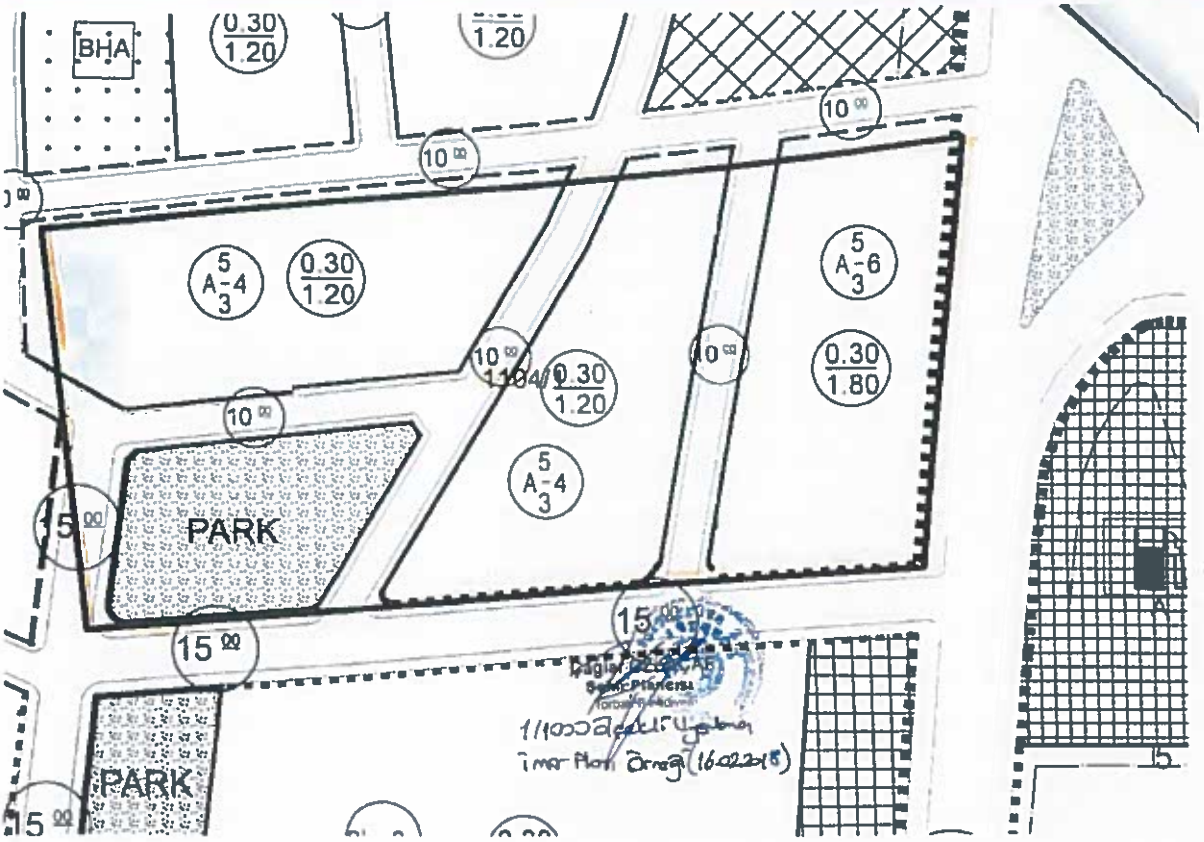
Ek: Plan Örnekleri (2 sayfa)

5070 sayılı Kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

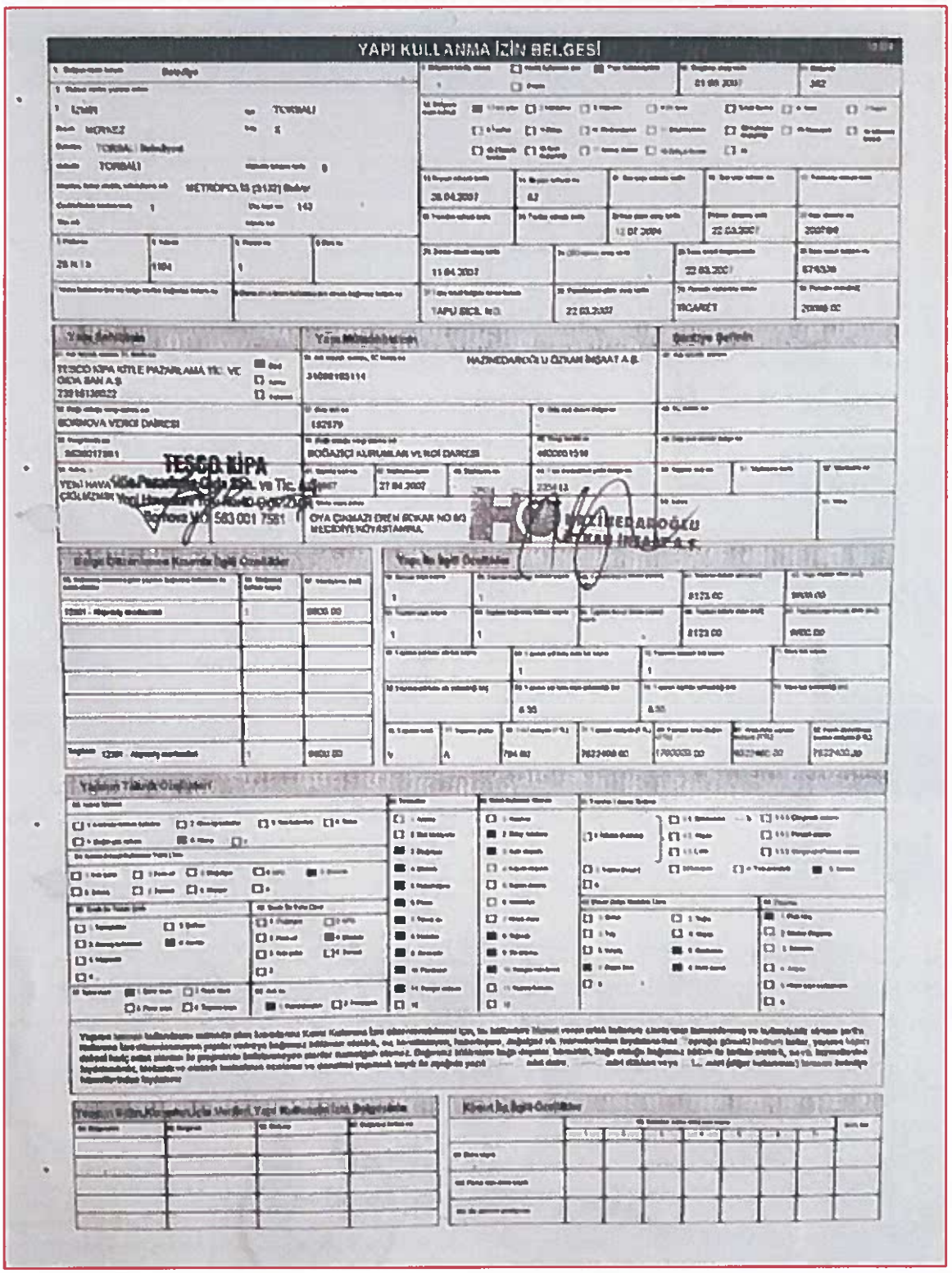
Adres: Tepeköy Mah. Belediye Binası No:1 Torbalı-İzmir Bilgi İçin: Çağlar Özkacar
Tel No.0 232 856 66 66 Fax No 0 232 856 37 72 Ünvan : Şehir Plancısı
E-Posta:imar@torbali.bel.tr İnternet Adresi:www.torbali.bel.tr KEP Adresi: torbalibel@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: https://ebelediye.torbali.bel.tr/ebelediye/sifresiz/belge?p=8lHkiHnoxO


BHA
P
KHA
PARK
35


BHA
0.30
1.20
1.20
10 00
5
A-4
3
0.30
1.20
5
A-6
3
0.30
1.80
0.30
1.20
5
A-4
3
PARK
15 00
PARK
15 00

Ek 4: Yapı Kullanma İzin Belgesi



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İZMİR
TORBALI
MERKEZ
TORBALI Belediyesi
TORBALI
METROPOLİS (3132) Bulvar
1
143
28.04.2007
12.07.2004
22.03.2007
11.04.2007
22.03.2007
TAPU SICIL NO.
22.03.2007
TİCARET

Yapı Sahibinin
TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİC. VE GIDA SAN A.Ş.
BORNOVA VERGİ DAİRESİ
YENİ HAVA ÇİĞLİMİZMİR
TESCO KİPA
Bornova MO 583 001 7581

Yapı Müteahhitinin
HAZİNEDAROĞLU ÖZKAN İNŞAAT A.Ş.
BOĞAZİÇİ KURUMLAR VERGİ DAİRESİ
OYA ÇIKMAZI EREN SOKAK NO 83 MECİDİYEKÖY İSTANBUL
HAZİNEDAROĞLU ÖZKAN İNŞAAT A.Ş.

Belge Düzenlenme Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Tanımlı Özellikleri

Yapının Bağımsız Kısmının İzin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 8 2 0 7

1. Ruhsatı veren İdarenin: TORBALI BELEDİYESİ
İl: İZMİR
İlçe: TORBALI
Bucak:
Köy:
Belediye: TORBALI
Mahalle: TORBALI
Mıntıkası: TORBALI

2. Ruhsatın verildiği amacı: [X] Yeni Yapı [ ] İnşaa [ ] Kat İlavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanma Değişikliği [ ] Yıkım [ ] İskân Durum [ ] Bağımsız Durum [ ] Yıkılacak [ ] Yıkılan

3. Ruhsatın onay tarihi: 26/04/2007
4. Ruhsat no: 82
5. Pafta no: 29.N.I.b
6. Ada no: 1104
7. Parsel no: 1
8. İmar planı onay tarihi: 12/07/2004
9. Parselasyon planı onay tarihi: 22/03/2007
10. İmar durumu tarihi ve no: 22/03/2007 2007/90
11. Parselin kullanma amacı ve niteliği: TİCARET 20069
12. Tapu tescil belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 22/03/2007 67/6536
14. Zemin etüdü onay tarihi: 11/04/2007
15. ÇED raporu onay tarihi: / /
16. Plankarın kapanış kontrolü tarihi: 26/04/2007
17. Parselasyon kapanış bilirme tarihi: 26/04/2012
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 26/04/2012

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
19. Adı soyadı, ünvanı: TESCO KIPA KİTLE PAZARLAMA TİC. VE GIDA SAN.A.Ş. [X] Özel [ ] Kamu	24. Adı soyadı, ünvanı: TESCO KIPA KİTLE PAZ.TİC. A.Ş	25. Hukuki durumu: TİC.A.Ş.
26. Bağlı olduğu vergi dairesi:	27. Bağlı olduğu vergi dai.: BORNOVA	28. Vergi dairesi sicil no.: 5830017561
21. Vergi dairesi sicil no.:	29. Sigorta sicil no.:	30. Sözleşme tarihi ve no.: / /
22. Adres: TESCO KIPA Pazarlama Gıda San. ve Tic. A.Ş. TORBALI/İZMİR Bornova V.D. 5830017561	32. Adres: YENİ HAVAALANI YOLU Mahallesi TORBALI/İZMİR ÇİĞLİ/İZMİR	TESCO KIPA Kıta Pazarlama Gıda San. ve Tic. A.Ş. Bornova V.D. 563 001 7561

42. Yapının kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Bağımsız yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının inşaat alanı (m²)	48. Toplam inşaat alanı (m²)
ALIŞ VERİŞ MERKEZİ	1	9600	1	1	8123	8123
			49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51. Yapı inşaat alanı (m²): 9600	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 9600
			53. Yapının yıl içinde alınan kat sayısı: 1	54. Yapının yıl sonu itibarı kat sayısı: 1	55. Yapının toplam kat sayısı: 1	56. İnşaa kat sayısı:
			57. Yapının yüksekliği (m): 8.55	58. İnşaa kat yüksekliği (m):	59. Yapının cinsi: V	60. Yapının grubu: A
Toplam	1	9600	61. 1 m² maliyeti (Bin TL) -%18'e- 7%	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 7,622,400.00	63. Yapının arsa değeri (Bin TL): 1,700,000.00	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 9,322,400.00

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: [ ] Merkezi kalorifer kazanı [ ] Bina içi kazanlar [X] Kat kazanları [ ] Doğal gaz sobası [ ] Soba [X] Klima [ ] [ ]

66. YAKIT CİNSİ: [ ] Kömür [ ] Odun [ ] Fuel-oil [X] Motorin [ ] Doğalgaz [ ] Biogaz [X] LPG [ ] [X] Elektrik [ ]

67. TESİSATLAR: [X] Yangın tesisatı [X] Paratoner [X] Hidroforsuyu tes. [X] Elektrik [X] Kanalizasyon [X] Jeneratör [ ] Pneumatik [X] Hava [ ] Asansör [ ]

68. SICAK SU: Tesisin şekli: [ ] Merkezden [ ] Şofben [X] Kombi [X] Güneş kolektörü [X] Bilyonerik [ ] Tesisat cinsi: [ ] Doğalgaz [X] LPG [X] Fuel-oil [X] Elektrik [X] Katı Yakıt [X] Termal [ ]

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: [ ] Kantin [X] Bağımsız [X] Otopark [X] Yangın merdiveni [ ] Asansör [ ] Ortak depo [X] Kapalı dolaşım [X] Bağımsız kullanım [X] Su depoları [ ] Kapı sayısı [X] Şehir sayısı [X] [ ] [ ]

70. YAPIM SİSTEMİNİ: [ ] Yığma (Kagir) [X] Betonarme (Karkas) [ ] Çelik [X] Ahşap [X] Bahçevanlık [ ] Tünel kalıp [ ] Yarımda dökme [ ] [ ] Prefabrik [X] [ ]

71. KULLANILAN MALZEME: [ ] Briket [X] Beton blok [ ] Tuğla [X] Hafif panel [X] Taş [ ] [X] Ahşap [X] [ ] Kerpiç [ ] [X] Gazbeton [ ]

72. DÖŞEME: [X] Plak Kılıç [X] Mozaik döşeme [ ] Asmolen [X] Ahşap [ ] [ ] [ ]

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Bilirkişi tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi
Mimari: 11042007	ERDAL KEMAHLIOĞLU	13204	35213	109	1466 SK. NO:8/B ALSANCAK/İZMİR
Statik: 13042007	ÖZKAN KARAHAN	42419	2773	78	1456 SK. NO:8/B ALSANCAK/TORBALI
Elektrik: 17042007	ERGUN ELGİN	1108	43885	3070	1374 SK. NO:26/C K:3 D:7 ALSANCAK/İZMİR
Mekanik tesisat: 16042007	UFUK UĞURAL	18667	2232	1300	1479 SK. NO:14/5 ALSANCAK/İZMİR
Hafriyat:					
Zemin Etüdü:					

PROJE MÜELLEFİNİN

TSE Matbaası, 2001, 2000 CD, TS 6737

Ek 5: Fotoğraflar

HİPERMARKET

MAĞAZA
BÖLÜMÜ

ENGLISH

0 (332) 398 88 88-85

MAĞAZA
BÖLÜMÜ

café daisy
café daisy

vizyon sinemaları

Ek 7: SPK Lisansları

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama ve Eğitim Merkezi

Tarih : 17.06.2014 No : 402826

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

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007 No : 400512

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

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği TSPAKB KURULUŞ: 2001

E.Nevzat ÖZTANGUT
BİRİNCİ BAŞKANI