*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ,
3324 ADA, 106 PARSEL EGE PERLA C BLOK
(AVM) VE B BLOKTA 1 ADET OFİS

23_400_495

28.12.2023

OPGYO-01 rev no: 0

ULAS AKSOYLU
Bu belge ********** kimlik numarali ULAS AKSOYLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 28/12/2023 13:31

KUBILAY ATALAR
Bu belge ********** kimlik numarali KUBILAY ATALAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 28/12/2023 14:11

AYSEL AKTAN
Bu belge ********** kimlik numarali AYSEL AKTAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 28/12/2023 13:23

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

✓ Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.

✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.

✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.

✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerleme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.

✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.

✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.

✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.

✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.

✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.

✓ Değerleme konusu taşınmaz 24.10.2023 tarihinde Ulaş Aksoylu tarafından incelenmiştir.

✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU ve Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Yağmur MAKASCI tarafından hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Müşteri Adı	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	05.10.2023
Değerleme Tarihi	25.12.2023
Rapor Tanzim Tarihi	28.12.2023
Rapor No	23_400_495
Rapor Konusu	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 3324 Ada, 106 Parsel Ege Perla C Blok (Avm) Ve B Blokta 1 Adet Ofis

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Posta Adresi	Mersinli Mahallesi, Konak/İzmir
İl / İlçe	İzmir / Konak
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Mersinli / - / -
Ada / Parsel	3324
Arsa Yüzölçümü, m²	106
Ana Taşınmaz Nitelik	A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası
Malik- Hisse Pay/ Payda	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarih / Yevmiye	1/1
Gayrimenkul Nitelik	A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 1 adet Ofis

İMAR DURUMU
Değerleme konusu İzmir İli, Konak ilçesi, 3324 ada 106 parsel 13.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında; TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 Yençok: 200 m, Serbest Nizam yapılaşma koşullu "MİA Merkezi İş Alanı"nda kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı

Pazar Değeri, TL (K.D.V. Hariç)	Pazar Değeri, TL (K.D.V. Dahil)
677.960.000	813.552.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Ulaş Aksoylu / Spk Lisans No: 406498
Raporu Asiste Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzm. Yrd. Yağmur Makascı / Spk Lisans No:
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kubilay Atalar / Spk Lisans No: 411022
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ 5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ 5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 6
4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler 6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
4.1.3 İmar Planı Bilgileri 9
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 10
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler 10
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) 10
4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi 11
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri 11
4.3 Gayrimenkulün Tanımı 12
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi 17
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 18
5.1 Demografik Veriler 18
5.2 Ekonomik Veriler 19
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum 19
5.3 Gayrimenkul Sektörü 21
5.3.1 Konut Piyasası 24
5.3.2 Ofis Piyasası 25
5.4 AVM Sektörü 28
5.5 GYO'lar 29
5.6 Bölge Verileri 30
5.6.1 İzmir İli 30
5.6.2 Konak İlçesi 30
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 32
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer 32
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer 32
6.3 Değerleme Yaklaşımları 34
6.3.1 Pazar Yaklaşımı 34
6.3.2 Gelir Yaklaşımı 35
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı 36
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ 38
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) 38
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım 38
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 39
7.3.1 Pazar Yaklaşımı 39
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı 43
7.3.3 Gelir Yaklaşımı 43
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 45
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 45
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 45
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 45
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması 45
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler 45
8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği 46
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi 46
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 47
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 47
10)- RAPOR EKLERİ ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 1 adet Ofisin, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -19.12.2023 tarih 23_400_367 sayılı değerleme raporunda konu taşınmazlara, toplam aylik kira değeri K.D.V. hariç 5.181.000 -TL takdir edilmiştir. -20.06.2023 tarih 23_400_147 sayılı değerleme raporunda konu taşınmazlara toplam satış değeri K.D.V. hariç Yasal 506.575.000-TL takdir edilmiştir. -28.12.2022 tarih 22_400_314 sayılı değerleme raporunda konu taşınmazlara toplam satış değeri K.D.V. hariç Yasal 407.595.000-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tre-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 İzmir/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	23_400_495
SÖZLEŞME TARİHİ	:	05.10.2023
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2023
RAPOR TARİHİ	:	28.12.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 1 adet Ofis nitelikli taşınmaz
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. HARİÇ)	:	677.960.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. DAHİL)	:	813.552.000.-TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

GayrimenkullerinTapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri,C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde Ege Perla'da yer alan AVM (C Blok) ve B Blokta yer alan 1 adet ofistir. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Ada/Parsel	**3324/106**
Taşınmaz ID	-
İli	İZMİR
İlçesi	KONAK
Bucağı	-
Mahallesi	MERSİNLİ
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta	296
Yüzölçümü, m²	18.392,00
Ana Gayrimenkul Niteliği	A BLOK 50 KATLI BETONARME MESKEN, B BLOK 36 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ, C BLOK 10 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Malik	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Pay/Payda	1/1

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Blok No	B.B. No	Kat	Nitelik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Tarih/Yevmiye
B	1	1	OFİS	2589 / 1839200	39	3816	25.11.2016/30910
C	1	1.BODRUM	İŞ YERİ	25563 / 1839200	40	3926	25.11.2016/30910
C	2+3+4	1.BODRUM	İŞ YERİ	31118 / 1839200	44	4322	20.10.2017/26114
C	5	1.BODRUM	İŞ YERİ	1958 / 1839200	40	3930	25.11.2016/30910
C	6	1.BODRUM	İŞ YERİ	6797 / 1839200	40	3931	25.11.2016/30910
C	7	1.BODRUM	İŞ YERİ	6214 / 1839200	40	3932	25.11.2016/30910
C	8	1.BODRUM	İŞ YERİ	6150 / 1839200	40	3933	25.11.2016/30910
C	9	1.BODRUM	İŞ YERİ	12095 / 1839200	40	3934	25.11.2016/30910
C	10	1.BODRUM	İŞ YERİ	11827 / 1839200	44	4344	23.10.2017/26280
C	11	1.BODRUM	İŞ YERİ	2003 / 1839200	44	4345	23.10.2017/26280
C	12	1.BODRUM	İŞ YERİ	5012 / 1839200	40	3937	25.11.2016/30910
C	13	1.BODRUM	İŞ YERİ	4614 / 1839200	40	3938	25.11.2016/30910
C	14	1.BODRUM	İŞ YERİ	4214 / 1839200	40	3939	25.11.2016/30910
C	15	1.BODRUM	İŞ YERİ	4689 / 1839200	40	3940	25.11.2016/30910
C	16	1.BODRUM	İŞ YERİ	29237 / 1839200	40	3941	25.11.2016/30910
C	17	1.BODRUM	İŞ YERİ	17658 / 1839200	40	3942	25.11.2016/30910
C	18	1.BODRUM	İŞ YERİ	1243 / 1839200	40	3943	25.11.2016/30910
C	19	1.BODRUM	İŞ YERİ	835 / 1839200	40	3944	25.11.2016/30910
C	20	1.BODRUM	İŞ YERİ	21082 / 1839200	40	3945	25.11.2016/30910
C	21	1.BODRUM	İŞ YERİ	8764 / 1839200	40	3946	25.11.2016/30910
C	22	1.BODRUM	İŞ YERİ	5830 / 1839200	40	3947	25.11.2016/30910
C	23	1.BODRUM	İŞ YERİ	7818 / 1839200	40	3948	25.11.2016/30910
C	24	1.BODRUM	İŞ YERİ	7834 / 1839200	40	3949	25.11.2016/30910
C	25	1.BODRUM	İŞ YERİ	6354 / 1839200	40	3950	25.11.2016/30910
C	26	1.BODRUM	İŞ YERİ	8053 / 1839200	40	3951	25.11.2016/30910
C	27	1.BODRUM	İŞ YERİ	1091 / 1839200	40	3952	25.11.2016/30910
C	28	1.BODRUM	İŞ YERİ	1266 / 1839200	40	3953	25.11.2016/30910

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Blok No	B.B. No	Kat	Nitelik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Tarih/Yevmiye
C	29	1.BODRUM	İŞ YERİ	1265 / 1839200	40	3954	25.11.2016/30910
C	30	1.BODRUM	İŞ YERİ	1266 / 1839200	40	3955	25.11.2016/30910
C	31	1.BODRUM	İŞ YERİ	1266 / 1839200	40	3956	25.11.2016/30910
C	32	ZEMIN	İŞ YERİ	5344 / 1839200	40	3957	25.11.2016/30910
C	33	ZEMIN	İŞ YERİ	21771 / 1839200	40	3958	25.11.2016/30910
C	34	ZEMIN	İŞ YERİ	1263 / 1839200	40	3959	25.11.2016/30910
C	35	ZEMIN	İŞ YERİ	10736 / 1839200	44	4331	20.10.2017/26261
C	36	ZEMIN	İŞ YERİ	6014 / 1839200	40	3961	25.11.2016/30910
C	37+38+39	ZEMIN	İŞ YERİ	16708 / 1839200	44	4323	20.10.2017/26115
C	40	ZEMIN	İŞ YERİ	5891 / 1839200	40	4323	25.11.2016/30910
C	41+42	ZEMIN	İŞ YERİ	22168 / 1839200	44	4324	20.10.2017/26116
C	43	ZEMIN	İŞ YERİ	11954 / 1839200	41	3968	25.11.2016/30910
C	44	ZEMIN	İŞ YERİ	3191 / 1839200	44	4333	20.10.2017/26263
C	45	ZEMIN	İŞ YERİ	662 / 1839200	41	3970	25.11.2016/30910
C	46	ZEMIN	İŞ YERİ	1503 / 1839200	41	3971	25.11.2016/30910
C	47	ZEMIN	İŞ YERİ	1153 / 1839200	41	3972	25.11.2016/30910
C	48-50, 77-80	ZEMIN+1	İŞ YERİ	81050 / 1839200	44	4325	20.10.2017/26117
C	51+52	ZEMIN	İŞ YERİ	15391 / 1839200	44	4326	20.10.2017/26118
C	53	ZEMIN	İŞ YERİ	7162 / 1839200	44	4346	23.10.2017/26281
C	54	ZEMIN	İŞ YERİ	7153 / 1839200	44	4347	23.10.2017/26281
C	55	ZEMIN	İŞ YERİ	9788 / 1839200	41	3980	25.11.2016/30910
C	56	ZEMIN	İŞ YERİ	3926 / 1839200	41	3981	25.11.2016/30910
C	57	ZEMIN	İŞ YERİ	15318 / 1839200	41	3982	25.11.2016/30910
C	58	ZEMIN	İŞ YERİ	2048 / 1839200	41	3983	25.11.2016/30910
C	59	ZEMIN+1	DUBLEKS İŞYERİ	10361 / 1839200	41	3984	25.11.2016/30910
C	60	1	İŞ YERİ	7661 / 1839200	41	3985	25.11.2016/30910
C	61	1	İŞ YERİ	17829 / 1839200	41	3986	25.11.2016/30910
C	62	1	İŞ YERİ	6316 / 1839200	41	3987	25.11.2016/30910
C	63+64+65	1	İŞ YERİ	31575 / 1839200	44	4327	20.10.2017/26119
C	66+67+68	1	İŞ YERİ	17861 / 1839200	44	4328	20.10.2017/26120
C	69+70	1	İŞ YERİ	12144 / 1839200	44	4329	20.10.2017/26121
C	71	1	İŞ YERİ	7660 / 1839200	41	3996	25.11.2016/30910
C	72	1	İŞ YERİ	6658 / 1839200	41	3997	25.11.2016/30910
C	73	1	İŞ YERİ	29478 / 1839200	41	3998	25.11.2016/30910
C	74	1	İŞ YERİ	698 / 1839200	41	3999	25.11.2016/30910
C	75	1	İŞ YERİ	1643 / 1839200	41	4000	25.11.2016/30910
C	76	1	İŞ YERİ	1297 / 1839200	41	4001	25.11.2016/30910
C	81	1	İŞ YERİ	8429 / 1839200	41	4006	25.11.2016/30910
C	82	1	İŞ YERİ	8975 / 1839200	41	4007	25.11.2016/30910
C	83	1	İŞ YERİ	2250 / 1839200	41	4008	25.11.2016/30910
C	84	1	İŞ YERİ	4089 / 1839200	44	4336	20.10.2017/26266
C	85	1	İŞ YERİ	13652 / 1839200	41	4010	25.11.2016/30910
C	86	1	İŞ YERİ	2888 / 1839200	41	4011	25.11.2016/30910
C	87	2	İŞ YERİ	17315 / 1839200	41	4012	25.11.2016/30910
C	88	2	İŞ YERİ	7177 / 1839200	41	4013	25.11.2016/30910
C	89	2	İŞ YERİ	4840 / 1839200	41	4014	25.11.2016/30910
C	90	2	İŞ YERİ	45650 / 1839200	41	4015	25.11.2016/30910
C	91	2	İŞ YERİ	2162 / 1839200	44	4339	20.10.2017/26267
C	92	2	İŞ YERİ	8324 / 1839200	44	4341	20.10.2017/26271
C	93	2	İŞ YERİ	785 / 1839200	41	4018	25.11.2016/30910
C	94	2	İŞ YERİ	980 / 1839200	41	4019	25.11.2016/30910
C	95	2	İŞ YERİ	1091 / 1839200	41	4020	25.11.2016/30910
C	96	2	İŞ YERİ	15112 / 1839200	41	4021	25.11.2016/30910
C	97-101	2	İŞ YERİ	35624 / 1839200	44	4330	25.11.2016/30910
C	102	2	İŞ YERİ	2137 / 1839200	41	4027	25.11.2016/30910
C	103	2	İŞ YERİ	22911 / 1839200	41	4028	25.11.2016/30910
C	104	2	İŞ YERİ	432 / 1839200	41	4029	25.11.2016/30910

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Blok No	B.B. No	Kat	Nitelik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Tarih/Yevmiye
C	105	3	İŞ YERİ	4069 / 1839200	41	4030	25.11.2016/30910
C	106	3	İŞ YERİ	3483 / 1839200	41	4031	25.11.2016/30910
C	107	3	İŞ YERİ	5094 / 1839200	41	4032	25.11.2016/30910
C	108	3	İŞ YERİ	1341 / 1839200	41	4033	25.11.2016/30910
C	109	3	İŞ YERİ	1286 / 1839200	41	4034	25.11.2016/30910
C	110	3	İŞ YERİ	1347 / 1839200	41	4035	25.11.2016/30910
C	111	3	İŞ YERİ	4565 / 1839200	41	4036	25.11.2016/30910
C	112	3	İŞ YERİ	4148 / 1839200	41	4037	25.11.2016/30910
C	113+130	2+3	İŞ YERİ	53106 / 1839200	44	44348	23.10.2017/26353
C	114	3	İŞ YERİ	6029 / 1839200	41	4039	25.11.2016/30910
C	115	3	İŞ YERİ	5231 / 1839200	41	4040	25.11.2016/30910
C	116	3	İŞ YERİ	3731 / 1839200	41	4041	25.11.2016/30910
C	117	3	İŞ YERİ	5652 / 1839200	41	4042	25.11.2016/30910
C	118	3	İŞ YERİ	4840 / 1839200	41	4043	25.11.2016/30910
C	119	3	İŞ YERİ	2540 / 1839200	41	4044	25.11.2016/30910
C	120	3	İŞ YERİ	1467 / 1839200	41	4045	25.11.2016/30910
C	121	3	İŞ YERİ	19519 / 1839200	41	4046	25.11.2016/30910
C	122	TESİSAT KATI	TRAFO	1 / 1839200	41	4047	25.11.2016/30910
C	123	BODRUM	İŞ YERİ	2565 / 1839200	44	4340	20.10.2017/26267
C	124	ZEMIN	İŞ YERİ	1211 / 1839200	44	4332	20.10.2017/26261
C	125	ZEMIN	İŞ YERİ	5076 / 1839200	44	4334	20.10.2017/26263
C	126	ZEMIN	İŞ YERİ	3482 / 1839200	44	4335	20.10.2017/26263
C	127	1	İŞ YERİ	1609 / 1839200	44	4337	20.10.2017/26266
C	128	1	İŞ YERİ	1065 / 1839200	44	4338	20.10.2017/26266
C	129	2	İŞ YERİ	10191 / 1839200	44	4342	20.10.2017/26271

4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Konak Tapu Müdürlüğü'nden 31.10.2023 tarih, saat 10:26 itibari ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan TAKBİS belgelerinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır. Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

Tüm Taşınmazlarda Müşterek;

-…KM ne Çevrilmiştir. (12.12.2017 tarih, 31465 yevmiye)

C Blok; 1. Bodrum Kat 11. Ve 123. BB, Zemin Kat 54, 124, 125 ve 126. BB, 1. Kat 127 ve 128. BB, 2. Kat 129. BB dışındaki Taşınmazlarda Müşterek;

-Yönetim Planı Değişikliği: 18.08.2017 (18.08.2017 tarih, 20606 yevmiye)

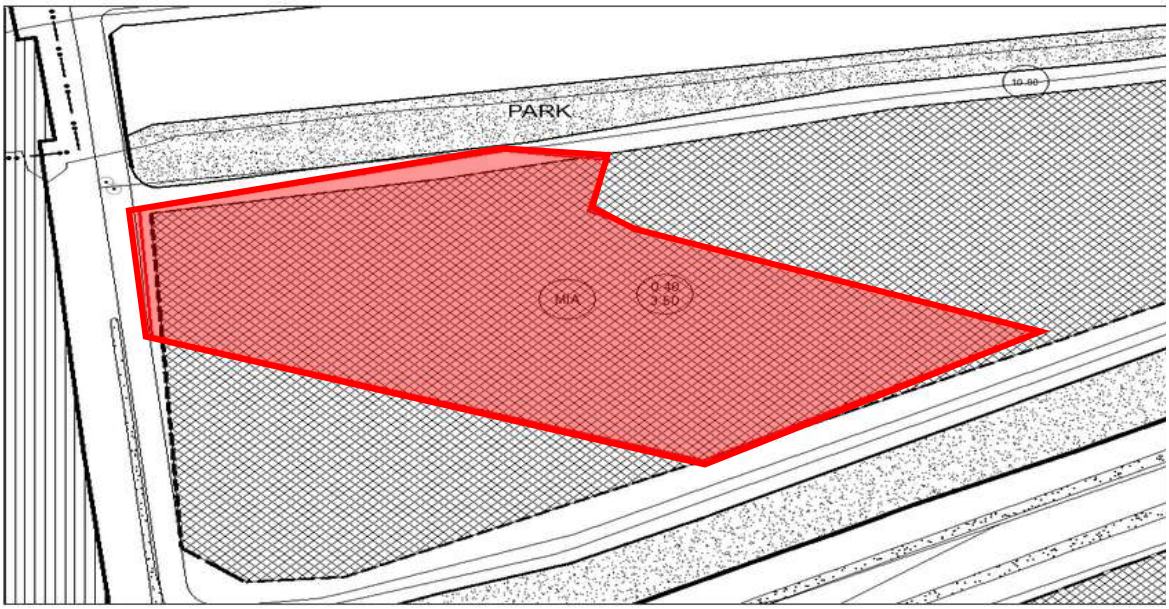
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden müşteri tarafınca tarafımıza temin edilen 22.09.2023 tarih ve E-35598559-115.02.01-275271 sayılı bilgi ve resmi imar durum yazısında; değerleme konusu "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" nitelikli ana taşınmaz;

Değerleme konusu İzmir İli, Konak ilçesi, 3324 ada 106 parsel 13.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok: 200 m, Serbest Nizam yapılaşma koşullu "MİA Merkezi İş Alanı"nda kalmaktadır.

Plan Adı	Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) UİP
Ölçek	1/1000
Tasdik Tarihi	13.05.2011
Lejant	"MİA" Merkezi İş Alanı
PLAN	



PLAN NOTLARI

M.İ.A. (MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ

- Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticaret, depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da bir kaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanında (KAKS/Emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen yazılı imar durumu ve plan notları rapor eklerinde sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde bulunan dosya incelenmiş olup incelenen evraklar aşağıda belirtilmiştir.

Türü	Tarihi	Numarası	Veriliş Nedeni / Açıklama	Fonksiyon
Ruhsat	28.08.2012	96/2012	119 adet ünite	Yeni Yapı
Ruhsat	14.09.2012	96/2013	123 adet ünite	Tadilat Yapı
Ruhsat	08.11.2013	96/2014	123 adet ünite	İsim Değişikliği
Ruhsat	10.06.2014	96/2015	123 adet ünite	Şantiye Şefi Değişikliği
Ruhsat	15.12.2015	96/2012	B Blok'da 120 adet ünite (29.816,37 m²)	Tadilat
Ruhsat	22.10.2016	96/2012	122 adet ünite	Tadilat
Ruhsat	25.10.2016	96/2012	AVM (80.463 m²)	Tadilat
Ruhsat	16.08.2017	96/2012	31 adet ünite	Tadilat
Ruhsat	27.09.2017	96/2013	108 adet ünite	Tadilat
Ruhsat	09.02.2018	96/2014	1 adet ünite	Tadilat
Ruhsat	22.03.2019	96/2014	8 adet ünite	Tadilat
Yapı Kullanma İzin Belgesi	19.01.2017	198	A Blok (37.112 m²)	İskân
Yapı Kullanma İzin Belgesi	19.01.2017	198	B Blok (29.816,37 m²)	İskân
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.03.2017	65	AVM-C Blok (80.463 m²)	İskân
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.09.2017	150	108 adet ünite & 1 adet trafo	İskân
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.12.2020	99	122, 210-215 no.'lu BB (1.216,79 m²)	Kısmi İskân
Numarataj	22.08.2012	-	-	Numarataj Planı
Numarataj	14.09.2012	-	-	Numarataj Planı
Numarataj	06.10.2015	-	-	Numarataj Planı
Numarataj	13.07.2017	-	-	Numarataj Planı
Mimari Proje	10.10.2013	13639	Kat İlavesi	Tadilat
Mimari Proje	18.11.2015	1268	-	B Blok
Mimari Proje	22.03.2019	96	Kat İlavesi	Tadilat

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerlemeye konu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Tepekule Star Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

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

Değerleme konusu parsel 3324 ada 106 parsel, 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) uygulama imar planında kalmaktadır. Parselde 28.08.2012 ruhsat tarihli mevcut bina bulunmaktadır.

Değerleme konusu parselin bulunduğu alanda, İzmir 5. İdare Mahkemesinin 24/11/2016 tarih ve 2015/1177 esas sayılı kararı ile "...dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu alanda yapılan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Plan Notlarına ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarih ve 05.359 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin lejant ve plan notu değişikliklerinde hukuka uyarlık görülmemiştir. Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin, uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir." Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2017 tarih, 05.270 sayılı ve 14/04/2017 tarih 05.427 sayılı kararları ile plan notu değişikliği onaylanmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunun 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren 8.Maddesinden etkilenmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazın beyanlar hanesinde kayıtlar olduğu gözlemlenmiş olup aşağıda açıklanmıştır.

3324 Ada 106 Parsel Takyidat Bilgileri		
B/Ş/R/İ	**Takyidat Kaydı**	
Beyan*	-…KM ne Çevrilmiştir. (12.12.2017 tarih, 31465 yevmiye)	Tüm Taşınmazlarda Müşterek
Beyan*	-Yönetim Planı Değişikliği: 18.08.2017 (18.08.2017 tarih, 20606 yevmiye)	C Blok; 1.Bodrum kat 11 ve 123.BB, Zemin kat 54,124,125 ve 126.BB,1.Kat 127 ve 128.BB, 2.Kat 129.BB dışındaki taşınmazları kapsar.

**Söz konusu takyidat bilgi amaçlı olup taşınmazın devredilebilirliği konusunda engel teşkil etmediğine kanaat edilmiştir.*

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

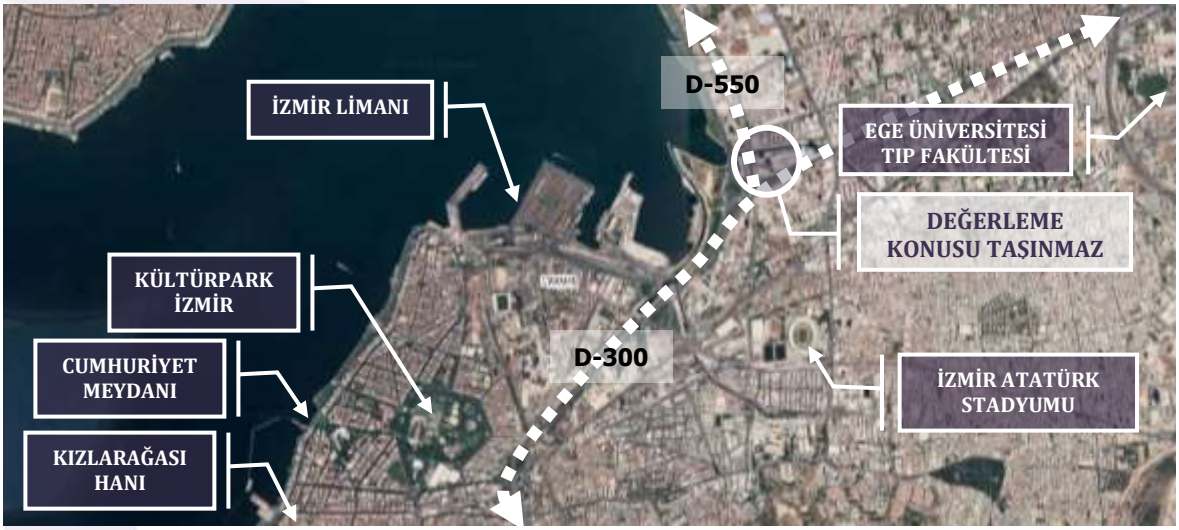
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; Çınarlı Mahallesi, Ozan Abay Caddesi, No: 10-7-8, Konak/İzmir açık adresinde konumlu "Ege Perla" isimli projedir. Gayrimenkul, Konak idari sınırları dahilinde bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım bölgenin önemli ulaşım arterlerinden Ankara ve Ozan Abay Caddeleri üzerinden özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ankara Caddesi üzerinde kuzeydoğu-güneybatı istikametinde ilerlerken Ankara Caddesi Yanyol'a geçilerek veya Ozan Abay Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken sağ kolda yer almaktadır.

Konu taşınmaza yakın konumda İzmir Adliyesi, İzmir Limanı, İzmir Atatürk Stadyumu, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü gibi referans yapılar mevcuttur. Taşınmazın yakın çevresinde; Rod-Kar İş Merkezi, Martı Tower, Novus Tower, Mistral İzmir gibi projeler vardır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinat Bilgisi: 38.446961, 27.175027

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Merkez Noktalar	Kuş Uçusu Mesafeler, km
İzmir Atatürk Stadyumu	1,30
İzmir Limanı	1,70
Ege Üniversitesi	4,00
İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali	3,70

**Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.*

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölge, şehrin yeni iş merkezi konumunda, gökdelen tarzı yüksek katlı, konut, işyeri, avm tarzı karma yapılaşmanın ve hafif sanayinin yoğun olduğu bir bölgedir. Tercih edilen bölge olması ve marka projelerin tamamlanmış/devam ediyor olması nedeniyle ilgi çekmekte ve yoğun talep gören bir yapılaşma görülmektedir. Alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Bölge orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir. Değerleme konusu taşınmaz Ankara ve Ozan Abay Caddeleri'ne cepheli konumda olup taşınmaza Salhane İzban Banliyo İstasyonu ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza komşu mahalleler Konak ilçe sınırları dâhilinde Mersinli, Halkapınar, Umurbey Mahalleleri, Bayraklı ilçe sınırları dâhilinde ise Adalet, Mansuroğlu Mahalleleri'dir.

4.3 Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392,00 m² arsa üzerinde ayrık nizamda betonarme karkas sisteminde A blok, B Blok ve AVM bloğu (C Blok) olmak üzere 3 blok şeklinde inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için Konak Tapu Müdürlüğü ve Konak Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların 22.03.2019 tarihli 96 sayılı onaylı tadilat projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Ancak talidat projesinde yapılan değişikliklerin tapuya tescil edilmediği görülmüştür. Söz konusu değişikliklerin tapuya tescil edilmesi önerilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların mahallinde farklı kiracılar tarafından kullanılıyor olması sebebi ile dışarıdan ekspertiz yapılmıştır.

Projesine göre, blokların bodrum katları bütün olarak kullanılmakta olup, 3 ve 2. Bodrum katında otopark ve teknik hacimler yer almaktatır. C Blok (AVM), 1 Bodrum+Zemin+3 Normal kat olmak üzere toplam 5 katlı olup 101 adet iş yeri nitelikli bağımsız bölüm, A Blokta, 39 normal kat ve tesisat katı olmak üzere toplam 40 katlı, 133 adet konut nitelikli bağımsız bölüm, B Blokta, 2 Sosyal Tesis Katı, 26 Normal kat ve tesisat katı olmak üzere toplam 29 katlı olup 110 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm projelendirilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Değerlemeye konu C Blok (AVM) ve B Blokta konumlu 1 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün özellikleri aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

Blok No	BB No	Kod	Kat No	Nitelik	Brüt Alan, m²
B	1	11	1	OFİS	88,40
C	1	B01	1.BODRUM	İŞYERİ	1.483,09
C	2+3+4	B02	1.BODRUM	İŞYERİ	654,86
C	5	B05	1.BODRUM	İŞYERİ	36,23
C	6	B06	1.BODRUM	İŞYERİ	134,06
C	7	B07	1.BODRUM	İŞYERİ	122,55
C	8	B08	1.BODRUM	İŞYERİ	121,29
C	9	B09	1.BODRUM	İŞYERİ	255,41
C	10	B10	1.BODRUM	İŞYERİ	233,27
C	11	B11	1.BODRUM	İŞYERİ	39,50
C	12	B12	1.BODRUM	İŞYERİ	98,86
C	13	B13	1.BODRUM	İŞYERİ	88,09
C	14	B14	1.BODRUM	İŞYERİ	80,45
C	15	B15	1.BODRUM	İŞYERİ	89,53
C	16	B16	1.BODRUM	İŞYERİ	820,26
C	17	B17	1.BODRUM	İŞYERİ	401,22
C	18	B18	1.BODRUM	İŞYERİ	23,00
C	19	B19	1.BODRUM	İŞYERİ	15,45
C	20	B20	1.BODRUM	İŞYERİ	479,02
C	21	B21	1.BODRUM	İŞYERİ	178,75
C	22	B22	1.BODRUM	İŞYERİ	114,99
C	23	B23	1.BODRUM	İŞYERİ	159,45
C	24	B24	1.BODRUM	İŞYERİ	159,77
C	25	B25	1.BODRUM	İŞYERİ	125,31
C	26	B26	1.BODRUM	İŞYERİ	164,25
C	27	B27	1.BODRUM	İŞYERİ	20,18
C	28	B28-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	23,42
C	29	B29-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	23,41
C	30	B30-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	23,42
C	31	B31-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	23,42

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Blok No	BB No	Kod	Kat No	Nitelik	Brüt Alan, m²
C	123	B32-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	75,93
C	32	Z01	ZEMİN	İŞYERİ	90,46
C	33	Z02	ZEMİN	İŞYERİ	429,37
C	34	Z03	ZEMİN	İŞYERİ	20,80
C	35	Z04	ZEMİN	İŞYERİ	198,64
C	124	Z29	ZEMİN	İŞYERİ	22,40
C	36	Z05	ZEMİN	İŞYERİ	104,77
C	37+38+39	Z06+Z07+Z08	ZEMİN	İŞYERİ	289,02
C	40	Z09	ZEMİN	İŞYERİ	102,63
C	41+42	Z10+Z11	ZEMİN	İŞYERİ	412,53
C	43	Z12	ZEMİN	İŞYERİ	221,16
C	44	Z13	ZEMİN	İŞYERİ	59,03
C	125	Z30	ZEMİN	İŞYERİ	93,91
C	126	Z31	ZEMİN	İŞYERİ	64,43
C	45	Z14	ZEMİN	İŞYERİ	10,90
C	46	Z15	ZEMİN	İŞYERİ	24,75
C	47	Z16	ZEMİN	İŞYERİ	18,98
C	48+49+50+77+78+ 79+80	Z17+Z18+Z19+118+ 119+120+121	ZEMİN+1	İŞYERİ	1.541,27
C	51+52	Z20+Z21	ZEMİN	İŞYERİ	268,14
C	53	Z22	ZEMİN	İŞYERİ	131,08
C	54	Z23	ZEMİN	İŞYERİ	130,90
C	55	Z24	ZEMİN	İŞYERİ	175,65
C	56	Z25	ZEMİN	İŞYERİ	66,47
C	57	Z26	ZEMİN	İŞYERİ	283,40
C	58	Z27	ZEMİN	İŞYERİ	54,89
C	59	Z28	ZEMİN+1	DUBLEKS İŞYERİ	309,57
C	60	101	1. KAT	İŞYERİ	137,48
C	61	102	1. KAT	İŞYERİ	351,62
C	62	103	1. KAT	İŞYERİ	113,34
C	63+64+65	104+105+106	1. KAT	İŞYERİ	601,85
C	66+67+68	107+108+109	1. KAT	İŞYERİ	323,59
C	69+70	110+111	1. KAT	İŞYERİ	217,95
C	71	112	1. KAT	İŞYERİ	137,46
C	72	113	1. KAT	İŞYERİ	119,48
C	73	114	1. KAT	İŞYERİ	645,25
C	74	115	1. KAT	İŞYERİ	11,83
C	75	116	1. KAT	İŞYERİ	27,82
C	76	117	1. KAT	İŞYERİ	21,97
C	81	122	1. KAT	İŞYERİ	155,95
C	82	123	1. KAT	İŞYERİ	166,05
C	83	124	1. KAT	İŞYERİ	38,09
C	84	125	1. KAT	İŞYERİ	49,63
C	127	128	1. KAT	İŞYERİ	28,88
C	128	129	1. KAT	İŞYERİ	19,12
C	85	126	1. KAT	İŞYERİ	260,64
C	86	127	1. KAT	İŞYERİ	104,63
C	87	201	2. KAT	İŞYERİ	353,14
C	88	202	2. KAT	İŞYERİ	225,72
C	89	203	2. KAT	İŞYERİ	188,30
C	90	204	2. KAT	İŞYERİ	2.217,79
C	91	205	2. KAT	İŞYERİ	64,02
C	92	206	2. KAT	İŞYERİ	213,47
C	129	219	2. KAT	İŞYERİ	261,36
C	93	207	2. KAT	İŞYERİ	13,68
C	94	208	2. KAT	İŞYERİ	17,09
C	95	209	2. KAT	İŞYERİ	19,01
C	96	210	2. KAT	İŞYERİ	308,21
C	97+98+99+100+101	211+212+213+214+215	2. KAT	İŞYERİ	329,76
C	102	216	2. KAT	İŞYERİ	37,24
C	103	217	2. KAT	İŞYERİ	520,57
C	104	218	2. KAT	İŞYERİ	7,53
C	105	301	3. KAT	İŞYERİ	66,99
C	106	302	3. KAT	İŞYERİ	109,56
C	107	303	3. KAT	İŞYERİ	160,24
C	108	304-KİOSK	3. KAT	İŞYERİ	23,37
C	109	305-KİOSK	3. KAT	İŞYERİ	22,41

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Blok No	BB No	Kod	Kat No	Nitelik	Brüt Alan, m²
C	110	306-KİOSK	3. KAT	İŞYERİ	23,48
C	111+112+114+116+117 +118+119+120	307+308+310+311+312+ 313+314+315+316	3. KAT	İŞYERİ	1.180,97
C	*	319	3. KAT	İŞYERİ	35,82
C	130+113	220-309	2. VE 3. KAT	İŞYERİ	1.247,88
C	121	317	3. KAT	İŞYERİ	361,16
C	122	318	TESİSAT KATI	TRAFO	161,42

**Değerleme konusu 319 numaralı dükkan onaylı tadilat mimari projesinde belirtilmiş olup tapu kayıtlarında ayrı bir bağımsız bölüm olarak tescil edilmemiştir. Bu neden ile konu taşınmazın bağımsız bölüm numarası bulunmamaktadır.*

Konu taşınmazlara ait onaylı tadilat projesine göre AVM bloğundaki katlarda yer alan ticari ünite sayıları ve kat bazındaki toplam kiralanabilir alan bilgisi tabloda belirtildiği gibidir.

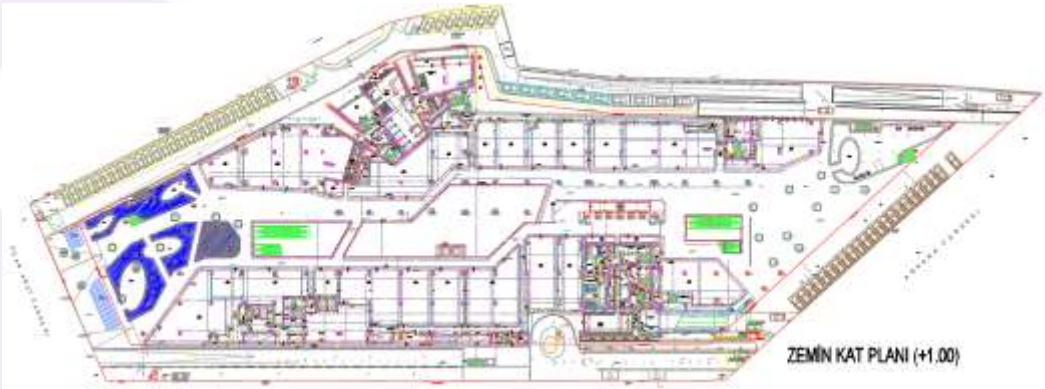
C BLOK (AVM) Onaylı Tadilat Projesine Göre Toplam Kiralanabilir Alan Özet Tablo

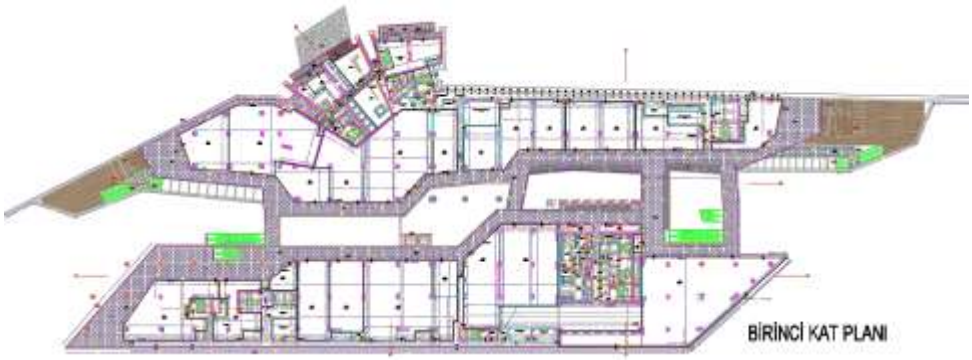
KAT	TİCARİ ÜNİTE ADET	PROJE KİRALANABİLİR
1.BODRUM	30	6.268,44
ZEMİN	25	5.125,15
1.KAT	20	3.532,63
2.KAT	15	4.776,89
3.KAT	10	3.231,88
TESİSAT KATI	1	161,42
TOPLAM	**101**	**23.096,41**

Müşteri tarafından gönderilen Autocad projelerine ait görseller aşağıda verilmiştir.

C Blok (AVM) Proje Görselleri





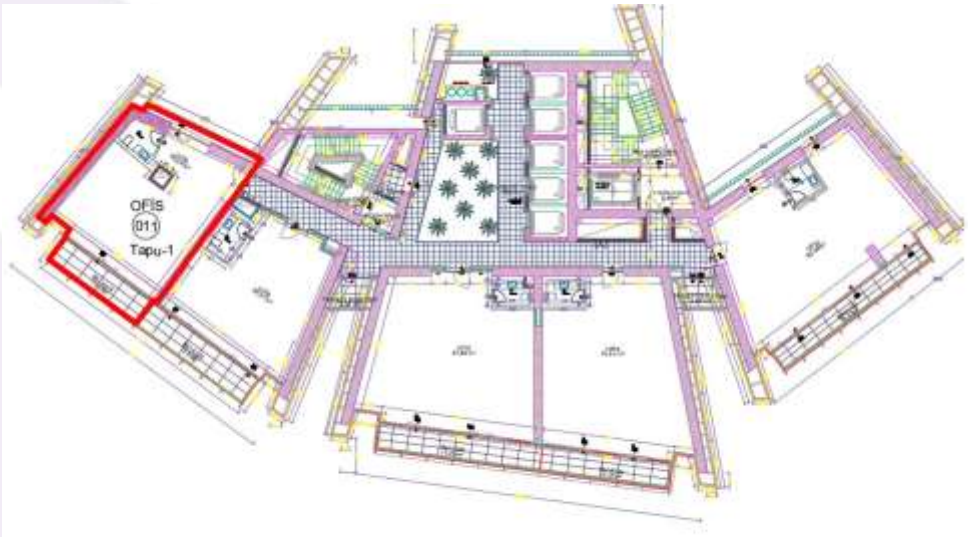






B Blok Proje Görselleri

B Blokta yer alan değerlemeye konu bağımsız birimler kırmızı renk ile işaretlenmiş olup aşağıdaki görsellerde yer almaktadır.



1 KAT PLANI(+32,35)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu 3324 ada 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla" projesinde kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 1 adet Ofis nitelikli taşınmaza ait 10.10.2013 tarih, 13639 no.'lu Mimari Tadilat Projesi, 18.11.2015 tarih 1268 no.'lu B Blok için yapılmış Mimari Projesi ve 22.03.2019 tarih 96 no.'lu Mimari Tadilat Projesi incelenmiştir.

Türü	Tarihi	Numarası	Veriliş Nedeni / Açıklama	Fonksiyon
Mimari Proje	10.10.2013	13639	Kat İlavesi	Tadilat
Mimari Proje	18.11.2015	1268	-	B Blok
Mimari Proje	22.03.2019	96	Kat İlavesi	Tadilat

Değerleme konusu 3324 ada 106 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin alanı, onaylı mimari tadilat projesi üzerinden hesaplanmış olup, hâlihazırda Ege Perla AVM dâhilinde konumlu mağazalar olarak kullanılan taşınmazların mevcut mağaza karması dikkate alınmıştır.

Mevcut mağaza karması ve onaylı mimari tadilat projesinde belirtilen alanlar esas alınarak yapılan hesaplar sonucunda değerleme tarihi itibari ile alan bazlı olarak %70 doluluk oranı olduğu görülmüştür.

Mevcut Boşluk Oranı (Alan Esaslı)

Toplam Alan	Dolu Mağaza Alan	Boş Mağaza Alan
23.095,65	16.185,21	6.910,44

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

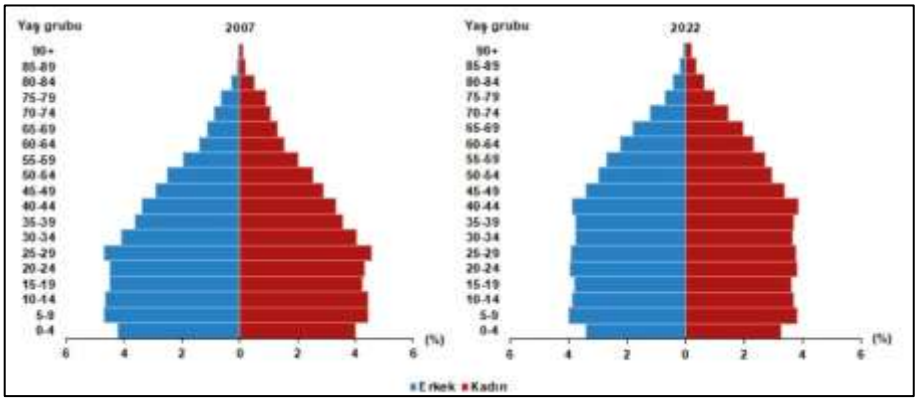
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2022 yılı için dünya nüfusunun 8 milyara ulaştığı tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 425 milyon 887 bin 337 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 417 milyon 173 bin 173 kişi ile Hindistan, 338 milyon 289 bin 857 kişi ile Amerika Birleşik Devletleri izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun %39,9'unu oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 194 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun %1,1'ini oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus ise, bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

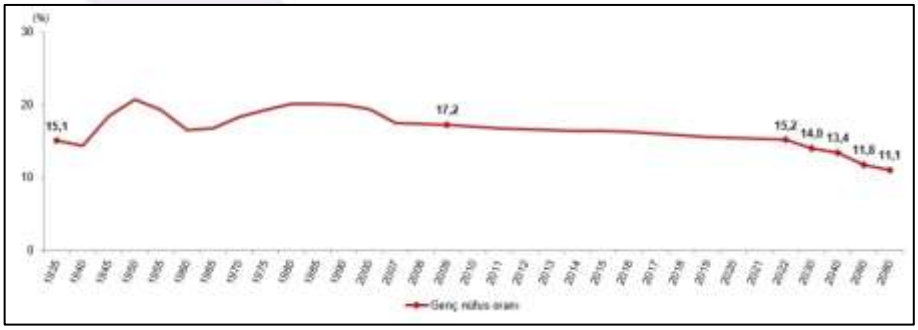
Nüfus piramidi, 2007, 2022



15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 949 bin 817 kişi oldu. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,2'sini oluşturdu. Genç nüfusun %51,2'sini erkek nüfus, %48,8'ini ise kadın nüfus oluşturdu.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

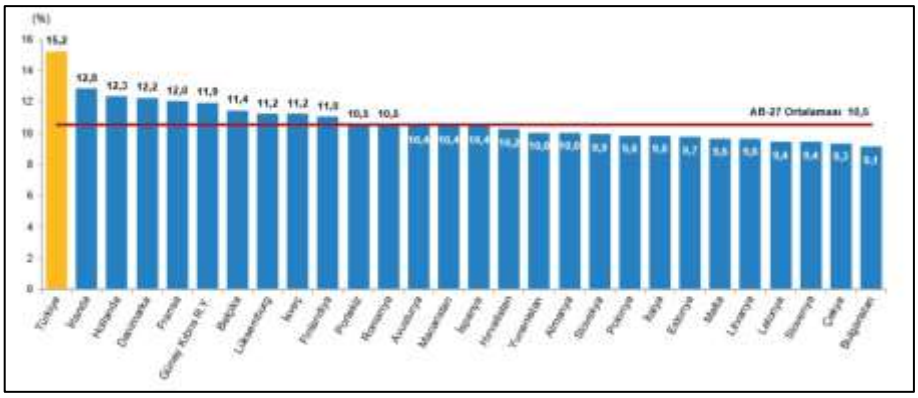
Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990
TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000
TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2022
TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2030-2080

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Türkiye'nin genç nüfus oranının %15,2 ile Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. AB üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2022 yılında genç nüfus ortalaması %10,5 oldu.



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2022
TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2022

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

OECD, 2023 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini %2,7'den %3'e yükseltti. Kuruluş, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağını belirterek 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini ise %2,9'dan %2,7'ye indirdi.

Ekonomik aktivitenin ılımlı seyrini sürdürdüğü ABD'de yıllık TÜFE enflasyonu Ağustos'ta %3,7'ye yükseldi. Euro Alanı'nda PMI verileri Eylül'de eşik değerin altında kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki zayıf görünümün sürdüğünü gösterdi.

Fed ve İngiltere Merkez Bankası (BoE) politika faizinde değişikliğe gitmezken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) referans faiz oranlarını 25'er baz puan arttırdı. Bu dönemde başlıca merkez bankalarının yetkililerinin açıklamaları para politikalarındaki sıkı duruşun bir süre daha devam edeceğine işaret etti. Çin'de açıklanan öncü göstergeler ekonomik faaliyette bir miktar toparlanma sinyali verirken, Çin Merkez Bankası (PBoC) yuanda yaşanabilecek değer kaybını önlemek adına Eylül ayında faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Eylül ayında arz kesintileri nedeniyle %8,7 artarak Kasım 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaşan petrol fiyatları, küresel enflasyona ilişkin endişelerin artmasına neden oldu.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ekim 2023**)**

TÜRKİYE

2024-2026 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program, 6 Eylül 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı. Programa göre, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahmini 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %4,4 ve %4,0 olarak belirlendi.

Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize ettiler.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda 2023 yılı küresel ekonomik büyüme tahminini Haziran ayında öngördüğü %2,7 seviyesinden %3'e yükseltti. Kuruluş küresel ekonominin yılın ilk yarısında beklenenden daha dirençli kaldığını, ancak büyüme görünümünün zayıf seyrini sürdürdüğünü belirtti. Raporda, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağı vurgulanırken, 2024 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini %2,9'dan %2,7'ye indirildi. OECD, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminini 2023 yılı için %3,6'dan %4,3'e yükseltirken, 2024 yılı için %3,7'den %2,6'ya indirdi.

OECD Tahminleri (yıllık % değişim)

	Eylül ayı Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2023	2024	2023	2024
Büyüme				
Dünya	**3,0**	**2,7**	**0,3**	**-0,2**
ABD	2,2	1,3	0,6	0,3
Euro Alanı	0,6	1,1	-0,3	-0,4
İngiltere	0,3	0,8	0,0	-0,2
Japonya	1,8	1,0	0,5	-0,1
Çin	5,1	4,6	-0,3	-0,5
Türkiye	4,3	2,6	0,7	-1,1
Enflasyon				
ABD	**3,8**	**2,6**	**-0,1**	**0,0**
Euro Alanı	**5,5**	**3,0**	**-0,3**	**-0,2**
Türkiye	**52,1**	**39,2**	**7,3**	**-1,6**

(*) Haziran ayı tahminlerinden farkı

Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetteki zayıf görünüm yükselen borçlanma maliyetlerinin etkisiyle devam ediyor. Bölgede sanayi üretimi Temmuz'da tahminlerin üzerinde daralırken, Eylül ayında imalat PMI 43,4, hizmetler PMI da 48,4 düzeylerinde gerçekleşerek eşik değerin altındaki seyrini sürdürdü. Söz konusu veriler büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize eden ECB'nin beklentilerini teyit etti. Öte yandan, Eylül ayında bölgede TÜFE enflasyonu aylık bazda %0,5 ve yıllık bazda %4,3 ile tahminlerin altında gerçekleşti. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki yüksek baz etkisine bağlı olarak manşet enflasyonun çekirdek enflasyonun altında seyrettiği gözlendi. Nitekim, enerji, alkollü içki, tütün ve işlenmemiş gıda fiyatları hariç tutularak hesaplanan yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Eylül'de %4,5 oldu.

Ağustos'ta konut satışları yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşti.



Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azaldı. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedildi. Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturdu. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5 azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görüldü. Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekti. Böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmış oldu.

TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetti. Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 oldu.

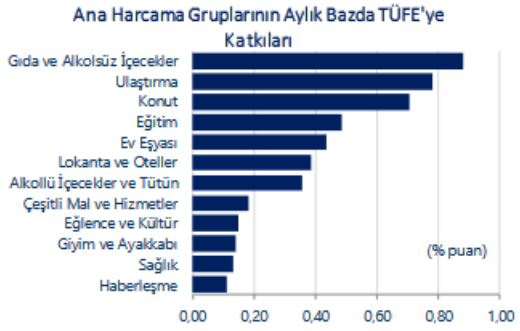
Eylül'de aylık TÜFE artışı 4,75% oldu.

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2022	2023	2022	2023
Aylık	3,08	4,75	4,78	3,40
Yılsonuna Göre	52,40	49,86	82,45	36,06
Yıllık	83,45	61,53	151,50	47,44
Yıllık Ortalama	59,91	55,30	114,02	65,55

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Eylül'de tüketici fiyatları %4,75 ile %4,88 olan piyasa beklentilerine yakın bir artış kaydetti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %61,53 düzeyine yükselirken, yılın ilk dokuz ayındaki artış %49,9 seviyesinde gerçekleşti. Yİ-ÜFE de Eylül ayında %3,4 ile son dört ayın en düşük artışını kaydetti. Bu dönemde Yİ-ÜFE yıllık bazda %47,4, yılbaşından bu yana %36,1 düzeyinde arttı.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Eylül ayında ana harcama gruplarının tümünde fiyatlar aylık bazda yükseliş kaydetti. Bu dönemde en yüksek fiyat artışları okulların açılmasıyla birlikte %30,27 ile eğitim grubunda yaşandı. Eylül ayında tütün ürünlerine yapılan zamların etkisiyle alkollü içecekler ve tütün ürünlerinin fiyatları da aylık bazda %10,03 yükseldi. Bu dönemde konut grubu fiyatlarındaki aylık artış %5,76 ile manşet enflasyonun üzerinde seyretmeye devam etti.



Eylül ayında mevsimlik ürünler hariç TÜFE aylık bazda %5,13 ile manşet enflasyonun üzerinde yükseldi. Bu dönemde, B endeksi (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç) ile C endeksi (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın kalemlerinin hariç) sırasıyla %5,06 ve %5,28 oranında arttı. Söz konusu endekslerdeki yıllık artışlar da %67,22 ve %68,93 ile manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek enflasyonist baskıların önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etti. Ayrıca, Eylül'de hizmet fiyatlarının (%7,88) mal fiyatlarındaki artışın (%3,42) iki katından hızlı yükselmesi de hizmet enflasyonundaki katılığın sürdüğünü gösterdi.



(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ekim 2023**)**

5.3 Gayrimenkul Sektörü

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı.

Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. 2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023**)**

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
3. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
5. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
6. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
7. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023**)**

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2023

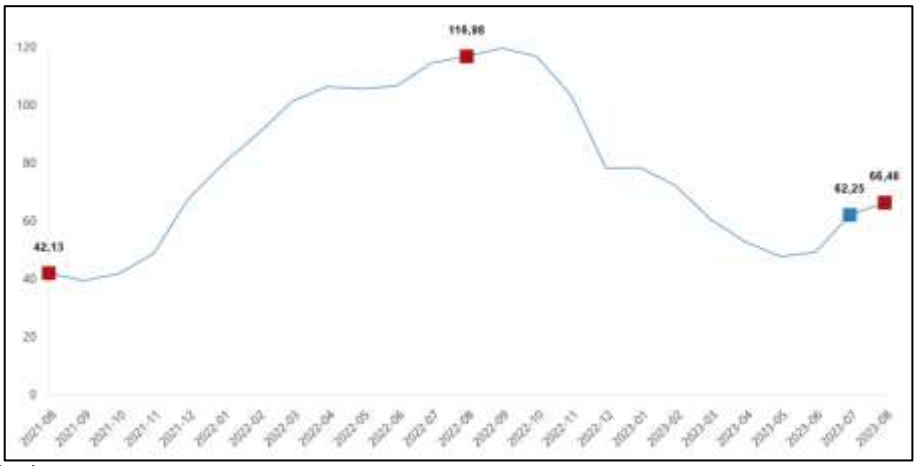
Yıl / Year	Ocak / January	Şubat / February	Mart / March	Nisan / April	Mayıs / May	Haziran / June	Temmuz / July	Ağustos / August	Eylül / September	Ekim / October	Kasım / November	Aralık / December
	Endeks - Index											
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51	189,25	192,27	195,51	193,97	192,76	191,35	190,23	190,36	190,32	192,25
2020	202,04	202,34	202,34	204,08	206,85	208,46	210,43	216,30	220,87	227,47	234,07	240,35
2021	258,24	258,16	267,03	276,48	288,67	297,02	304,61	307,43	308,20	322,84	348,46	403,16
2022	464,60	491,20	538,26	571,22	593,87	614,46	654,13	667,06	677,52	700,80	709,02	719,25
2023	829,42	846,70	864,96	873,91	878,63	917,53	1061,35	1110,41				
	Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly rate of change (%)											
2015	-	0,54	0,63	0,89	1,04	-0,14	0,80	0,52	0,89	-0,67	-0,54	-0,41
2016	7,54	-0,06	1,17	0,80	1,68	-0,45	-0,07	0,34	0,26	0,78	2,45	2,65
2017	4,87	0,32	1,07	0,32	0,33	-0,16	0,87	1,05	1,10	1,39	2,51	1,51
2018	4,91	1,16	1,69	2,03	2,95	2,29	1,63	6,10	5,88	-0,16	-3,13	-1,85
2019	6,49	0,91	1,47	1,60	1,69	-0,79	-0,62	-0,73	-0,59	0,07	-0,02	1,01
2020	5,09	0,15	0,00	0,86	1,36	0,78	0,95	2,79	2,11	2,99	2,90	2,68
2021	7,44	-0,03	3,44	3,54	4,41	2,89	2,56	0,93	0,25	4,75	7,94	15,70
2022	15,24	5,73	9,58	6,12	3,97	3,47	6,46	1,98	1,57	3,44	1,17	1,44
2023	15,32	2,08	2,16	1,03	0,54	4,43	15,67	4,62				
	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) - Rate of change on December of the previous year (%)											
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	7,54	7,48	8,74	9,60	11,44	10,93	10,85	11,23	11,52	12,39	15,14	18,19
2017	4,87	5,21	6,33	6,68	7,03	6,86	7,79	8,92	10,13	11,66	14,46	16,18
2018	4,91	6,12	7,92	10,11	13,35	15,95	17,84	25,03	32,38	32,16	28,02	25,65
2019	6,49	7,46	9,03	10,77	12,64	11,75	11,06	10,24	9,60	9,67	9,65	10,76
2020	5,09	5,25	5,25	6,15	7,59	8,43	9,46	12,51	14,89	18,32	21,75	25,02
2021	7,44	7,41	11,10	15,03	20,10	23,58	26,74	27,91	28,23	34,32	44,98	67,74
2022	15,24	21,84	33,51	41,69	47,30	52,41	62,25	65,46	68,05	73,83	75,87	78,40
2023	15,32	17,72	20,26	21,50	22,16	27,57	47,56	54,38				

Kaynak: *TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023 (11 Ekim 2023'de yayınlanmıştır.)*

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2023



Kaynak: *TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023 (11 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)*

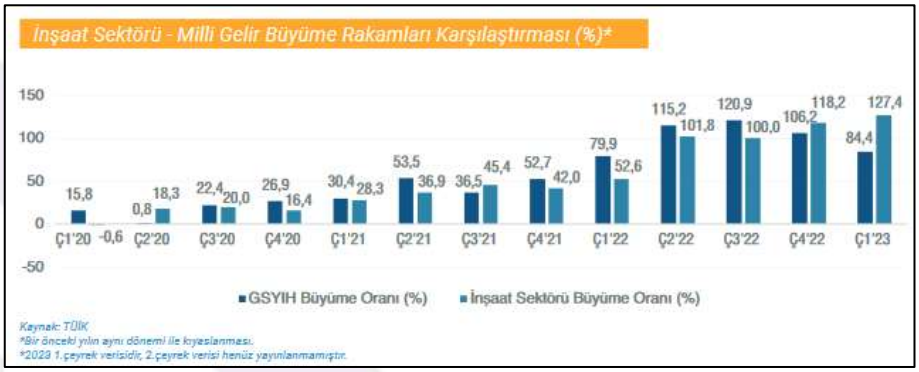
İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: *GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu*

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2023 1. çeyrek dönem itibariyle %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %127,4 gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %64,8 oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: *GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu*

5.3.1 Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

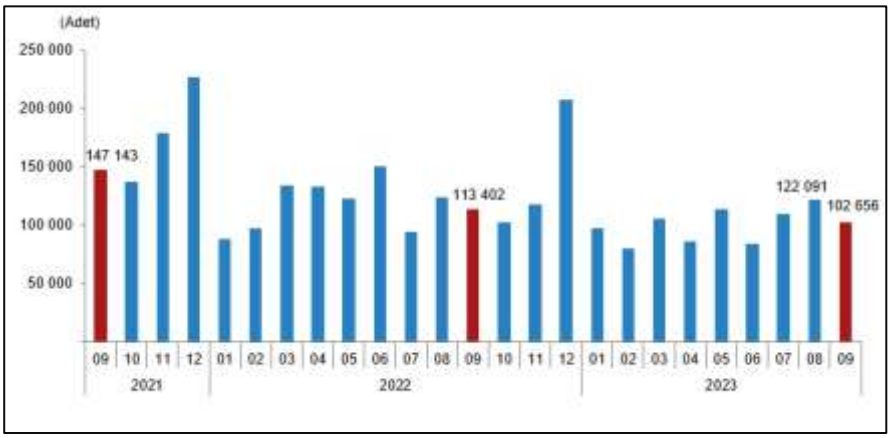
Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GYODER 2023 2. Çeyrek raporuna göre; Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

Kaynak: *GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu*

Konut Satışı Eylül'21-23



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

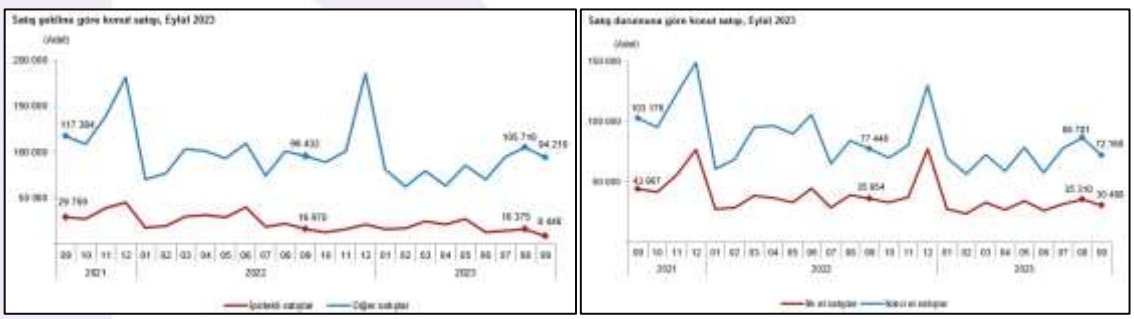
Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ipotekli konut satışları %50,2 azalış göstererek 8 bin 446; diğer konut satışları %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,24; diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satış sayısı %15,2 azalarak 30 bin 488; İkinci el konut satışları %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7; ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu.

Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**102 656**	**113 402**	**-9,5**	**900 074**	**1 057 193**	**-14,9**
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	**102 656**	**113 402**	**-9,5**	**900 074**	**1 057 193**	**-14,9**
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.3.2 Ofis Piyasası

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2023 ikinci çeyrek dönemi, Mayıs ayındaki Cumhurbaşkanı ve Milletvekili seçimlerinin etkisi altında geçti. Seçimlerin belirsizlik yarattığı dönemde, işlem hacminde durgunluk yaşandı. Yılın başındaki yoğun işlemlerin ardından talep biraz sakinleşti. 2023 ikinci çeyreğindeki durumu, kira ortalamalarındaki yükseliş ve boşluk oranlarındaki dalgalanmalarla karakterize edebiliriz. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanmaların etkisiyle ofis kiraları önemli ölçüde yükseldi, TL'nin değer kaybı nedeniyle liste fiyatları arttı. Nitelikli ofis binalarındaki boşlukların azalması arz talep dengesinin şaşmasına yol açtı.

Geçmiş çeyreklerdeki yoğun talebin de etkisiyle MİA (Merkezi İş Alanı) A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı son dört çeyrekte yaklaşık %13 oranında azalarak, 2023 ikinci çeyrekte %21,9'a düştü. Özellikle Levent'teki A sınıfı ofis binalarında bulunan küçük ölçekli ofislerde tamamlanan kiralama işlemleri sonucunda boşluk oranı %28,9'a kadar geriledi. MİA Dışı-Asya bölgesindeki A sınıfı ofislerdeki boşluk oranındaki son dört çeyreklik %21'lik düşüş de dikkat çekiciydi.

Seçimlerin ardından döviz kurlarındaki hızlı artış ve yüksek enflasyon beklentileri, kira fiyatlarının yükselmesine neden oldu. 2023 ikinci çeyrekte, Türk Lirası (TL) cinsinden açıklanan kira rakamları belirgin bir şekilde arttı ve ABD Doları cinsinden liste fiyatlarında da yükselişler yaşandı. Bu kira artışları ile birlikte, kira ortalamaları grafikleri genel olarak yukarı yönlü hareketlendi. 2023 yılının başında 20,0 ABD Doları/m²/ay seviyesinin üzerine çıkan MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, ikinci çeyrekte 21,2 ABD Doları/m²/ay olarak hesaplandı. Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması da 27,0 ABD Doları/m²/ay seviyesine yükseldi. MİA bölgelerinde ise en yüksek kira rakamlarının 30,0 ABD Doları/m²/ay'ı geçtiği gözlendi.

2023 ikinci çeyrekte stok büyümesi açısından durgun bir dönem yaşandı; Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ne (Kâğıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe-Küçükyalı, Batı Ataşehir) birkaç proje dışında yeni bina eklenmedi. Fonksiyon değişikliği nedeniyle ofis stokunda azalma yaşandı. 2023 ikinci çeyrek sonunda ofis stoku büyüklüğüne göre dağılımı şu şekildeydi: MİA'nın stok payı %32, MİA Dışı-Avrupa'nın %19, MİA Dışı-Asya'nın %23 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin %26 oldu. Tüm bu gelişmelerden ayrı olarak, İstanbul Finans Merkezi'nin (İFM) aktif hale gelmesiyle ofis stokunda keskin bir artışa neden olacağının altını çizmek isteriz.

Talebin önümüzdeki dönemde yüksek kaliteli ofis binalarına odaklanmaya devam edeceği öngörülmektedir. Düşen ofis arzıyla beraber, stoka da yeni eklenen bina olmaması sebebiyle pazar malsahibi pazarı yönünde devam edeceğini düşünülmektedir.

Özetle İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 İkinci Çeyrek Dönem özeti;

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 olarak hesaplandı. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay oldu.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay oldu olarak kaydedildi.
- 2023 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kira MİA'da yer alan Levent bölgesinde talep edildi. Söz konusu en yüksek kira rakamının 42 ABD Doları /m² /ay olduğu belirlendi.

Kaynak: PROPIN, Istanbul Ofis Pazarı Genel Bakış 2023 İkinci Çeyrek

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiraları ise 37 ABD$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiraları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiraları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

	Ç4'22			Ç1'23			Ç2'23		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Levent - Etiler	888	8,0	38	888	8,4	37	888	8,4	37
Maslak	827	18,4	28	827	18,8	22	827	18,6	22
Zincirlikuyu - Şişli Hattı	629	8,2	25	629	8,0	25	629	8,0	25
Yakacık ve Çevresi	167	16,3	15	200	8,8	15	200	8,8	15
Kağıthane	260	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beylikdüzü*	195	14,7	20	195	18,8	20	195	18,8	20
Bak Istanbul**	873	4,7	10	874	4,0	10	874	4,0	10
Çekmeköy-Sancaktepe	370	37,2	10	370	38,8	13	370	38,8	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira ($/m²/ay)
Kozyatağı	83	11,4	18	83	4,8	18	83	4,8	18
Ümraniye	145	18,3	12	145	8,8	12	145	8,8	12
Altunizade	88	38,2	18	88	38,2	18	88	38,2	18
Kozyatağı	800	17,7	17	788	14,8	22	788	14,8	22
Doğu Istanbul***	511	38,8	8	511	28,8	18	511	28,8	18

Kiralama İşlemleri	Ç2'22	Ç1'23	Ç2'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	121	35	73
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	23,0	37,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	18,94	15,80	15,10

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m²2, bir önceki çeyreğe göre %110 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi. Boşluk oranı ise, toplamda %15,1 olarak gerçekleşmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: *GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu*

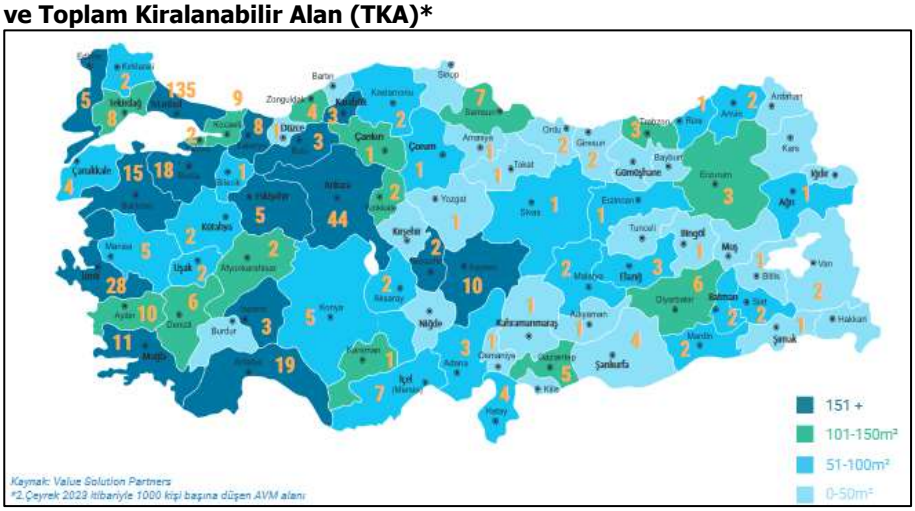
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.4 AVM Sektörü

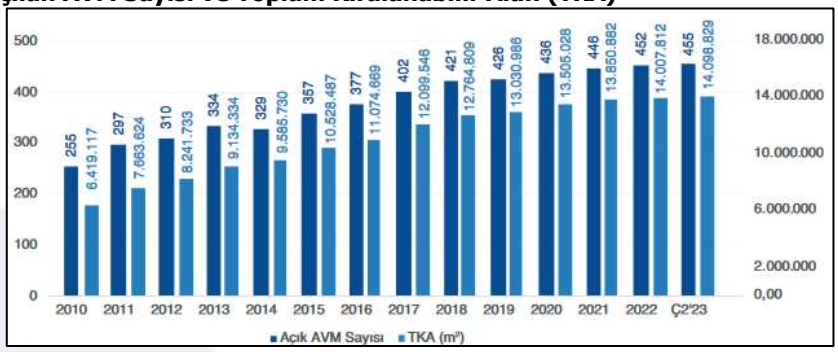
2023 yılının 2.çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 455 adet alışveriş merkezinde 14,1 milyon m² seviyesine yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında ülke genelinde toplam 87 bin m² kiralanabilir Alana sahip 3 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 1,1 milyon m² kiralanabilir alana sahip 37 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye enelinde toplam arzın 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 296 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 173 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2023 2. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 455, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 99 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,32 m²'dir.

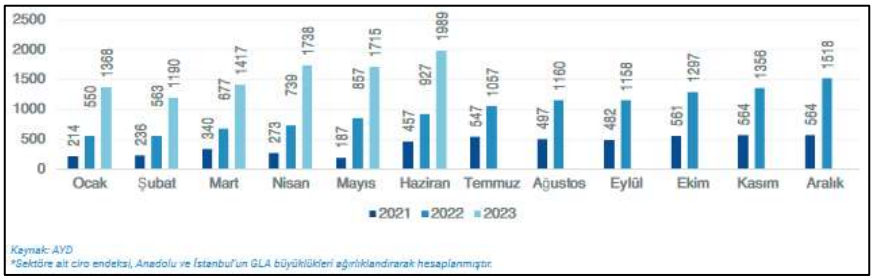
Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	135	15	150
	TKA (m²)	5.218.507	430.416	5.648.923
Ankara	Birim	44	3	47
	TKA (m²)	1.713.956	88.850	1.802.756
Diğer Şehirler	Birim	276	19	295
	TKA (m²)	7.166.416	578.600	7.745.016
Türkiye	Birim	455	37	492
	TKA (m²)	14.098.829	1.097.866	15.196.695

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2023*	475	14.597.279	20	498.450
2024*	487	15.088.695	12	491.416
2025*	492	15.196.695	5	108.000

Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	296
Diğer	113
Türkiye	165

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu Sayı:33, 28 Ağustos 2023

5.5 GYO'lar



2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023'ün ikinci çeyreğinde BİST 100 %16'lık bir getiri sağlarken GYO endeksi de %12 yükselerek Haziran sonu itibariyle 1.834 puana yükselmiştir. Artan enflasyonla birlikte bu trendin yılın üçüncü çeyreğinde de artmasını bekliyoruz. Öte yandan 39 adet GYO'nun piyasa değeri 211 milyar TL'ye ulaşırken artan döviz kurları sebebiyle USD bazında GYO'ların toplam piyasa değer 8,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Halka açıklık oranının da %49'dan %48'e gerilediği 2023 ikinci çeyrekte fiili halka açıklık oranı ise %33'ten %34'e yükselmiştir.

2023 ilk çeyreğe kıyasla işlem hacminin gerilediği GYO endeksinde uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı ufak bir artışla %9,67 olarak gerçekleşmiştir. 2023 ilk çeyrekte kurumsal yatırımcı oran ilk çeyrekteki %47,3'lük değerinden %42,9'a gerilerken yabancı yatırımcı ülkeler sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korumuştur. 2023'ün ilk çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn yer alırken uzun zaman aradan sonra ilk 5'te yer alan BAE bu sıradaki yerini Bahamalar'a devretmiştir.

Enflasyonda devam etmesi muhtemel artışlar, kur-faiz-enflasyon üçgeninin yeni ekonomi politikaları ve yaklaşan yerel seçimler çerçevesindeki yeni dengesi, merkez bankasının uzun zaman aradan sonra faiz arttırmasıyla birlikte sermaye piyasaları ve doğrudan yatırım şeklinde sektöre ve ülkeye gelmesi öngörülen yatırımlar, gayrimenkul yatırım fonları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ilgili yapılabilecek teşvik edici düzenlemeler GYO endeksinin 2023 yılında yeni rekorlar elde etmesini destekleyebilecek temel unsurlar arasında yer almaktadır. Öte yandan düşen alım gücü, yüksek faiz oranı sebebiyle krediye erişimin zorlaşması, maliyetlerdeki artışlar, erişilebilirliğin oldukça zorlaştığı kira ve satış bedellerinin geldiği seviyeler sadece GYO'lar için değil tüm gayrimenkul sektörü için bir risk unsuru olarak durmaktadır.



GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 1. çeyrekte 1613,46 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle 1833,85 seviyesinde kapatmıştır.

Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.6 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.6.1 İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin batısı, Ege Bölgesi'nin orta kıyı kesiminde yer almaktadır. Ülkenin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. 2022 itibarıyla 4.462.056 kişilik nüfusa sahiptir. İzmir ili dünyadaki konumu itibariyle 38° 24′ 0″ Kuzey Enlemleri ile, 27° 10′ 0″ Doğu Boylamları arasında kalır. 11.891 km² toprak büyüklüğüne sahiptir. Yüzölçümü ile Türkiye'nin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir topraklarının %27,5'i işlenebilir arazi, %2,6'sı mera, %37,1'i ormanlık ve fundalık araziler, %32,8'i ise diğer arazilerden oluşmakta, 51 bin 287 kayıtlı işletmede çiftçilik faaliyetleri yürütülmektedir.

İzmir ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerden oluşmaktadır. İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkarken, ticaret hayatında gıda, ticaret, inşaat, tekstil-konfeksiyon, ağaç-mobilya, kimya-plastik ve tarım ürünleri ticareti yaygındır. Tarım ve hayvancılıkta pamuk, üzüm, zeytin, incir, tütün ve sebze-meyve, balık ve hayvansal yan ürünler üretimi üst sıralardadır.

İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye ekonomisine en çok katkı veren üçüncü il konumundadır. İzmir, sanayi ve tarım, ormancılık ve balıkçılık alanlarında ülkemiz ekonomisine en büyük katkıyı yapan ikinci ekonomi olmuştur.

Turizm, birbirinden çekici destinasyonları ile Ege'nin incisi İzmir'in önde gelen ekonomik faaliyetlerinden olup, deniz, gastronomi, inanç ve sağlık turizmi, kentin önemli gelir kaynaklarındandır. Aralık 2022 itibarıyla kente gelen yabancı ziyaretçi sayısı 1 milyon 416 bin 105'tir.

(Kaynak: T.C. İzmir Valiliği)

5.6.2 Konak İlçesi



Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

İzmir'de 1950 yılında ilçe sayısı 17, köy sayısı 682'dir. 1950 yılında merkez ilçeye bağlı 6 bucak bulunmaktadır. Bunlar Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka'dır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinden itibaren, Selçuk 27 Haziran 1957 tarihinden itibaren, Bornova ise aynı yasa ile 1 Nisan 1958 tarihinden itibaren ilçe olurken Kuşadası; 1 Eylül 1957 tarihinden itibaren İzmir'den ayrılarak Aydın'a bağlanmıştır. 1950'li yılların ortalarında Eşrefpaşa bucağı, 1960'a doğru da Güzelbahçe bucağı kurulmuştur. 1950'lerin sonunda

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Narlıdere adını almıştır. 1950'de merkez bucağına bağlı olan Seydiköy, Eşrefpaşa'nın bucak olması ile buraya bağlanmış, 1955'ten sonra Gaziemir adını almıştır. 1950 yılında yeni kurulmuş bir köy olan Gültepe, önce Bornova'ya bağlıyken 1959 yılında merkez ilçeye bağlanmıştır.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nun yürürlüğe girmesiyle **"Merkez İlçe Belediyesi"** kurulmuştur. **4 Temmuz 1987** tarihli Resmi Gazete'de 3392 Sayılı "103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile İzmir Merkez İlçe'nin hudutları içinde (Buca Hariç) kalan mahalleler Merkez ve İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adı **"Konak Belediyesi"** olmak üzere değiştirilmiştir. Konak Belediyesi 22 Temmuz 1988 tarihinde teşkilatlanması tamamlanmış olarak faaliyete geçmiştir.

1950 yılında merkez bucağına bağlı olan Narlıdere bir muhtarlık konumundadır. 1962 yılında Narlıdere Belediyesi kurulmuş ve 12 Eylül 1980 darbesine kadar devam etmiştir. Askeri darbe sonucu Narlıdere Belediyesi kapatılmış ve 1992 yılına kadar Konak İlçesinin bazı mahallelerinden oluşan bir semt konumundadır. 3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan kanunla Güzelbahçe ile birleştirilerek Narlıbahçe adı ile ilçe konumuna gelmiş ve Konak Belediyesi ilçe sınırları içerisinden ayrılmıştır. Balçova İlçesi de aynı Kanun ile Konak İlçe sınırları arasından ayrılmıştır.

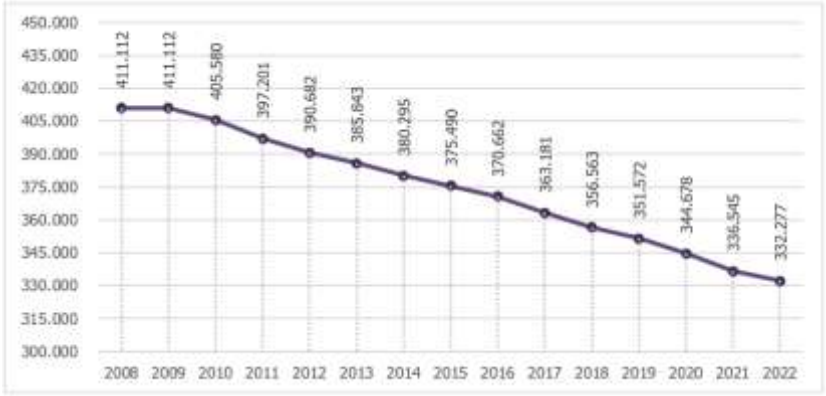
6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

9 Eylül 1922'de gönderine çekilen Bayrağımızla, yalnız İzmir'in değil, ülkemizin de kurtuluşunun simgesi olmuş Hükümet Konağı ve yapılışından günümüze bir buluşma noktası olan Saat Kulesi Konak Meydanı'ndadır.

Konak ilçesinin toplam alanı 69 km²'dir. Akdeniz iklim kuşağında kalan Konak'da yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.
(Kaynak: T.C. Konak Belediyesi)

Nüfus

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir. İlçenin 1990 yılındaki toplam nüfusu 874.597 idi. 2009 yılına kadar bu sayıya yakın seyreden ilçe nüfusu İlçenik Konak ve Balçova olarak iki ayrılmasıyla 2009'da 411.112'ye düşmüştür. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2022 yılı nüfusu ise 332.277 kişiye düşmüştür. 2008-2022 yılları arası nüfus grafiği aşağıda yer alamaktadır.



(TÜİK verilerine göre tarafımızca hazırlanmıştır.)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin dilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

6.3 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.
Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerleme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerleme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Gayrimenkullerin Merkezi İş Alanı sınırları içerisinde ve tercih edilen bölgede konumlu olması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi
Algılanabilirliğinin yüksek olması	Yaya aksının zayıf olması
Merkezi konumu ve ulaşım kolaylığı	Bölgede benzer nitelikte projelerin çok sayıda olması
Prestiji yüksek bölgede yer alması,	
AVM içerisinde yer alan mağaza ve restoranların orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmesi	
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
Tarihi ve kültürel zenginliklerin varlığı ile turizm potansiyelinin yüksekliği	Dünyamızın ve ülkemizin içinde bulunduğu sağlık ve sosyo ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli e en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Konu gayrimenkuller; mer'i imar planında "Merkezi İş Alanı" alanı olarak düzenlenmiş olup taşınmazların en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır. Pazar Yaklaşımı kapsamında, dükkân ve ofis fonksiyonunda yer alan bağımsız bölümler için Pazar araştırması ve analizi yapılmak suretiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile birim satış değerleri takdir edilmiştir. Nihai değer takdiri raporun 8.1. bölümünde detayları ile açıklanmıştır.

Değerleme çalışmasında kullanılan yöntemler alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların satış ve kira değerleri araştırılmıştır. Ayrıca bölgedeki emsal projeler araştırılmıştır. Pazar araştırmalarından elde edilen veriler ve sonuçları aşağıda sunulmuştur.

Bölgedeki Emsal Projeler

MİSTRAL İZMİR		
	**Lokasyon**	: Konak
	Yüklenici	: Miray İnşaat A.Ş.
	Açılış Tarihi	: 2012
	Ada/Parsel	: 8625/7

Mistral İzmir, İzmir Konak'ta bulunan Konut – Ofis – Otel – Çarşı alanları bulunan projedir. Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş., 14 Mart 2016 tarihi itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinleri alıp GYO statüsü kazanmıştır. Mistral İzmir, ofis kulesi 48 kat, konut kulesi 38 kat, çarşı 2 kat, bodrum 3 kat, oturum Alanı 13.923 m², konut asansörü 4 adet, ofis asansörü 7 adet olarak düzenlenmiştir.Mistral İzmir'in 38 katlı konut kulesinde 110 adet daire bulunmaktadır. Genişlikleri 96 ile 418 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 dairelerin yanı sıra 4+1 olarak planlanan penthouse daireler de bulunmaktadır.

ATER TOWER		
	**Lokasyon**	: Konak
	Yüklenici	: Alter Grup
	Açılış Tarihi	: 2018
	Ada/Parsel	: 8629/12

27 ofis katından oluşan; büyüleyici İzmir manzarası, konumu, konforu, estetiği ve benzersiz proje özellikleri ile 106 metre yüksekliğe sahip Atertower, yekpare ofis projesidir. 4 bin metrekare arsa üzerine tek blok olarak yükselmekte olan Ater Tower projesi 130 adet ofis ünitesinden oluşmaktadır. Projede yer alan ofislerin büyüklükleri 86 metrekare ile 1.000 metrekare arasında değişiklik gösterecek şekilde tasarlanmıştır. 3 katlı, 4,215 m²'lik kapalı otaparkı ve misafir otoparkı ile Atertower, her ofise m²'sine göre kendine ait otopark alanı sunuyor.

NOVUS VENTUS TOWER		
	**Lokasyon**	: Bayraklı
	Yüklenici	: Adnan Kılıçoğlu ve Katal İnşaat
	Yatırımcı	: Set Plastik A.Ş., Gürel & Akçiçek Grupları
	Açılış Tarihi	: 2012
	Ada/Parsel	: 25574/6

2018 yılında hizmete açılan bina, yüklenici; Adnan Kılıçoğlu ve Katal İnşaat, yatırımcı; Set Plastik A.Ş., Gürel ve Akçiçek gruplarının ortak girişimidir. İş hayatının tüm ihtiyaçlarını aynı çatı altında , İzmir Adliyesi karşısında birleştiren Bina, 32 katta 119 adet ofis, 7 adet dükkan ve 1 adet restoran-kafe olmak üzere 127 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

FOLKART TOWERS		
	**Lokasyon**	: Bayraklı
	Yüklenici	: Folkart İnşaat A.Ş.
	Açılış Tarihi	: 2014
	Ada/Parsel	: 40007/1

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Toplam 27.000 m²'lik alan üzerinde 200m yüksekliğinde 40 katlı iki kule olarak inşa edilmiş olup Avrupanın 5. Yüksek ikiz kuleleri olma özelliği taşımaktadır. Proje genelinde kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisler, otopark, güvenlik, alışveriş alanları ve fitness center yer almaktadır. İzmir'in Bayraklı ilçesinin Adalet mahallesinde Manas Bulvarı üzerinde eski Tekel Tütün Depolarının olduğu arazi üzerindedir.

Satılık Ofis Emsalleri

No	Proje	Açıklama	Alan, m²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m²	İletişim
1	Ater Tower	Ater Tower'da 16.Normal katta konumlu 80 m² alanalı olduğu beyan edilen ofis 9.500.000 TL bedelle satılıktır.	80	9.500.000	118.750	Emlak Ofisi 0 (532) 443 72 82
2	Mistral Tower	Mistral Tower'da 23.Normal katta konumlu 92 m² alanalı olduğu beyan edilen ofis 12.125.000 TL bedelle satılıktır.	92	12.125.000	131.793	Emlak Ofisi 0 (549) 510 74 76
3	Ege Perla	Taşınmazla aynı projede 8.Normal katta konumlu 114 m² alanlı beyan edilen 110 m² alanlı olduğu bilinen ofis 9.950.000 TL bedelle satılıktır.	110	9.950.000	90.455	Emlak Ofisi 0 (532) 241 13 62
4	Ege Perla	Taşınmazla aynı projede 13.Normal katta konumlu 546 m² alanlı beyan edilen 525 m² alanlı olduğu bilinen ofis 63.580.000 TL bedelle satılıktır.	525	63.580.000	121.105	Emlak Ofisi 0 (532) 241 13 62
5	İzka LİNe	İzka Line projesinde, 11.Normal katta konumlu 127 m² alanlı olduğu beyan edilen 125 m² alanlı olduğu düşünülen ofis 12.947.000 TL bedelle satılıktır.	125	12.947.000	103.576	Emlak Ofisi 0 (532) 506 35 64
6	İzka LİNe	İzka Line projesinde, 11.Normal katta konumlu 88 m² alanlı olduğu beyan edilen 85 m² alanlı olduğu düşünülen ofis 8.865.000 TL bedelle satılıktır.	85	8.865.000	104.294	Emlak Ofisi 0 (532) 506 35 64

Kiralık Ofis Emsalleri

No	Proje	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m²	İletişim
1	Martı Tower	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Martı Tower'da, 15. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 82 m² alanlı beyan edilen, 75 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 22.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	75	22.000	293	Emlak Ofisi 0 (553) 662 62 01
2	İnci Tower	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İnci Tower'da, 6. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 50 m² alanlı beyan edilen, 45 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 18.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	45	18.000	400	Emlak Ofisi 0 (507) 618 71 02
3	Folkart	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Folkart Tower'da, 3. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 60 m² alanlı beyan edilen, 55 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 20.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	55	20.000	364	Emlak Ofisi 0 (543) 321 35 04
4	Folkart	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Folkart Tower'da, 4. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 76 m² alanlı beyan edilen, 70 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 22.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	70	22.000	314	Emlak Ofisi 0 (532) 391 92 98
5	Ege Perla	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje konumlu, 17. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 128 m² alanlı beyan edilen, 120 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 60.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	120	60.000	500	Emlak Ofisi 0 (506) 222 80 22
6	Ege Perla	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje konumlu, 14. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 128 m² alanlı beyan edilen, 120 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 45.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	120	45.000	375	Emlak Ofisi 0 (542) 605 35 85

**Düzeltilmiş alan hesaplanırken; indirgeme oranları bodrum kat alanları için 50%, asma/normal katlar için 35% oranında alınmıştır.*

Satılık Dükkân Emsalleri

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m²	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 275 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 32.500.000 TL bedelle satılıktır.	275	32.500.000	118.182	Emlak Ofisi 0 (507) 827 51 24
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 196 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 12.500.000 TL bedelle satılıktır.	196	12.500.000	63.776	Emlak Ofisi 0 (507) 766 06 02

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m²	İletişim
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin ve bodrum katta toplam 150 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 19.750.000 TL bedelle satılıktır.	112,5	19.750.000	175.556	Emlak Ofisi 0 (532) 493 38 39
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 675 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 42.000.000 TL bedelle satılıktır.	675	42.000.000	62.222	Emlak Ofisi 0 (501) 913 16 56
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 275 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 32.500.000 TL bedelle satılıktır.	275	32.500.000	118.182	Emlak Ofisi 0 (507) 827 51 24
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 60 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 7.150.000 TL bedelle satılıktır.	60	7.150.000	119.167	Emlak Ofisi 0 (532) 650 43 54

**Düzeltilmiş alan hesaplanırken; indirgeme oranları bodrum kat alanları için 50% oranında alınmıştır.*

Kiralık Dükkân Emsalleri

No	Proje	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m²	İletişim
1	-	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin ve bodrum katta yer alan, cephe özellikleri benzer, toplam 885 m² alanlı beyan edilen, 792 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 400.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	792,5	400.000	505	Emlak Ofisi 0 (533) 363 77 66
2	Biva Tower	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Biva Tower'da, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 108 m² alanlı beyan edilen, 100 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 85.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	85.000	1.000	Emlak Ofisi 0 (533) 363 77 66
3	İzka Line	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İzka Line'da, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 75 m² alanlı beyan edilen, 70 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 60.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	70	60.000	857	Emlak Ofisi 0 (532) 780 17 40
4	İzka Line	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İzka Line'da, zemin ve bodrum katta yer alan, cephe özellikleri benzer, toplam 372 m² alanlı beyan edilen, 280 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 150.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	279	150.000	538	Emlak Ofisi 0 (535) 730 05 99
5	-	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin ve bodrum katta yer alan, cephe özellikleri benzer, toplam 770 m² alanlı beyan edilen, 605 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 235.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	605	235.000	388	Emlak Ofisi 0 (541) 368 11 23
6	-	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İzka Line'da, zemin ve bodrum katta yer alan, cephe özellikleri benzer, toplam 238 m² alanlı beyan edilen, 206 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 120.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	206,5	120.000	581	Emlak Ofisi 0 (535) 730 05 99

**Düzeltilmiş alan hesaplanırken; indirgeme oranları bodrum kat alanları için 50%, asma/normal katlar için 35% oranında alınmıştır.*

7.3.1.1 Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Pazar Yaklaşımı içinde Emsal Karşılaştırma Analizi için emsal dükkân ve ofis araştırması yapılmış olup taşınmazların manzarası ve cephesi, proje niteliği, kat, konum, alan, algılanabilirlik ve pazarlık gibi kriterlerle uyumlaştırılarak birim satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

Satılık Ofis Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, TL/m²	Manzara	Alan	Konum	Kat	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m²
1	118.750	0%	0%	-35%	0%	-5%	71.250
2	131.793	-5%	0%	-35%	0%	-10%	65.897
3	90.455	-15%	5%	-5%	0%	-10%	67.841
4	121.105	-30%	10%	-15%	0%	-10%	66.608
5	103.576	5%	5%	-30%	-10%	-5%	67.324
6	104.294	5%	0%	-35%	0%	-5%	67.791
Ortalama Birim Değer, TL/m²							**67.785,14**
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL/m²							**67.500,00**

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza Pazar Yaklaşımı ile "Ofis" nitelikli taşınmazların ortalama birim pazar değeri **67.500-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kiralık Ofis Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, TL/m²	Proje Niteliği	Kat	Konum	Alan	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m²
1	293	5%	0%	-20%	0%	-5%	234,67
2	400	0%	0%	-20%	-15%	-5%	240,00
3	364	5%	0%	-25%	-10%	-5%	236,36
4	314	5%	0%	-25%	0%	-5%	235,71
5	500	0%	-35%	-10%	0%	-15%	200,00
6	375	0%	-20%	0%	0%	-15%	243,75
Ortalama Birim Değer, TL/m²							231,75
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL/m²							232,00

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza Pazar Yaklaşımı ile "Ofis" nitelikli taşınmazların aylık ortalama birim kira değeri **232-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Satılık Dükkân Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, TL/m²	Proje Niteliği	Alan	Konum	Cephe	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m²
1	118.182	-10%	5%	-25%	-10%	-5%	65.000
2	63.776	5%	5%	-5%	0%	-5%	63.776
3	175.556	-10%	-25%	-10%	0%	-20%	61.444
4	62.222	-5%	20%	-15%	0%	-5%	59.111
5	118.182	-10%	0%	-15%	10%	-30%	65.000
6	119.167	-10%	-20%	-15%	0%	-5%	59.583
Ortalama Birim Değer, TL/m²							62.319,07
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL/m²							62.500,00

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza Pazar Yaklaşımı ile "Dükkân" nitelikli taşınmazların ortalama birim pazar değeri **62.500-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kiralık Dükkân Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, TL/m²	Proje Niteliği	Algılanabilirlik	Konum	Alan	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m²
1	505	5%	-40%	-25%	10%	-5%	227,13
2	1.000	5%	-50%	-25%	0%	-5%	250,00
3	857	5%	-50%	-25%	0%	-5%	214,29
4	538	5%	-50%	-10%	5%	-5%	241,94
5	388	5%	-50%	0%	10%	-5%	233,06
6	581	5%	-50%	-15%	5%	-5%	232,45
Ortalama Birim Değer, TL/m²							233,14
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL/m²							235,00

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza Pazar Yaklaşımı ile "Dükkân" nitelikli taşınmazların aylık ortalama birim kira değeri **235-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

MAĞAZA BİLGİLERİ	
MAĞAZA TÜRÜ	**BİRİM KİRA, TL/m²**
Küçük Ölçekli Mağaza	250,00
Orta Ölçekli Mağaza	188,00
Büyük Ölçekli Mağaza	215,00

Değerleme konusu İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde Ege Perla'da yer alan AVM (C Blok) ve B Blokta yer alan 1 adet ofis bağımsız bölümü için kat, cephe, alan ve konum kriterleri ile şerefiye tablosu kurulmuş olup takdir edilen satış değeri ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ofis Değer Tablosu

BLOK	BB NO	KOD	NİTELİK	BB ALAN, m²	BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m²	SATIŞ DEĞERİ, TL	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ, TL
B	1	11	Ofis	88,40	67.500	5.967.000	5.960.000

Pazar analizi sonucunda "Ofis" nitelikli bağımsız bölümün pazar değeri **5.960.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu Ege Perla AVM için "Pazar Yaklaşımı" ile elde edilen Pazar verileri ve müşteri tarafından iletilen kira bilgileri, AVM pazarı ile yapılan araştırmalar doğrultusunda aşağıda belirtilen varsayım ve kabuller ile 10 yıl süreli projeksiyon oluşturulmuştur.

Nakit Akışları Analizinde esas alınan varsayım ve kabuller;

Finansal Varsayımlar ve Kabuller

✓ Projeksiyon dahilinde mevcut doluluk/boşluk oranları ve piyasa analizi verileri doğrultusunda yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı toplamı dikkate alınarak doluluk oranı 75-85% arası öngörülmüştür.

✓ AVM dahilinde bulunan dükkanların yıllık kira artış oranı 4,00% öngörülmüştür.

✓ Mağazalardan elde edilen ortak alan gelirinin toplam cironun yaklaşık 4%'i olarak kabul edilmiştir.

✓ AVM Enerji giderinin toplam cironun %6'si, yönetim, reklam & pazarlama gideri 1,5%, operasyon, güvenlik ve temizlik giderleri 1,5% olacağı öngörülmüştür.

✓ AVM'nin net bugünkü değer hesabında bazı mevcut kira sözleşmelerinin eski tarihli olması sebebiyle müşteriden elde edilen mağaza birim kiralarının düşük olduğu gözlenmiş takip eden yıllarda optimist bir yaklaşımla kira değerleri düzeltilerek değer takdir edilmiştir.

✓ Projeksiyonda para birimi olarak USD esas alınmış kuru 29,3614-TL olarak dikkate alınmıştır.

✓ Enflasyon oranı 4% olarak alınmıştır.

✓ İndirgeme oranı hesabında CAPM modeli kullanılmış olup, %12,50 olarak hesaplanmıştır. Detaylar aşağıdaki gibidir.

✓ 2032 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %4 olarak kabul edilmiştir. (Gelişmekte olan ülkeler için Damodaran verisidir.)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır. Taşınmazların üzerinde geliştirilen proje için Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı hesabı yapılmamış olup projenin İnşaat Taahhüt hizmeti ile yapılacağı varsayılmıştır.

2034	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	**8,48**
RM-RF (Piyasa Getirisi)	**5,40**
B (Sektör Betası)	**0,74**
C (Diğer Riskler)	

RF = 2034 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= BIST 100'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren Perakende şirketlerinin ortalama Betası kabul edilmiştir. Damadoran verisidir.

C = Damadoran Verisidir

RE (İndirgeme Oranı)	**12,48%**
	12,50%

Nakit Akışları Analizi Yöntemi Hesaplar

DEĞERLEME BİLGİSİ	
Arsa Alanı (m²)	18.392,00
İnşaat Alanı (M²)	31.534,29
Kiralanabilir AVM Alan (m²)	23.095,65
Aktif Gün Sayısı	365,00
Enflasyon	4,00%
	29,3073

EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ	
Arsa Rayiç Birim Değer (USD/m²)	642
Arsa Rayiç Değeri (USD)	11.799.702
İnşaat Maliyeti (USD/m²)	471
Sigorta Bedeli (USD)	14.848.628
Vergiye Esas Değer (USD)	26.648.331

YILLAR			2024	2025	2026	2033	2034
DÖNEMLER							
KİRALAMA GELİRİ (USD)	TL						
Büyük Ölçekli Mağaza	(USD/m²)	234,94	8,02	8,34	8,67	11,41	11,87
Orta Ölçekli Mağaza	(USD/m²)	188,22	6,42	6,68	6,95	9,14	9,51
Küçük Ölçekli Mağaza	(USD/m²)	225,76	7,70	8,01	8,33	10,96	11,40
Doluluk Oranı Mağaza			75%	75%	80%	85%	85%
Aylık Kira Geliri (USD)			128.671,01	133.817,85	148.448,61	207.557,50	215.859,80
Yıllık Kira Geliri (USD)			1.544.052,16	1.605.814,25	1.781.383,28	2.490.690,04	2.590.317,64
Ortak Alan Geliri		4,0%	61.762,09	64.232,57	71.255,33	99.627,60	103.612,71
TOPLAM KİRALAMA GELİRİ			1.605.814	1.670.047	1.852.639	2.590.318	2.693.930
TOPLAM GELİR (USD)			1.605.814	1.670.047	1.852.639	2.590.318	2.693.930
OPERASYONAL GİDERLER (USD)							
Enerji, su vb. (USD)		6,00%	96.349	100.203	111.158	155.419	161.636
Operasyon, güvenlik ve temizlik giderleri(USD)		1,50%	24.087	25.051	27.790	38.855	40.409
Yönetim Reklam ve Pazarlama Giderleri (USD)		1,50%	24.087	25.051	27.790	38.855	40.409
Toplam Operasyonal Giderler (USD)			144.523	150.304	166.737	233.129	242.454
Brüt Karlılık		91%					
SABİT GİDERLER							
Sigorta (USD)		0,20%	29.697	30.885	32.121	42.268	43.959
Emlak Vergisi (USD)		0,40%	106.593	110.857	115.291	151.716	157.784
Yenileme Fonu (USD)		3,00%	48.174	50.101	55.579	77.710	80.818
TOPLAM GİDERLER (USD)			328.988	342.148	369.729	504.822	525.015
TOPLAM OPERASYONAL GELİR (USD)		80%	1.276.826	1.327.899	1.482.910	2.085.496	2.168.915
ARTIK DEĞER		5,00%					45.113.439
BRÜT OPERASYONAL KAR (%)			0,80	0,80	0,80	0,81	0,81
NET GELİR (USD)			1.276.826	1.327.899	1.482.910	2.085.496	47.282.355
İndirgeme Oranı		12,50%	1,07	1,20	1,35	3,09	3,47
Net İndirgenmiş Gelir (USD)			1.193.553	1.103.373	1.095.266	675.377	13.610.805
Net Bugünkü Değer (USD)			22.927.388				
Net Bugünkü Değer (TL)			671.939.829				

Nakit Akışları Analizi Yöntemi ile değerleme konusu "Dükkân" nitelikli taşınmazların toplam Pazar değeri 671.927.388-TL olarak hesaplanmış olup yuvarlatılarak **672.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

7.3.3.2.1 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar halizhazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmamakta olup güncel rapor tarihi itibariyle halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğinde olmayıp üzerinde güncel rapor tarihi itibariyle halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Portförüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu taşınmazların değerlemesinde "Pazar Yaklaşımı" ile "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda Gelir İndirgeme Yaklaşımlarına veri sağlaması için ticari ünite birim satış/kira değerleri araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde taşınmazların konumlu olduğu projenin ilçe özelinde ve il genelinde gerek müşteri portföyü, gerek ulaşım ilişkileri açısından olanakları dikkate alınmıştır. Yapılan pazar araştırması sonucu konu AVM'nin kira değerleri reel pazar değerine uyumlaştırılmıştır. Nakit Akışları Yönteminde takdir edilen değere bu şekilde ulaşılmıştır.

Nihai değerde, AVM'lerin pazarda sık sık el değiştirmemesi sebebiyle "Nakit Akışları Yöntemi" ile hesaplanan değer, "Ofis" nitelikli ünitenin değer takdirinde ise "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer takdir edilmiştir.

Değer Hesabı

Taşınmazlar	Güncel Pazar Değeri, TL (K.D.V. Hariç)
AVM	672.000.000
OFİS	5.960.000
Toplam	**677.960.000**

Yapılan uyumlaştırma neticesinde değerleme konusu; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta bulunan 1 adet Ofis nitelikli taşınmazların toplam güncel Pazar değeri **677.960.000-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Konu taşınmazlar halihazırda "Kat Mülkiyetli" ticari nitelikli binada yer almakta olup taşınmazların yasal prosedürlerini tamamladığı görülmüştür.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup;

Değerleme konusu; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 1 adet Ofis nitelikli taşınmaz, tapu kayıtlarında "Kat Mülkiyetli" olarak tescil edilmiş olup yasal prosedürlerini tamamladığı görülmüştür. İş bu rapor kapsamında taşınmazlara güncel Pazar verisi doğrultusunda satış ve kira değeri takdir edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar uyarınca değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklığı portföyüne "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme tarihi itibariyle konu taşınmazların İş GYO mülkiyetinde yer alan "Dükkân" ve "Ofis nitelikli" taşınmazların toplam pazar değerleri toplamı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

Nihai Değer Tablosu

Taşınmazlar	Nitelik	Güncel Pazar Değeri, TL (K.D.V. Hariç)	Güncel Pazar Değeri, TL (K.D.V. Dâhil)
İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 1 adet Ofis	AVM (Cblok)	**672.000.000**	**806.400.000**
	1 Adet Ofis (B blok)	**5.960.000**	**7.152.000**

*T.C.M.B. 25.12.2023 tarihli Efektif Satış Döviz Kuru 1 USD: 29,3073 TL olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; İş GYO mülkiyetinde bulunan; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 1 adet Ofis nitelikli taşınmazların, değerleme tarihi itibari ile;

toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **677.960.000-TL (Altıyüzyetmişyedimilyondokuzyüzaltmışbin TürkLirası),** K.D.V. dahil **813.552.000-TL (Sekizyüzonüçmilyonbeşyüzelliikibin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL
677.960.000-TL (Altıyüzyetmişyedimilyondokuzyüzaltmışbin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.
GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ, KDV DAHİL, TL
813.552.000-TL (Sekizyüzonüçmilyonbeşyüzelliikibin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

***Yağmur MAKASCI**
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: -
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI

RAPORU HAZIRLAYAN

Ulaş AKSOYLU
Mimar
SPK LİSANS NO: 406498
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Kubilay ATALAR
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 411022
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN
Harita Mühendisi-Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Değerleme çalışmasında yardımcı olup herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*