

# MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ GAZİEMİR İLÇESİ'NDE  
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

| RAPOR BİLGİLERİ            |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SÖZLEŞME TARİHİ            | 10.06.2022                                                                                                                                                                                                      |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 13.06.2022                                                                                                                                                                                                      |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ     | 18.07.2022                                                                                                                                                                                                      |
| RAPOR TARİHİ               | 19.07.2022                                                                                                                                                                                                      |
| RAPOR NO                   | Öİ-2206048                                                                                                                                                                                                      |
| KULLANIM AMACI             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| GİZLİLİK DERECEİ           | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME KONUSU           | 1 ADET DUBLEKS İŞYERİ                                                                                                                                                                                           |
| DEĞERLEME ADRESİ           | DOKUZ EYLÜL MAHALLESİ, AKÇAY CADDESİ, NO:125/A, BODRUM + ZEMİN KAT, D:1 GAZİEMİR-İZMİR                                                                                                                          |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ahmet IPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627)<br>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)                             |
| RAPORUN KAPSAMI            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Takbis belgesi-( kopya)
- Ek 3 - Tapu Sureti
- Ek 4 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler Belgesi(kopya)
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri(kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. Mistral Ofis Kulesi No: 15 Kat:20 D:202 Konak İZMİR

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için Öİ-2206048 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

|                                                    | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Rapor Numarası                                     |         |         |         |
| Rapor Tarihi                                       |         |         |         |
| Rapor Konusu                                       |         |         |         |
| Raporu Hazırlayanlar                               |         |         |         |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) |         |         |         |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İzmir  
İlçesi : Gaziemir  
Bucağı :  
Mahallesi : Sakarya  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 1481  
Parsel No : 12  
Alanı : 1.812,00  
Vasfı : TARLA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı  
Sahibi : DOĞAN KOÇ İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED  
ŞİRKETİ 1/1  
Blok/Giriş No : -(125)A  
Bağ. Böl. No : 1  
Niteliği : DUBLEKS İŞYERİ  
Kat No : BODRUM+ZEMİN  
Arsa Payı : 457/4314  
Yevmiye No : 6449  
Cilt No : 90  
Sayfa No : 9113  
Tapu Tarihi : 1.10.2014

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 13.06.2022 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

**13.06.2022 tarihinde saat 13:56 itibariyle taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde; Beyan:**  
Yönetim Planı : 01/10/2014 bulunmaktadır.

*Söz konusu takyidatın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*

### 2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gaziemir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantlı olup ayrıık nizam, KAKS:1,50, TAKS:0,50, h(max)=15.80m. yapılaşma koşullarına sahiptir.

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlendirme yapılan gayrimenkulün, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planı ve Coğrafi Bilgi Sistemi ile tarafımıza gösterilen bina konumunun karşılaştırılmasından tespit edilmiştir.

TKGM Web Tapu portalında 29.04.2014 tarihinde yapılan incelemeye göre taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiştir. Bağımsız bölüm bazında konumu kat planlarından tespit edilmiştir.

Taşınmaza ait 29.04.2014 tarih 2208 nolu yapı ruhsatı, 23.02.2018 tarih 965 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Gaziemir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaza ait düzenlenmiş, zabıt, mühür vb. belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

| RUHSAT BİLGİLERİ |      |                |                             |                       |             |
|------------------|------|----------------|-----------------------------|-----------------------|-------------|
| Tarih            | Sayı | Niteliği       | Veren Kurum/<br>Ruhsat Türü | Alanı                 | Yapı Sınıfı |
| 29.04.2014       | 2208 | OFİS VE İŞYERİ | GAZİEMİR<br>BELEDİYESİ      | 840,10 m <sup>2</sup> | 4A          |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ |      |                |                             |                       |             |
|--------------------------------------|------|----------------|-----------------------------|-----------------------|-------------|
| Tarih                                | Sayı | Niteliği       | Veren Kurum/<br>Ruhsat Türü | Alanı                 | Yapı Sınıfı |
| 23.02.2018                           | 965  | OFİS VE İŞYERİ | GAZİEMİR<br>BELEDİYESİ      | 840,10 m <sup>2</sup> | 4A          |

#### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Ana gayrimenkulde iskan alınmış inşaat tamamlanmış olup shell and core teslim edileceği ve alıcı kiracı tarafından dekore edileceği için inşaatın tamamlanmış olduğu ancak kat mülkiyeti kurulma işleminin henüz tamamlanmadığı görülmüştür.

#### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

**İzbay Yapı Denetim Ltd.Şti.**

Zafer Mahallesi, Akçay Caddesi, Artkay Plaza, No:142, D:409 Gazimir-İZMİR

#### 2.3.6 - 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 raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul, 1812 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1481 Ada 12 nolu parsel üzerinde, betonarme yapı cinsinde, ayrıık nizam olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz Akçay Caddesi , 125/A numaralı binadadır. Taşınmazın bulunduğu bina, projesine göre 2. bodrum + 1. bodrum + zemin kat + 4 normal kattan oluşmaktadır. Binada 125/A ve 125 olmak üzere 2 giriş mevcuttur. Binada 125/A girişte bodrum kat + zemin katta 1 adet dubleks işyeri, 125 girişte 2.bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat + 4 normal katta 1 adet otel işyeri olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2. bodrum katta otopark, 1. bodrum katta dükkana ait depo, ortak alan depo, sığınak, havuz, mutfak, jimnastik salonu, zemin katta 1 adet dükkan, otel Lobi, yönetim odaları, restoran, diğer katlarda otel odaları mevcuttur. Binanın girişi batı cepheden zemin kattan sağlanmakta olup, alüminyum doğrama giriş kapılıdır. Binanın dış cephesi dış cephe boyası ile boyalı olup, giriş holü ve kat sahanlıkları mermer kaplıdır. Binada doğalgaz tesisatı bulunmaktadır.

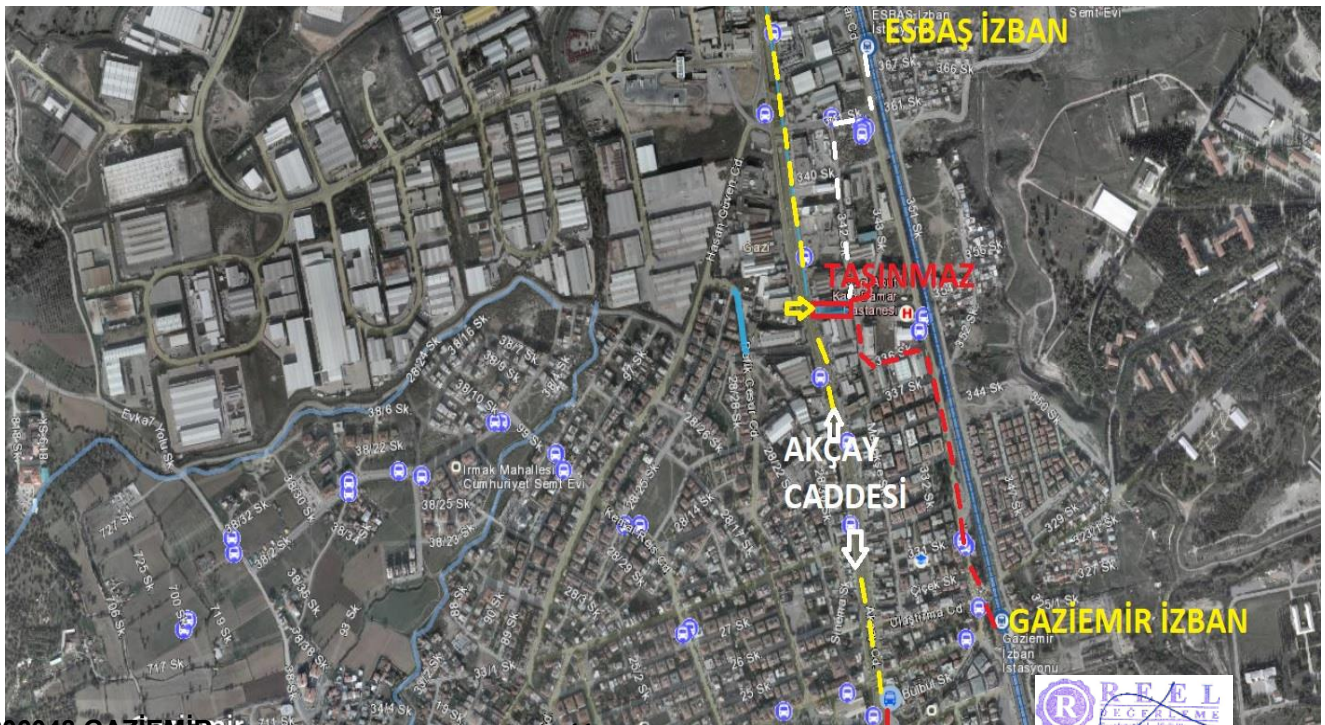
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

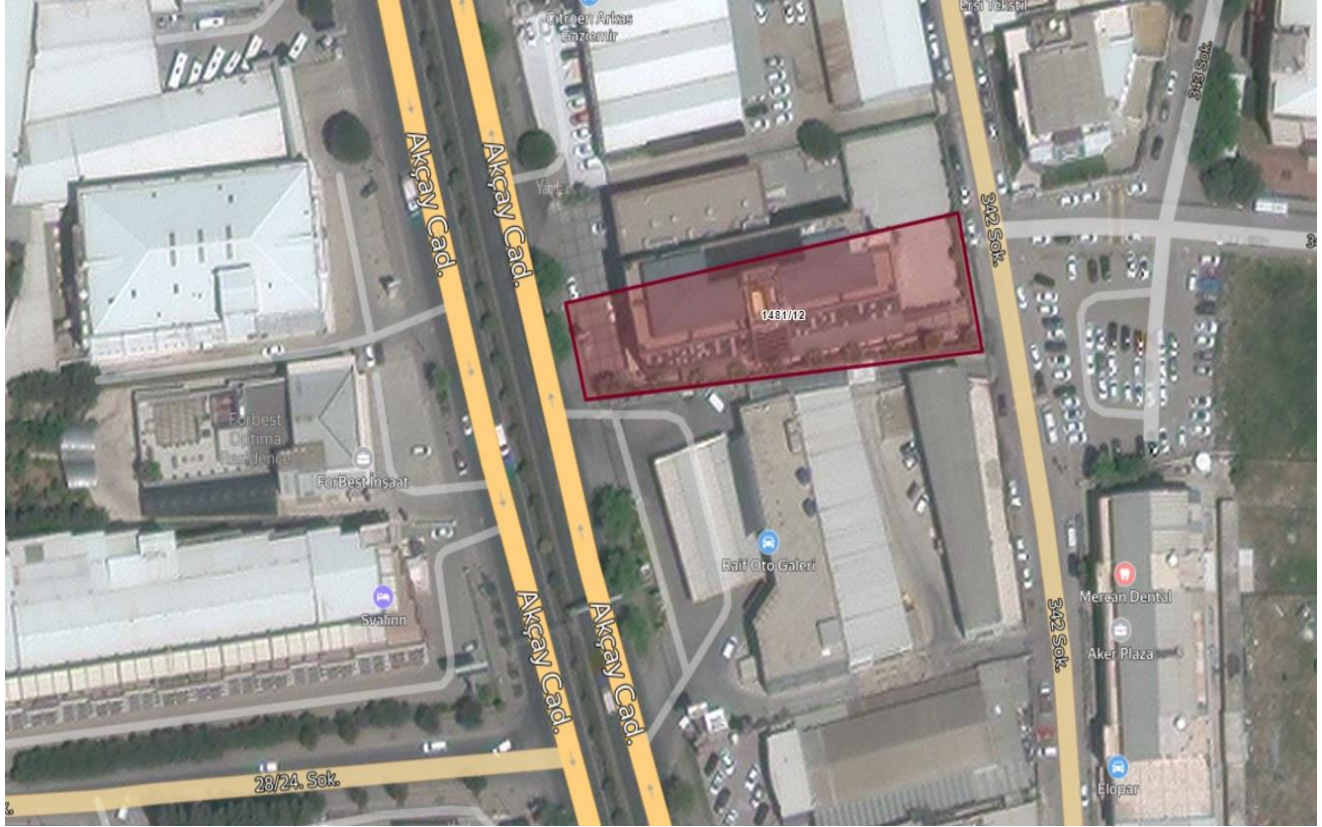
Taşınmaz, İzmir İli, Gaziemir İlçesi, Dokuz Eylül Mahallesi, Akçay Caddesi, No:125/A, Bodrum + Zemin Kat, D:1 posta adreslidir. Taşınmazın adres tarifi ise, Akçay Caddesi üzerinde Gaziemir yönünde ilerlenir. Optimum Alışveriş Merkezini yaklaşık 600 m geçince soldaki taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz Akçay Caddesi, 125/A nolu binadadır. Bölge, orta ve üst düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan cadde üzerinde olması ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Ayrıca İzban istasyonlarına yakın mesafededir. Akçay Caddesi üzerinde 3-4 katlı ticari amaçlı kullanılan binalar, benzin istasyonları, mobilya mağazaları, otel ve işyerleri bulunmaktadır. Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen yerler Simya Koleji, Enza Home, Bien, Boss, Milano Hotel, Ofis Otomotiv, Alfemo, Petrol Ofisi olarak ifade edilebilir.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma ve özel araçlarla kolay bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Akçay Caddesi üzerinde yer alan Optimum AVM yi geçince cadde üzerindeki taşınmaza ulaşılır. Ayrıca Esbaşı İzban İstasyonu yada Gaziemir İzban İstasyonunda da inerek ulaşım sağlanmaktadır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul, 1812 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1481 Ada 12 nolu parsel üzerinde, betonarme yapı cinsinde, ayrık nizam olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz Akçay Caddesi , 125/A numaralıdır. Taşınmazın bulunduğu bina, projesine göre 2. bodrum + 1. bodrum + zemin kat + 4 normal kattan oluşmaktadır. Binada 125/A ve 125 olmak üzere 2 giriş mevcuttur. Binada 125/A girişte bodrum kat + zemin katta 1 adet dubleks işyeri, 125 girişte 2.bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat + 4 normal katta 1 adet otel işyeri olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

#### Kat İrtifakına Esas Mimari Projeye Göre;

**1 numaralı bağımsız bölüm; Dubleks İşyeri** nitelikli olup ana taşınmazın bodrum kat + zemin katında Akçay Caddesi'ne göre sol köşede konumlandır. Onaylı mimari projesine göre taşınmaz zemin katta brüt 195 m<sup>2</sup>, bodrum katta brüt 14 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 209 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Mevcutta bodrum katta ortak alan olan depo 2 ile arasındaki ayırıcı duvar yapılmamıştır. Mahallinde tarafımıza bodrum kat brüt 195 m<sup>2</sup> olarak gösterilmiştir. Taşınmaz mevcutta 390 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bodrum katta ara duvar bölmesinin örülmemiş olması ve proje harici alanın ortak alan olmasından dolayı değerlemede ortak alan dikkate alınmamış olup taşınmazın değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir.

Dış doğramalar alüminyumdur. Bodrum ve zemin katta zeminer betondur. Alt kata inen merdivenler demirdir. Dükkan kullanılmamaktadır.

**Ana Taşınmazın Genel Özellikleri**

|                 |          |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
|-----------------|----------|-------------------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|
| Yapı Tarzı      | :        | B.A.K.                              |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Yapı Nizamı     | :        | AYRIK                               |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Yapı Sınıfı     | :        | IVA                                 |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Kullanım Amacı  | :        | İŞYERİ                              |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Elektrik        | :        | Şebeke                              |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Su              | :        | Şebeke                              |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Isıtma Sistemi  | :        | -                                   |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Kanalizasyon    | :        | Şebeke                              |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Su Deposu       | :        | -                                   |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Hidrofor        | :        | -                                   |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Asansör         | :        | Mevcut                              |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Jeneratör       | :        | -                                   |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Intercom Tesis  | :        | -                                   |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Yangın Tesisatı | :        | Mevcut                              |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Çatı Tipi       | :        | Kiremit                             |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Dış Cephe       | :        | Dış Cephe Boyası                    |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Park Yeri       | :        | Kapalı-Açık Otopark                 |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Güvenlik        | :        | Mevcut                              |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Cephesi         | :        | Güney                               |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
| Deprem Bölgesi  | 1.Derece | <input checked="" type="checkbox"/> | 2.Derece | <input type="checkbox"/> | 3.Derece | <input type="checkbox"/> | 4.Derece | <input type="checkbox"/> | 5.Derece | <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz kullanılmamaktadır. Dış doğramalar alüminyumdur. Bodrum ve zemin katta zeminler betondur. Alt kata inen merdivenler demirdir.

Taşınmaz dükkan nitelikli olması nedeni ile shell&core olarak bırakılmıştır. İskan belgesi bulunması nedeni ile inşaat seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir.

### Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

#### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

1 numaralı bağımsız bölüm; Dupleks İşyeri nitelikli olup ana taşınmazın bodrum kat + zemin katında Akçay Caddesi'ne göre sol köşede konumlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre taşınmaz zemin katta brüt 195 m<sup>2</sup>, bodrum katta brüt 14 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 209 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Mevcutta bodrum katta ortak alan olan depo 2 ile arasındaki ayırıcı duvar yapılmamıştır. Mahallinde tarafımıza bodrum kat brüt 195 m<sup>2</sup> olarak gösterilmiştir. Taşınmaz mevcutta 390 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bodrum kattaki proje harici alanı ortak alan olduğundan değerlemede dikkate alınmamış olup taşınmazın değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 369,5'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır.

Aliağa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır. İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

İzmir ilinde tipik Akdeniz iklimi egemendir. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altında 10 günden fazla yaşanmaz. Senenin yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı ve don nadir görülür. Senelik yağış miktarı 700–1200 mm arasındadır. Yaz aylarında imbat ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr yalnızca bu ile özgüdür. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir.

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkin olup, tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasındadır. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapmaktadır.

Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumdadır. Ayrıca sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahiptir.

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 4.394.694 kişi olup, 2007 yılından itibaren İzmir İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 4.394.694 kişidir.



#### 4.1.2 - Gaziemir İlçesi

Gaziemir, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin batısında ve kuzeyinde Karabağlar, doğusunda Buca, güneyinde Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 70 km<sup>2</sup>'dir.[2] 1965'e kadar taşıdığı tarihi ismi Seydiköy'dür.

Rumeli göçmenlerinin ağırlıklı unsuru oluşturduğu bir nüfus yapısına sahip olan Gaziemir, günümüzde ilçe hudutları içinde bulunan askeri birliklerin çekirdeğini teşkil eden Hava Teknik Eğitim Komutanlığı'nın kurulması ve sonraki yıllarda gelişen Ulaştırma Tugay Komutanlığı ile önemli bir askeri potansiyeli bünyesinde barındıran farklı bir yerleşim birimi haline gelmiştir. Gaziemir, son yıllarda sanayinin ve ticaretin geliştiği bir bölge olarak ortaya çıkmıştır. Merkezde, Akçay Caddesi üzerinde tekstil ve mobilya üretim imalathaneleri ve satış mağazaları yer alır. Sarnıç beldesi etrafında sanayi kuruluşları toplanır. Gaziemir, sanayi ve ticaret gücü yanında, sahip olduğu üstün konut potansiyeliyle de önem kazanmıştır. Adnan Menderes Havalimanı, Gaziemir Hava Üssü, Fuar İzmir, Ege Serbest Bölgesi ve Uzay Kampı Türkiye, Gaziemir sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca İzmir Optimum Outlet buradadır.

İlçeye ulaşım ESHOT otobüsleri ve İZBAN trenleriyle sağlanmaktadır. İzmir Çevre Yolu ilçeden geçmektedir.

İlçenin batısında ve kuzeyinde Karabağlar, doğusunda Buca, güneyinde Menderes ilçeleri bulunmaktadır.

Gaziemir nüfusu 2021 yılına göre 137.856. Bu nüfus, 69.308 erkek ve 68.548 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,28 erkek, %49,72 kadındır.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7

ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

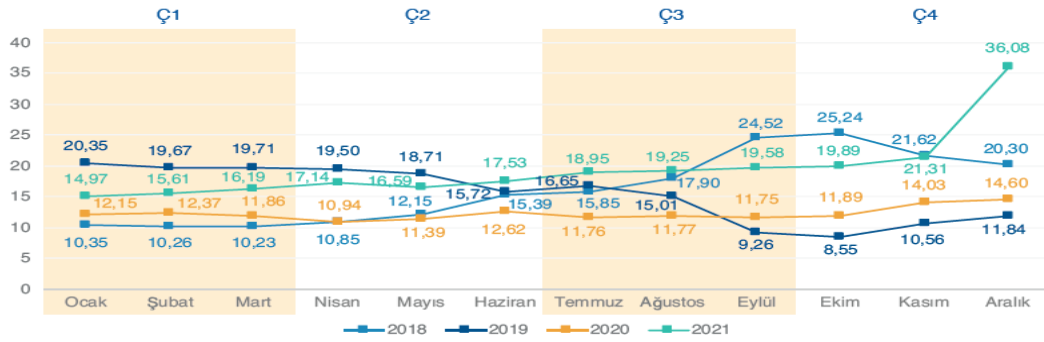
TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

### Temel Ekonomik Göstergeler

|                                           | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021          | 2022          |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| GSYİH (Cari ABD Doları)                   | \$859 milyar | \$797 milyar | \$761 milyar | \$717 milyar | \$787 milyar* | \$711 milyar* |
| Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları) | \$10,696     | \$9,792      | \$9,213      | \$8,562      | \$9,320*      | \$8,310*      |
| Büyüme                                    | 7,5%         | 3,0%         | 0,9%         | 1,8%         | 10,3%*        | 2,5%*         |
| Enflasyon                                 | 11,9%        | 20,3%        | 11,8%        | 14,6%        | 36,1%         | 31,6%*        |
| Cari Açık (Milyar ABD Doları)             | -\$40,8      | -\$21,7      | \$6,8        | -\$36,7      | -\$18,9*      | -\$19,2*      |
| Cari Açık/GSYİH                           | -4,7%        | -2,7%        | 0,9%         | -5,1%        | -2,4%*        | -2,7%*        |
| ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)                 | 3,78         | 5,30         | 5,96         | 7,44         | 13,32         | 13,86*        |
| İşsizlik Oranı                            | 9,9%         | 12,8%        | 13,2%        | 12,6%        | 12,2%*        | 12%*          |

Enflasyon 2021 yılı sonunda döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle %36,1'e ulaşarak son 19 yılın en yüksek seviyesini gördü. Oxford Economics ocak ayı tahminlerine göre; tüketici fiyatlarını etkileyen ÜFE'de yıllık yaklaşık %80 oranında artış, kamu hizmetlerindeki zamlar, vergilerdeki ve emtia fiyatlarındaki artış göz önüne alındığında enflasyonun 2022'de yüksek kalması ve yılı %31,6'da kapatması bekleniyor. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %13,58, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,08 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,60 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

### **Gayrimenkul Sektörü:**

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'sar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir . (Gyoder, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

## OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandemisinin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleştirmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralara yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m<sup>2</sup> olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğu Grubu (16.000 m<sup>2</sup>, Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m<sup>2</sup>, Kosifler Plaza), Roche (5.419 m<sup>2</sup>, UniQ İstanbul), TBC (4.646 m<sup>2</sup>, Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m<sup>2</sup>, Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), CitiBank (3.500 m<sup>2</sup>, Tekfen Tower), TBC (3.039 m<sup>2</sup>, Trump Tower), Eren Holding (3.030 m<sup>2</sup>, Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m<sup>2</sup>, Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışlarıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın alginın aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın alginın aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir. Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralalar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralaların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralaların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m<sup>2</sup> ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralama yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m<sup>2</sup>, Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m<sup>2</sup>, Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m<sup>2</sup>, Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m<sup>2</sup>, Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Sanofi (3.800 m<sup>2</sup>, 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m<sup>2</sup>, Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.

Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yaşanan Ukrayna ve Rusya krizi ardından Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı firmanın merceğine girmiştir. Hem operasyon yönetimi hem de yatırım amacıyla artan yabancı yatırımcı talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Bu bağlamda yatırım ortamının orta vadede ivmelenmesi

beklenmektedir. 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 1.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,4; kira ortalaması 8,0 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi.

**Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

| İl       | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| İstanbul | ₺14.170                                                             | ₺13.704                                                              | ₺17.291                                                          |
| İzmir    | ₺11.193                                                             | ₺11.173                                                              | ₺11.819                                                          |
| Bursa    | ₺8.561                                                              | ₺9.197                                                               | ₺8.991                                                           |
| Ankara   | ₺8.640                                                              | ₺8.779                                                               | ₺8.283                                                           |
| Antalya  | ₺10.216                                                             | ₺9.846                                                               | ₺10.897                                                          |
| Kocaeli  | ₺7.011                                                              | ₺6.653                                                               | ₺6.636                                                           |
| Adana    | ₺6.847                                                              | ₺7.959                                                               | ₺5.860                                                           |

Kaynak: Endeksa  
\*Ç1'22 verileridir.

**Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı**

|                       | Ç3'21                      |                  |                                       | Ç4'21                      |                  |                                       | Ç1'22                      |                  |                                       |
|-----------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|
| <b>Avrupa Yakası</b>  | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Bogluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Bogluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Bogluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) |
| Levent - Etiler       | 891                        | 14,6             | 25                                    | 891                        | 16,0             | 22                                    | 805                        | 15,7             | 23                                    |
| Maslak                | 941                        | 22,4             | 15                                    | 941                        | 23,3             | 13                                    | 937                        | 25,6             | 15                                    |
| Z.Kuyu - Şişli Hattı  | 539                        | 15,2             | 14                                    | 539                        | 15,8             | 12                                    | 529                        | 15,5             | 12                                    |
| Taksim ve Çevresi     | 187                        | 19,5             | 9                                     | 187                        | 20,2             | 10                                    | 187                        | 16,3             | 10                                    |
| Kağıthane             | 302                        | 31,2             | 9                                     | 302                        | 29,3             | 10                                    | 292                        | 24,0             | 10                                    |
| Beşiktaş*             | 103                        | 20,2             | 9                                     | 103                        | 32,0             | 9                                     | 105                        | 20,4             | 9                                     |
| Bağcılar**            | 829                        | 8,4              | 6                                     | 829                        | 10,6             | 8                                     | 655                        | 8,1              | 9                                     |
| Cendere-Seyrantepe    | 422                        | 52,6             | 9                                     | 422                        | 43,7             | 10                                    | 485                        | 4,7              | 10                                    |
| <b>Anadolu Yakası</b> | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Bogluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Bogluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Bogluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay) |
| Karacak               | 105                        | 19,5             | 9                                     | 105                        | 14,2             | 10                                    | 105                        | 14,3             | 10                                    |
| Ümraniye              | 753                        | 14,0             | 12                                    | 753                        | 16,2             | 12                                    | 765                        | 10,1             | 12                                    |
| Altınizade            | 84                         | 30,6             | 12                                    | 84                         | 38,6             | 12                                    | 84                         | 31,3             | 12                                    |
| Kozyatağı             | 789                        | 24,0             | 17                                    | 789                        | 21,2             | 16                                    | 766                        | 18,7             | 16                                    |
| Doğu İstanbul***      | 583                        | 32,8             | 7                                     | 583                        | 25,4             | 7                                     | 485                        | 30,3             | 7                                     |

2022 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekte aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemi 123,4 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %27,2 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %104,3 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

\*Nişantaşı-Akaretler-Sarıyer-Mağusa-Topkapı bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Göztepe-Yenibosna-Bakırköy-Şişli bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*Kadıköy-Kağıthane-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

**4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gaziemir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Web Tapu, Mistral GYO ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Ana Cadde üzerindedir.
- \* Yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.
- \* Yaya ve araç yoğunluğunun olduğu ana arter üzerinde yer almaktadır.
- \* Bölgede ticari hareketliliğin yüksek olduğu lokasyonda yer almaktadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Kat mülkiyetine geçilmemiştir.
- \* Shell&core durumdadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazın değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı ve Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık / Kiralık Emsaller

##### 1 TURPA

Tel 232 251 85 85

Aynı caddede konumlu 220 m2 zeminde, 100 m2 bodrumda toplam 320 m2 alana sahip olduğu beyan edilen depolu dükkan 13.750.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 320 .-M <sup>2</sup> | 13.750.000 .-TL | 42.969 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 320 .-M <sup>2</sup> | 42.000 .-TL/a   | 131 .-TL/M <sup>2</sup>    |

##### 2 TURPA TİMUR BEY BEYAN

Tel 533 035 19 48

Bölgeye hakim emlak firması ile yapılan görüşmede rapor konusu dükkanın satış fiyatının 7.000.000 TL-10.000.000 TL arasında satılabileceği öğrenilmiştir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 222 .-M <sup>2</sup> | 9.500.000 .-TL | 42.793 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

##### 3 WİN İZMİR

Tel 232 381 88 53

Taşınmaza yakın mesafede Akçay Caddesi üzerinde 5 yıllık binanın zemin katında 130 m2 olduğu beyan edilen, 120 m2 olduğu tahmin edilen dükkanın pazarlıklı olarak 5.200.000.-TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 130 .-M <sup>2</sup> | 5.200.000 .-TL | 40.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 130 .-M <sup>2</sup> | 16.250 .-TL/a  | 125 .-TL/M <sup>2</sup>    |

#### 4 TURYAP

Tel 232 440 54 40

Taşınmaza yakın mesafede Akçay Caddesi üzerinde 6 yıllık binanın zemin katında 13 m2 olduğu beyan edilen, 8 m2 olduğu tahmin edilen dükkanın pazarlıklı olarak 320.000.-TL bedelle satılıktır.

|                |                     |              |                            |
|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 13 .-M <sup>2</sup> | 320.000 .-TL | 24.615 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 13 .-M <sup>2</sup> | 1.000 .-TL/a | 77 .-TL/M <sup>2</sup>     |

#### 5 MERT GEZER EMLAK

Tel 505 891 00 96

Taşınmaza yakın mesafede Akçay Caddesi üzerinde binanın zemin katında 400 m2 olduğu beyan edilen, 370 m2 olduğu tahmin edilen dükkanın pazarlıklı olarak 15.750.000.-TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 400 .-M <sup>2</sup> | 15.750.000 .-TL | 39.375 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 400 .-M <sup>2</sup> | 49.000 .-TL/a   | 123 .-TL/M <sup>2</sup>    |

#### 6 İ LİFE EMLAK

Tel 554 501 83 71

Taşınmaza yakın mesafede Akçay Caddesi üzerinde binanın zemin katında 290 m2 olduğu beyan edilen, 150 m2 olduğu tahmin edilen dükkanın pazarlıklı olarak 6.400.000.-TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 290 .-M <sup>2</sup> | 6.400.000 .-TL | 22.069 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 290 .-M <sup>2</sup> | 20.000 .-TL/a  | 69 .-TL/M <sup>2</sup>     |

#### 7 TURYAP BEYAN

Tel 232 440 54 40

Emlak firması ile yapılan görüşmede rapor konusu dükkanın satış fiyatının 9.000.000 TL-10.000.000 TL arasında satılabileceği öğrenilmiştir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 222 .-M <sup>2</sup> | 9.500.000 .-TL | 42.793 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

## Emsal Krokisi



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

|           |            | ORAN ARALIĞI  |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ  | ÇOK BÜYÜK  | 20% üzeri     |
| KÖTÜ      | BÜYÜK      | 11% - 20%     |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10%      |
| BENZER    | BENZER     | 0%            |
| ORTA İYİ  | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%)  |
| İYİ       | KÜÇÜK      | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ   | ÇOK KÜÇÜK  | -20% üzeri    |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK           |                                 |                  |                   |                  |
|-----------------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| BİLGİ                                   | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | Emsal-1          | Emsal-3           | Emsal-5          |
| SATIŞ FİYATI                            |                                 | 13.750.000       | 5.200.000         | 15.750.000       |
| SATIŞ TARİHİ                            |                                 | -                |                   |                  |
| ZAMAN                                   |                                 | BENZER           | BENZER            | BENZER           |
| DÜZELTMESİ                              |                                 | 0%               | 0%                | 0%               |
| ALAN                                    | 209                             | 320              | 130               | 400              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ             |                                 | 42.969           | 40.000            | 39.375           |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME               |                                 | ORTA BÜYÜK<br>5% | ORTA KÜÇÜK<br>-5% | BÜYÜK<br>15%     |
| NİTELİĞİ                                | DEPOLU<br>DÜKKAN                | DEPOLU<br>DÜKKAN | DÜKKAN            | DÜKKAN           |
| NİTELİĞİNE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME       |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| KAT                                     | ZEMİN                           | B+Z              | Z                 | Z                |
| KATA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                |                                 | BENZER<br>0%     | ORTA İYİ<br>-3%   | ORTA İYİ<br>-3%  |
| CEPHE                                   |                                 | BENZER           | BENZER            | BENZER           |
| CEPHEYE İLİŞKİN<br>DÜZELTME             |                                 | 0%               | 0%                | 0%               |
| KONUM                                   |                                 | BENZER           | BENZER            | BENZER           |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME              |                                 | 0%               | 0%                | 0%               |
| DİĞER BİLGİLER                          | proje alanı                     | pazarlanan alan  | pazarlanan alan   | pazarlanan alan  |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME  |                                 | ORTA KÖTÜ<br>10% | ORTA KÖTÜ<br>10%  | ORTA KÖTÜ<br>10% |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME |                                 | -5%              | -5%               | -5%              |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>              |                                 | 10%              | -3%               | 17%              |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>            | <b>44.045</b>                   | <b>47.266</b>    | <b>38.800</b>     | <b>46.069</b>    |

**Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Verilerin Analizi**

Yukarıda yer alan satılık karşılaştırma tablosunda, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Taşınmazın değeri projesine esas alanlar üzerinden değer takdir edilmiş olup, ortak alana yapılan büyümeler değerlemede dikkate alınmamıştır.

**1 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞER TABLOSU**

|                             |                          |   |                          |   |                   |
|-----------------------------|--------------------------|---|--------------------------|---|-------------------|
| Dükkan Alanı                | 209 m <sup>2</sup>       | x | 44.045 TL/m <sup>2</sup> | = | ₺9.205.361        |
| <b>YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b> | <b>209 m<sup>2</sup></b> |   |                          |   | <b>₺9.200.000</b> |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK            |                                 |                  |                   |                  |
|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| BİLGİ                                     | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | Emsal-1          | Emsal-3           | Emsal-5          |
| KİRA FİYATI                               |                                 | 42.000           | 16.250            | 49.000           |
| KİRA TARİHİ                               |                                 | -                |                   |                  |
| ZAMAN                                     |                                 | BENZER           | BENZER            | BENZER           |
| DÜZELTMESİ                                |                                 | 0%               | 0%                | 0%               |
| ALAN                                      |                                 | 320              | 130               | 400              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ               |                                 | 131              | 125               | 123              |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                 |                                 | ORTA BÜYÜK<br>5% | ORTA KÜÇÜK<br>-5% | BÜYÜK<br>15%     |
| NİTELİĞİ                                  | DÜKKAN                          | DEPOLU<br>DÜKKAN | DÜKKAN            | DÜKKAN           |
| NİTELİĞİNE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME         |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| KAT                                       |                                 | B+Z              | Z                 | Z                |
| KATA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                  |                                 | BENZER<br>0%     | ORTA İYİ<br>-3%   | ORTA İYİ<br>-3%  |
| CEPHE<br>MANZAKAYA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| KONUM                                     |                                 | BENZER           | BENZER            | BENZER           |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                |                                 | 0%               | 0%                | 0%               |
| DİĞER BİLGİLER                            |                                 | pazarlanan alan  | pazarlanan alan   | pazarlanan alan  |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME    |                                 | ORTA KÖTÜ<br>10% | ORTA KÖTÜ<br>10%  | ORTA KÖTÜ<br>10% |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME   |                                 | -5%              | -5%               | -5%              |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                |                                 | 10%              | -3%               | 17%              |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>              | <b>136</b>                      | <b>144</b>       | <b>121</b>        | <b>143</b>       |

**1 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞER TABLOSU**

|               |                          |   |                             |   |                |
|---------------|--------------------------|---|-----------------------------|---|----------------|
| Dükkan Alanı  | 209 m <sup>2</sup>       | x | 136 TL/m <sup>2</sup>       | = | ₺28.500        |
| <b>TOPLAM</b> | <b>209 m<sup>2</sup></b> |   | <b>136 TL/m<sup>2</sup></b> |   | <b>₺28.500</b> |

**6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı**

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,5-%3,75 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %3,65 kullanılmıştır. \*

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri ( TL ) | Yıllık Kira Değeri ( TL ) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 1             | 320                    | 42.000                   | 504.000                   | 13.750.000        | 3,67%                    |
| Emsal 3             | 130                    | 16.250                   | 195.000                   | 5.200.000         | 3,75%                    |
| Emsal 4             | 13                     | 1.000                    | 12.000                    | 320.000           | 3,75%                    |

#### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 1 adet bağımsız bölüme ilişkin tamamının mevcut durumda kullanılması halinde öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 28.500.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

| Bağımsız Bölüm No | Bulunduğu Kat  | Niteliği       | Bağımsız Bölüm Toplam Alanı (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı | Taşınmazın Toplam Değeri(-.TL) |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 1                 | BODRUM + ZEMİN | DUBLEKS İŞYERİ | 209,00                                        | 136,36                                                   | 28.500,00              | 342.000,00              | 3,65%                | 9.369.863,01                   |
| TOPLAM            |                |                | 209,00                                        |                                                          | 28.500,00              | 342.000,00              |                      | 9.370.000,00                   |

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve nitelikleri de dikkate alındığında mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL) | 9.200.000 TL |
|---------------------------------|--------------|

### ■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL) | 9.370.000 TL |
|---------------------------------|--------------|

### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer benzerlik olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz için Pazar yaklaşımı yönteminde değer takdiri yapılmıştır.

#### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

#### 6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almıştır. Taşınmazın ana gayrimenkul niteliği "tarla" olup, cins değişikliği yapılmamış, kat mülkiyetine geçilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz; Dupleks İşyeri nitelikli olup ana taşınmazın bodrum kat + zemin katında Akçay Caddesi'ne göre sol köşede konumlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre taşınmaz zemin katta brüt 195 m<sup>2</sup>, bodrum katta brüt 14 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 209 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Mevcutta bodrum katta ortak alan olan depo 2 ile arasındaki ayırıcı duvar yapılmamıştır. Mahallinde tarafımıza bodrum kat brüt 195 m<sup>2</sup> olarak gösterilmiştir. Taşınmaz mevcutta 390 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bodrum kattaki proje harici alanı ortak alan olduğundan değerlemede dikkate alınmamış olup taşınmazın değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir.

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölüme ilişkin tamamının mevcut durumda kullanılması halinde öngörülen aylık toplam net kira gelirin 28.500.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

|             | Toplam Brüt Alanı | Toplam Aylık Kira Değeri | Toplam Yıllık Kira Değeri |
|-------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| TOPLAM (TL) | 209,00            | 28.500                   | 342.000                   |

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**  
**6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup**  
**Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**  
**Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel**  
**6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup**  
**Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule**  
**Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne**  
**6.5.9 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı**  
**Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin**  
**Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında**  
**Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, kat irtifakı kurulmuştur. Tebliğ'in 22.maddesi b bendinde "b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve **kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.** Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul

edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

**Taşınmazın ana gayrimenkul niteliği "tarla" olup, binanın cins değişikliği yapılmamış, yapı kullanım izin belgesi alınmasından sonra dört yıllık süreç geçmesine karşın henüz kat mülkiyeti kurulmamıştır. Yapının inşaatının tamamlanmış olması, iskan belgesinin alınmış olmasına karşın kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile** taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne, mevcut hali ile alınamayacağı kanaatine varılmıştır. Kat mülkiyetinin kurulması durumunda tebliğin ilgili maddesindeki süreçlerin tamamlanmış olacağı ve taşınmazın bina portföyünde yer almasında sakınca olmayacağı kanaati oluşmuştur.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın

19.07.2022 tarihli toplam değeri için ;

**9.200.000 .-TL**

**(Dokuz Milyon İki Yüz Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**10.856.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzmanı**



**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.