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

NOVA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KİRA DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.

Konak/İZMİR

EGE PERLA AVM

Rapor No : 2024/3241

Rapor Tarihi : 26 Aralık 2024

TAYFUN KURU

Bu belge ********** kimlik numarali TAYFUN KURU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 26/12/2024 17:14

MEHMET AYIKDIR

Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET AYIKDIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 26/12/2024 17:15

Esentepe Mahallesi Milangaz Caddesi Füsun Sokak Asia Residence No:73 A Blok Kat:10 Daire 30 Kartal/İSTANBUL
Tel: 0216 455 36 69 Fax: 0216 455 38 84 info@novatd.com http://www.novatd.com

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	:	01 Kasım 2024 - 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Değerleme Tarihi	:	20 Aralık 2024
Rapor Tarihi	:	26 Aralık 2024
Müşteri / Rapor No	:	003 - 2024/3241
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada, 106 parsel Ege Perla Projesi, 108 adet bağımsız bölüm Konak / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	:	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 18.392 m^2 yüzölçümlü 106 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A blok 50 katlı betonarme mesken B blok 36 katlı betonarme ofis ve işyeri C blok 10 katlı betonarme ofis ve işyeri ve arsası vasıflı ana gayrimenkul bünyesindeki 108 adet bağımsız bölüm
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Parsel**in Yüzölçümü**	:	18.392 m²
İmar Durumu	:	Lejantı: "Merkezi İş Alanı (MİA)" "KAKS: 3,50 ve TAKS: 0,40 m"
Raporun Konusu	:	Bu rapor, İŞ GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen 108 adet bağımsız bölümün toplam pazar kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER **İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)**		
AVM Toplam Pazar Kira **Değeri**	8.660.000,-TL	245.190,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu **Değerleme Uzmanı**	Sorumlu **Değerleme Uzmanı**	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI 3

2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 9

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 17

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 23

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 34

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 41

9. BÖLÜM SONUÇ 43

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

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar kira değeri

Pazar kira değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı/kiralayan ve istekli bir alıcı/kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla kiralanmasında kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiralayan – kiracı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen aylık kira değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 **Uygunluk Beyanı**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 26.12.2024 tarihinde, 2024/3241 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerleme raporunu 401454 SPK Lisans belge no'suna sahip değerleme uzmanı Tayfun KURU ile 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerleme uzmanı Mehmet AYIKDIR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 20.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.12.2024 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 002 no'lu ve 01.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

2017 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	01 Aralık 2017
Ekspertiz Tarihi	:	25 Aralık 2017
Rapor Tarihi	:	29 Aralık 2017
Rapor No	:	003 – 2017/8145
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

204 adet bağımsız bölüm toplam pazar değeri	329.697.000,-TL

2018 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	01 Kasım 2018
Ekspertiz Tarihi	:	05 Kasım 2018
Rapor Tarihi	:	12 Kasım 2018
Rapor No	:	003 – 2018/6125
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

183 adet bağımsız bölüm toplam pazar değeri	315.514.000,-TL

(A, B ve C bloklarda yer alan toplam 183 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış değerleme raporu)

2024 **yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi	:	03 Haziran 2024
Ekspertiz Tarihi	:	20 Haziran 2024
Rapor Tarihi	:	26 Haziran 2024
Rapor No	:	003 – 2024/1414
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

108 **adet bağımsız bölüm toplam pazar değeri**	897.660.000,-TL

(B ve C bloklarda yer alan toplam 108 **adet bağımsız bölüm için hazırlanmış değerleme raporu)**

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

3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Esentepe Mahallesi, Milangaz Caddesi, Füsun Sokak, Asia Residence, No: 73, A Blok, Kat: 10, Daire: 30 Kartal / İSTANBUL
TELEFON NO	:	+90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	:	1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:	777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	:	23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	:	0 (850) 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	:	958.750.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	:	6 Ağustos 1999
FAALİYET KONUSU	:	Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	**:**	Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

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

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ : İzmir

İLÇESİ : Konak

MEVKİİ : Mersinli

PAFTA NO : 296

ADA NO : 3324

PARSEL NO : 106

ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası (*)

ARSA ALANI : 18.392 m²

YEVMİYE NO : 30910

TAPU TARİHİ : 25.11.2016

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	**BAĞ. BÖLÜM** NO	**CİLT** NO	SAYFA NO
İŞYERİ	25563/1839200	C	1. bodrum	1	40	3926
İŞYERİ	31118/1839200	C	1. bodrum	2+3+4	44	4322
İŞYERİ	1958/1839200	C	1. bodrum	5	40	3930
İŞYERİ	6797/1839200	C	1. bodrum	6	40	3931
İŞYERİ	6214/1839200	C	1. bodrum	7	40	3932
İŞYERİ	6150/1839200	C	1. bodrum	8	40	3933
İŞYERİ	12095/1839200	C	1. bodrum	9	40	3934
İŞYERİ	11827/1839200	C	1. bodrum	10	44	4344
İŞYERİ	2003/1839200	C	1. bodrum	11	44	4345
İŞYERİ	5012/1839200	C	1. bodrum	12	40	3937
İŞYERİ	4614/1839200	C	1. bodrum	13	40	3938
İŞYERİ	4214/1839200	C	1. bodrum	14	40	3939
İŞYERİ	4689/1839200	C	1. bodrum	15	40	3940
İŞYERİ	29237/1839200	C	1. bodrum	16	40	3941
İŞYERİ	17658/1839200	C	1. bodrum	17	40	3942
İŞYERİ	1243/1839200	C	1. bodrum	18	40	3943
İŞYERİ	835/1839200	C	1. bodrum	19	40	3944
İŞYERİ	21082/1839200	C	1. bodrum	20	40	3945
İŞYERİ	8764/1839200	C	1. bodrum	21	40	3946
İŞYERİ	5830/1839200	C	1. bodrum	22	40	3947
İŞYERİ	7818/1839200	C	1. bodrum	23	40	3948

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

İŞYERİ	7834/1839200	C	1. bodrum	24	40	3949
İŞYERİ	6354/1839200	C	1. bodrum	25	40	3950
İŞYERİ	8053/1839200	C	1. bodrum	26	40	3951
İŞYERİ	1091/1839200	C	1. bodrum	27	40	3952
İŞYERİ	1266/1839200	C	1. bodrum	28	40	3953
İŞYERİ	1265/1839200	C	1. bodrum	29	40	3954
İŞYERİ	1266/1839200	C	1. bodrum	30	40	3955
İŞYERİ	1266/1839200	C	1. bodrum	31	40	3956
İŞYERİ	5344/1839200	C	Zemin	32	40	3957
İŞYERİ	21771/1839200	C	Zemin	33	40	3958
İŞYERİ	1263/1839200	C	Zemin	34	40	3959
İŞYERİ	10736/1839200	C	Zemin	35	44	4331
İŞYERİ	6014/1839200	C	Zemin	36	40	3961
İŞYERİ	16708/1839200	C	Zemin	37+38+39	44	4323
İŞYERİ	5891/1839200	C	Zemin	40	40	3965
İŞYERİ	22168/1839200	C	Zemin	41+42	44	4324
İŞYERİ	11954/1839200	C	Zemin	43	41	3968
İŞYERİ	3191/1839200	C	Zemin	44	44	4333
İŞYERİ	662/1839200	C	Zemin	45	41	3970
İŞYERİ	1503/1839200	C	Zemin	46	41	3971
İŞYERİ	1153/1839200	C	Zemin	47	41	3972
İŞYERİ	81050/1839200	C	Zemin	48+49+50+ 77+78+79+80	44	4325
İŞYERİ	15391/1839200	C	Zemin	51+52	44	4326
İŞYERİ	7162/1839200	C	Zemin	53	44	4346
İŞYERİ	7153/1839200	C	Zemin	54	44	4347
İŞYERİ	9788/1839200	C	Zemin	55	41	3980
İŞYERİ	3926/1839200	C	Zemin	56	41	3981
İŞYERİ	15318/1839200	C	Zemin	57	41	3982
İŞYERİ	2048/1839200	C	Zemin	58	41	3983
İŞYERİ	10361/1839200	C	Zemin ve 1	59	41	3984
İŞYERİ	7661/1839200	C	1. kat	60	41	3985
İŞYERİ	17829/1839200	C	1. kat	61	41	3986
İŞYERİ	6316/1839200	C	1. kat	62	41	3987
İŞYERİ	31575/1839200	C	1. kat	63+64+65	44	4327
İŞYERİ	17861/1839200	C	1. kat	66+67+68	44	4328
İŞYERİ	12144/1839200	C	1. kat	69+70	44	4329
İŞYERİ	7660/1839200	C	1. kat	71	41	3996
İŞYERİ	6658/1839200	C	1. kat	72	41	3997
İŞYERİ	29478/1839200	C	1. kat	73	41	3998
İŞYERİ	698/1839200	C	1. kat	74	41	3999
İŞYERİ	1643/1839200	C	1. kat	75	41	4000
İŞYERİ	1297/1839200	C	1. kat	76	41	4001
İŞYERİ	8429/1839200	C	1. kat	81	41	4006
İŞYERİ	8975/1839200	C	1. kat	82	41	4007
İŞYERİ	2250/1839200	C	1. kat	83	41	4008
İŞYERİ	4089/1839200	C	1. kat	84	44	4336
İŞYERİ	13652/1839200	C	1. kat	85	41	4010
İŞYERİ	2888/1839200	C	1. kat	86	41	4011
İŞYERİ	17315/1839200	C	2. kat	87	41	4012
İŞYERİ	7177/1839200	C	2. kat	88	41	4013
İŞYERİ	4840/1839200	C	2. kat	89	41	4014
İŞYERİ	45650/1839200	C	2. kat	90	41	4015

İŞYERİ	2162/1839200	C	2. kat	91	44	4339
İŞYERİ	8324/1839200	C	2. kat	92	44	4341
İŞYERİ	785/1839200	C	2. kat	93	41	4018
İŞYERİ	980/1839200	C	2. kat	94	41	4019
İŞYERİ	1091/1839200	C	2. kat	95	41	4020
İŞYERİ	15112/1839200	C	2. kat	96	41	4021
İŞYERİ	35624/1839200	C	2. kat	97+98+99 +100+ 101	44	4330
İŞYERİ	2137/1839200	C	2. kat	102	41	4027
İŞYERİ	22911/1839200	C	2. kat	103	41	4028
İŞYERİ	432/1839200	C	2. kat	104	41	4029
İŞYERİ	4069/1839200	C	3. kat	105	41	4030
İŞYERİ	3483/1839200	C	3. kat	106	41	4031
İŞYERİ	5094/1839200	C	3. kat	107	41	4032
İŞYERİ	1341/1839200	C	3. kat	108	41	4033
İŞYERİ	1286/1839200	C	3. kat	109	41	4034
İŞYERİ	1347/1839200	C	3. kat	110	41	4035
İŞYERİ	4565/1839200	C	3. kat	111	41	4036
İŞYERİ	4148/1839200	C	3. kat	112	41	4037
İŞYERİ	53106/1839200	C	2. ve 3. kat	113+130	44	44348
İŞYERİ	6029/1839200	C	3. kat	114	41	4039
İŞYERİ	5231/1839200	C	3. kat	115	41	4040
İŞYERİ	3731/1839200	C	3. kat	116	41	4041
İŞYERİ	5652/1839200	C	3. kat	117	41	4042
İŞYERİ	4840/1839200	C	3. kat	118	41	4043
İŞYERİ	2540/1839200	C	3. kat	119	41	4044
İŞYERİ	1467/1839200	C	3. kat	120	41	4045
İŞYERİ	19519/1839200	C	3. kat	121	41	4046
TRAFO	1/1839200	C	Tesisat Katı	122	40	4047
İŞYERİ	2565/1839200	C	Bodrum	123	44	4340
İŞYERİ	1211/1839200	C	Zemin	124	44	4332
İŞYERİ	5076/1839200	C	Zemin	125	44	4334
İŞYERİ	3482/1839200	C	Zemin	126	44	4335
İŞYERİ	1609/1839200	C	1	127	44	4337
İŞYERİ	1065/1839200	C	1	128	44	4338
İŞYERİ	10191/1839202	C	2	129	44	4342

(*) Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu kayıt sisteminden temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamış olup aşağıdaki not bulunmaktadır.

Beyanlar bölümü (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken):

- ....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (12.12.2017 tarih ve 31465 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü (C 11, 54, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 haricindeki diğer tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken):

- Yönetim Planı Değişikliği: 18.08.2017 tarihli. (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (18.08.2017 tarih ve 20606 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 24.11.2024 tarihinde alınan E-35598559-115.02.01-409421 sayılı imar durumu belgesine göre konu projenin yer aldığı parselin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı'nda **"**Serbest nizam, TAKS: 0,40, KAKS: 3,50**, Yençok** 200 m **yapılaşma hakkına sahip MİA (Merkezi İş Alanı)"** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

4.1.4 Konak **Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaz**lar**a Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:**

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için alınmış yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları, isim değişikliği ruhsatları vd. aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT **TARİHİ/RUHSAT NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	A	28.08.2012 / 96	111	36.103	V-A
	B	28.08.2012 / 96	65	24.771	V-A
	AVM	28.08.2012 / 96	119	79.343	V-A
TOPLAM			295	140.217	

BLOK NO	YAPI RUHSAT **TARİHİ/RUHSAT NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
AVM	14.09.2012 / 95-2012	123	79.343	V-A

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	A	08.11.2013 / 96-2012	111	36.103	V-A
	B	08.11.2013 / 96-2012	65	24.771	V-A
	AVM	08.11.2013 / 96-2012	123	79.343	V-A
TOPLAM			299	140.217	

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

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	B	21.02.2014 / 96-2012	90	28.270	V-A
	B	10.06.2014 / 96-2012	90	28.270	V-A
	B	21.08.2014 / 96-2012	90	28.270	V-A
	AVM	10.06.2014 / 96-2012	123	79.343	V-A

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	A	15.12.2015 / 96-2012	133	37.112	V-A
	B	15.12.2015 / 96-2012	110	29.816,37	V-A
	AVM	15.12.2015 / 96-2012	120	75.994,08	V-A
TOPLAM				142.922,45	

Son olarak sonra projedeki AVM için alınmış olan tadilat ruhsatı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	AVM	25.10.2016 / 96-2012	122	80.463,00	V-A

Not: AVM bloğunda yer alan 122 adet bağımsız bölümden 1 tanesi trafo için alınmış olup AVM bloğunda 121 adet işyeri yer almaktadır.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	A	19.01.2017 / 198	133	37.112	V-A
	B	19.01.2017 / 198	110	29.816,37	V-A
	AVM	29.03.2017 / 65	122	80.463,00	V-A
TOPLAM				147.391,37	

Son olarak AVM bloğu için tadilat ruhsatı alınmıştır.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**TADİLAT YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	AVM	16.08.2017 / 96-2012	31	80.463,00	V-A

Not: AVM bloğunda yer alan 122 adet bağımsız bölümden 31 tanesi tadilat görerek bu blok bünyesinde toplam bağımsız bölüm sayısı 108 olarak değişmiştir. Bu tadilattan sonra alınan yapı kullanma belgesine ait bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	AVM	27.09.2017 / 150	108	80.463,00	V-A

Not: Bağımsız bölümlerden bir tanesi trafo niteliğinde olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	AVM	30.12.2019 / 150	6	952,40	V-A

Not: AVM bloğunda yer alan 122, 211, 212, 213, 214, 215 nolu 6 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	AVM	30.12.2019 / 155	1	308,21	V-A

Not: AVM bloğunda yer alan 210 nolu 1 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	AVM	15.12.2020 / 99	2	1216,79	V-A

Not: AVM bloğunda yer alan 307 ve 319 nolu 2 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine **ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 **Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler**

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 **Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu **"MİA (Merkezi İş Alanı)"**dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde aynı imar lejantına sahip parseller üzerinde A+ yapılar bulunmaktadır.

4.5 **Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı** tespiti vb. durumlara dair **açıklamalar**

Rapora konu taşınmazlar için herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibariyle rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgelerini almış bağımsız bölüm niteliğindedirler. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 3324 ada 106 no'lu parsel üzerinde inşa edilmiş projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Projede yer alan tüm bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Projenin yapı denetim işleri Adalet Mahallesi, Anadolu Caddesi, No: 40, Daire: 511 Bayraklı / İZMİR adresinde konumlu Tepekule Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup yapı denetim ile ilişiği kalmamıştır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu B Blok için B enerji performansında Y23359891EB8D numaralı ve 03.08.2019 tarihli ve C Blok için B enerji performansında Y2435838C497A numaralı ve 03.08.2019 tarihli Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin **bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada 106 parsel üzerindeki Ege Perla Projesi bünyesindeki C Blokta yer alan 108 adet bağımsız bölümdür.

Proje inşaatı tamamlanmış olup bünyesinde toplam 351 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 1 tanesi trafo niteliğindedir.

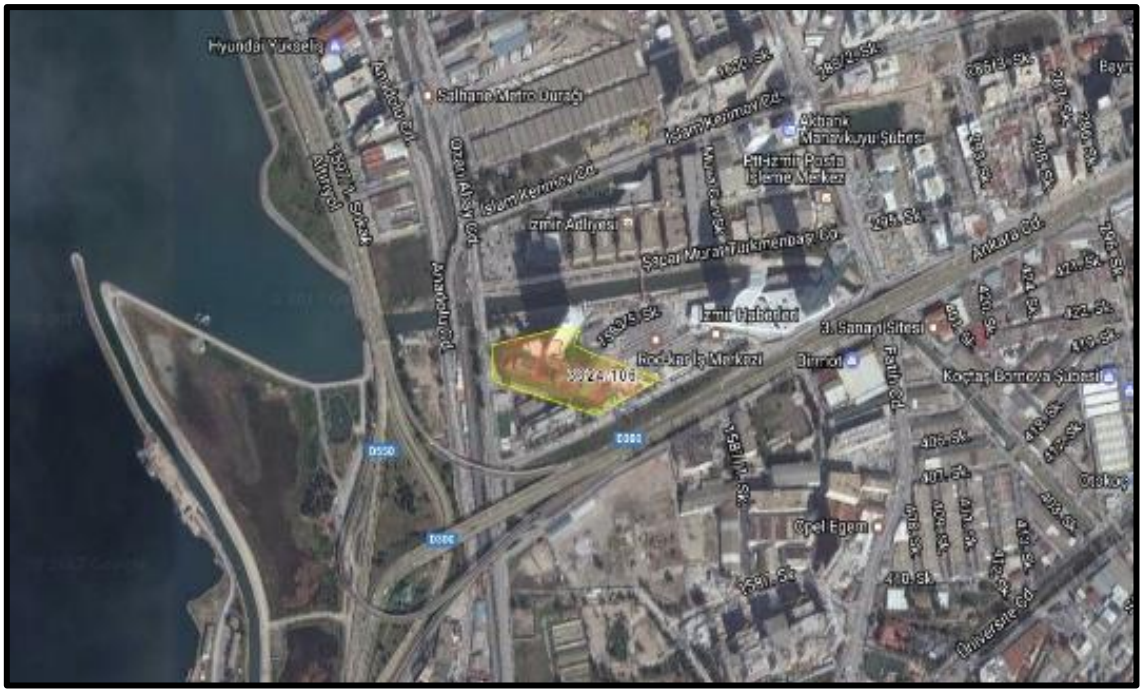
Değerleme konusu taşınmazlar C blok bünyesinde yer alan 107 adet iş yeri niteliğindeki ve 1 adet de trafo niteliğindeki bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazların konumlu olduğu proje; Karşıyaka'dan Konak istikametine doğru ilerlerken Salhane mevkii yan yol üzerinde Rod Kar İş Merkezi ile Sabah Gazetesi arasında bulunan parselde konumludur. Ankara Caddesi ve Ozan Abay Caddesi'ne cepheli olması nedeni ile karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Salhane Metro durağına yakın olması nedeni ile raylı sistem ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Projenin yakın çevresinde İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset Plaza, Folkart Towers, Mistral İzmir projeleri bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı ve bölgenin hızlı gelişimi projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Proje, Konak Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



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

5.2 Proje h**akkında** genel bilgiler

- Proje 3324 ada 106 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Proje bünyesinde A Blok (Konut bloğu), B Blok (Ofis bloğu) ve C blok (AVM Bloğu) yer almaktadır.
- A Blok'ta 133 adet konut, B Blok'ta 110 adet ofis, C Blok'ta 107 adet işyeri, 1 adet trafo olmak üzere proje bünyesinde toplamda 351 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- 3324 ada 106 parsel üzerindeki projeye ait yapı kullanma izin belgesine göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO**	**BAĞ. BÖL. ADEDİ**	ORTAK ALAN **DÂHİL** BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (**m²**)	YAPI SINIFI
3324 / 106	A	19.01.2017 / 198	133	37.112,00	V-A
	B	19.01.2017 / 198	110	29.816,37	V-A
	AVM	27.09.2017 / 150	108	80.463,00	V-A
TOPLAM				147.391,37	

- Blok bazında bağımsız bölümlerin net ve brüt satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NO**	**İŞ YERİ** NO	BLOK	KAT NO	**NİTELİĞİ**	**BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT** ALANI (m2)
1	1	B01	AVM	Bodrum	İş yeri	1483,09
2	2+3+4	B02	AVM	Bodrum	İş yeri	654,86
3	5	B05	AVM	Bodrum	İş yeri	36,23
4	6	B06	AVM	Bodrum	İş yeri	134,06
5	7	B07	AVM	Bodrum	İş yeri	122,55
6	8	B08	AVM	Bodrum	İş yeri	121,29
7	9	B09	AVM	Bodrum	İş yeri	255,41
8	10	B10	AVM	Bodrum	İş yeri	233,27
9	11	B11	AVM	Bodrum	İş yeri	39,50
10	12	B12	AVM	Bodrum	İş yeri	98,86
11	13	B13	AVM	Bodrum	İş yeri	88,09
12	14	B14	AVM	Bodrum	İş yeri	80,45
13	15	B15	AVM	Bodrum	İş yeri	89,53
14	16	B16	AVM	Bodrum	İş yeri	820,26
15	17	B17	AVM	Bodrum	İş yeri	401,22
16	18	B18	AVM	Bodrum	İş yeri	23,00
17	19	B19	AVM	Bodrum	İş yeri	15,45
18	20	B20	AVM	Bodrum	İş yeri	479,02
19	21	B21	AVM	Bodrum	İş yeri	178,75
20	22	B22	AVM	Bodrum	İş yeri	114,99
21	23	B23	AVM	Bodrum	İş yeri	159,45
22	24	B24	AVM	Bodrum	İş yeri	159,77
23	25	B25	AVM	Bodrum	İş yeri	125,31
24	26	B26	AVM	Bodrum	İş yeri	164,25

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

25	27	B27	AVM	Bodrum	İş yeri	20,18
26	28	B28	AVM	Bodrum	İş yeri	23,42
27	29	B29	AVM	Bodrum	İş yeri	23,41
28	30	B30	AVM	Bodrum	İş yeri	23,42
29	31	B31	AVM	Bodrum	İş yeri	23,42
30	123	B32	AVM	Bodrum	İş yeri	75,93
31	32	Z01	AVM	Zemin	İş yeri	90,46
32	33	Z02	AVM	Zemin	İş yeri	429,37
33	34	Z03	AVM	Zemin	İş yeri	20,80
34	35	Z04	AVM	Zemin	İş yeri	198,64
35	36	Z05	AVM	Zemin	İş yeri	104,77
36	37+38+39	Z06	AVM	Zemin	İş yeri	289,02
37	40	Z09	AVM	Zemin	İş yeri	102,63
38	41+42	Z10	AVM	Zemin	İş yeri	412,53
39	43	Z12	AVM	Zemin	İş yeri	221,16
40	44	Z13	AVM	Zemin	İş yeri	59,03
41	45	Z14	AVM	Zemin	İş yeri	10,90
42	46	Z15	AVM	Zemin	İş yeri	24,75
43	47	Z16	AVM	Zemin	İş yeri	18,98
44	48+49+50+77+78+79+80	Dubleks Z17	AVM	Zemin+1	İş yeri	1541,27
45	51+52	Z20	AVM	Zemin	İş yeri	268,14
46	53	Z22	AVM	Zemin	İş yeri	131,08
47	54	Z23	AVM	Zemin	İş yeri	130,90
48	55	Z24	AVM	Zemin	İş yeri	175,65
49	56	Z25	AVM	Zemin	İş yeri	66,47
50	57	Z26	AVM	Zemin	İş yeri	283,40
51	58	Z27	AVM	Zemin	İş yeri	54,89
52	59	Dubleks Z28	AVM	Zemin+1	İş yeri	309,57
53	124	Z29	AVM	Zemin	İş yeri	22,40
54	125	Z30	AVM	Zemin	İş yeri	93,91
55	126	Z31	AVM	Zemin	İş yeri	64,43
56	60	101	AVM	1. kat	İş yeri	137,48
57	61	102	AVM	1. kat	İş yeri	351,62
58	62	103	AVM	1. kat	İş yeri	113,34
59	63+64+65	104	AVM	1. kat	İş yeri	601,85
60	66+67+68	107	AVM	1. kat	İş yeri	323,59
61	69+70	110	AVM	1. kat	İş yeri	217,95
62	71	112	AVM	1. kat	İş yeri	137,46
63	72	113	AVM	1. kat	İş yeri	119,48
64	73	114	AVM	1. kat	İş yeri	645,25
65	74	115	AVM	1. kat	İş yeri	11,83
66	75	116	AVM	1. kat	İş yeri	27,82
67	76	117	AVM	1. kat	İş yeri	21,97
68	81	122	AVM	1. kat	İş yeri	155,95
69	82	123	AVM	1. kat	İş yeri	166,05

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

70	83	124	AVM	1. kat	İş yeri	38,09
71	84	125	AVM	1. kat	İş yeri	49,63
72	85	126	AVM	1. kat	İş yeri	260,64
73	86	127	AVM	1. kat	İş yeri	104,63
74	127	128	AVM	1. kat	İş yeri	28,88
75	128	129	AVM	1. kat	İş yeri	19,12
76	87	201	AVM	2. kat	İş yeri	353,14
77	88	202	AVM	2. kat	İş yeri	225,72
78	89	203	AVM	2. kat	İş yeri	188,30
79	90	204	AVM	2. kat	İş yeri	2217,79
80	91	205	AVM	2. kat	İş yeri	64,02
81	92	206	AVM	2. kat	İş yeri	213,47
82	93	207	AVM	2. kat	İş yeri	13,68
83	94	208	AVM	2. kat	İş yeri	17,09
84	95	209	AVM	2. kat	İş yeri	19,01
85	96	210	AVM	2. kat	İş yeri	308,21
86	97+98+99+100+101	211	AVM	2. kat	İş yeri	329,76
87	102	216	AVM	2. kat	İş yeri	37,24
88	103	217	AVM	2. kat	İş yeri	520,57
89	104	218	AVM	2. kat	İş yeri	7,53
90	129	219	AVM	2. kat	İş yeri	261,36
91	130+113	220	AVM	2. kat	İş yeri	1247,88
92	105	301	AVM	3. kat	İş yeri	66,99
93	106	302	AVM	3. kat	İş yeri	109,56
94	107	303	AVM	3. kat	İş yeri	160,24
95	108	304	AVM	3. kat	İş yeri	23,37
96	109	305	AVM	3. kat	İş yeri	22,41
97	110	306	AVM	3. kat	İş yeri	23,48
98	111	307	AVM	3. kat	İş yeri	1180,97
99	112		AVM	3. kat	İş yeri	
100	114		AVM	3. kat	İş yeri	
101	115		AVM	3. kat	İş yeri	
102	116		AVM	3. kat	İş yeri	
103	117		AVM	3. kat	İş yeri	
104	118		AVM	3. kat	İş yeri	
105	119		AVM	3. kat	İş yeri	
106	120		AVM	3. kat	İş yeri	
107	121	317	AVM	3. kat	İş yeri	361,16
108	122	318	AVM	Tesisat	Trafo	161,42
	Tescil edilmemiş	319	AVM	3. kat	İş yeri	35,82
					Toplam	23.096,41

Not: Değerlemede 161,42 m^2 alanlı trafo alanı dikkate alınmamıştır. Tadilat projesi ile 319 iş yeri nolu 35,82 m^2 kiralanabilir alan oluşturulmuş ancak tapuda bu alan tescil edilmemiştir. 111, 112, 114, 115, 116, 117 118, 119 ve 120 bağımsız bölüm nolu iş yerleri ise birleştirilerek 1180,97 m^2 alanlı 307 nolu iş yeri olarak iskan almış ancak tapuda kat irtifakı değiştirilmemiştir. İskan alınmış olması sebebiyle 111, 112, 114,

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

115, 116, 117 118, 119 ve 120 nolu bağımsız bölümlere 1.180,97 m^2 alan üzerinden tek değer takdir edilmiştir.

5.3 Taşınmazların (C Blok – Avm) Genel İnşaat Özellikleri

İNŞAAT TARZI : Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI : Ayrık
BİNANIN YAŞI : Yeni bina
ELEKTRİK : Şebeke
SU : Şebeke
KANALİZASYON : Şebeke
DOĞALGAZ : Var
ISITMA SİSTEMİ : Klima, merkezi havalandırma, kalorifer
ASANSÖR : Var
YANGIN MERDİVENİ : Var
YANGIN TESİSATI : Var
DIŞ CEPHE : Cam giydirme
PENCERE DOĞRAMALARI: PVC / Alüminyum
KAPI DOĞRAMALARI : Securit cam
PARK YERİ : Kapalı otopark

5.4 Açıklamalar

- Halihazırda projenin inşaatı tamamlanmıştır. AVM bünyesindeki tüm bağımsız bölümler shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmış olup alıcılar kendi kullanım fonksiyonlarına göre taşınmazları dekore etmişlerdir.
- AVM içerisinde iç detay tefrişatı halihazırda faal olan dükkanlarda tamamlanmıştır.

5.5 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.6 Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

5.7 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.8 Gayrimenkulün değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibariyle taşınmazlar AVM bünyesinde iş yeri / dükkân niteliğinde olup muhtelif kiracıları tarafından çeşitli mağaza, market, kuaför, kafe, ve restoran olarak kullanılmaktadırlar.

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

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasinin Analizi

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50'ye yükseltilmiştir.



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

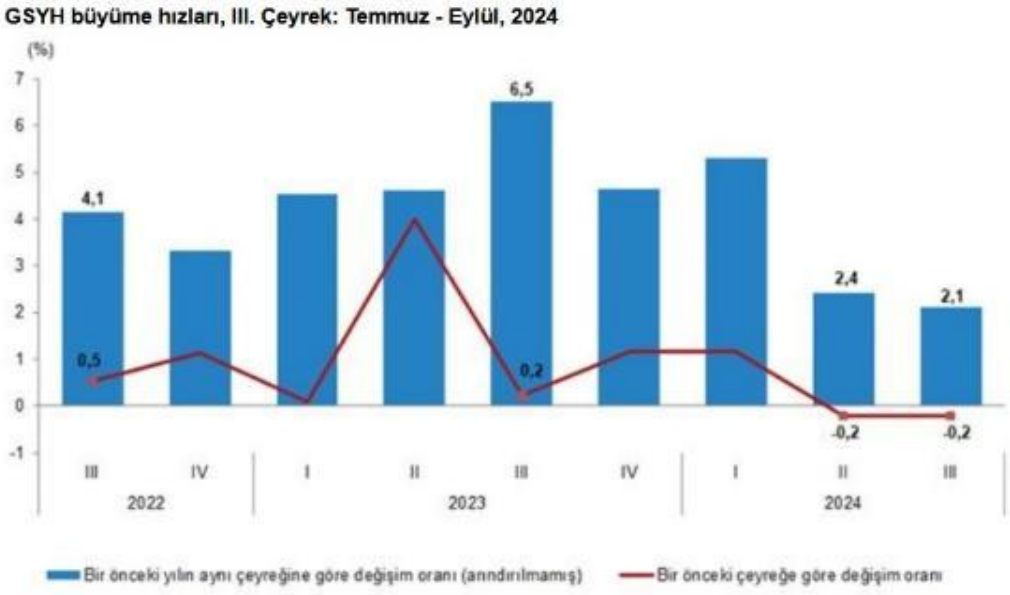
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TUİK

Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim olmuştur.

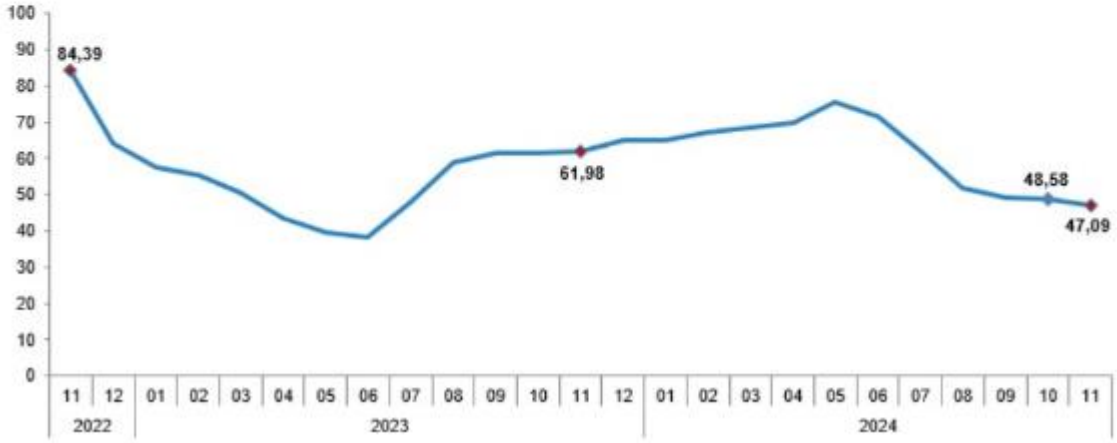
Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında

bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2024

	Kasım 2024	Kasım 2023	Kasım 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,24	3,28	2,88
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	42,91	60,09	62,35
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	47,09	61,98	84,39
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	60,45	53,40	70,36

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2024

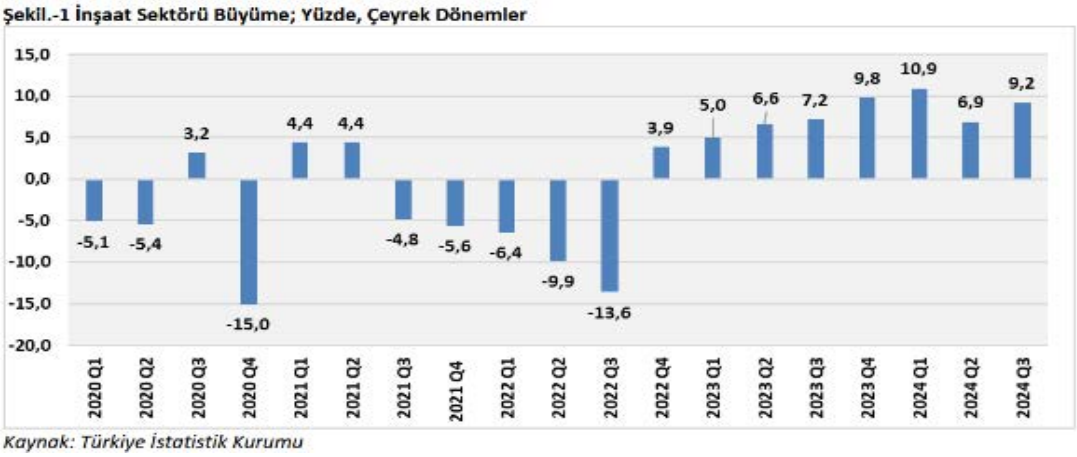


Kaynak: TUİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak inşaat sektörü % 9,2 oranında artmıştır.

Şekil.-1 İnşaat Sektörü Büyüme; Yüzde, Çeyrek Dönemler



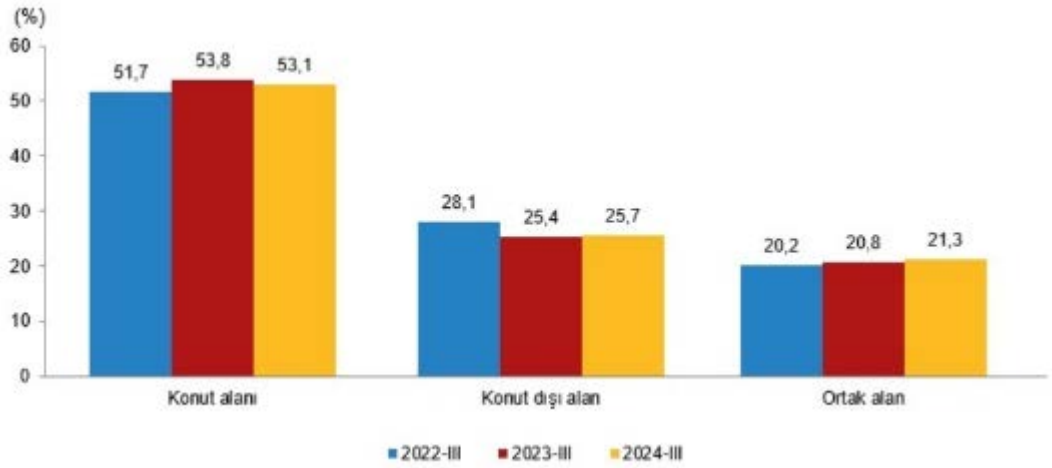
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azalmıştır.

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

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2022-2024



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**99 174**	**7,7**	**642 292**	**2,5**	**129 019 432**	**1,0**
	I	22 485	7,2	155 447	-2,3	30 444 673	-7,8
	II	22 986	24,2	149 488	23,6	29 482 147	21,4
	III	22 834	4,1	137 567	-0,7	27 560 452	-2,4
	IV	30 869	0,6	199 790	-4,0	41 532 160	-1,4
2023		**86 776**	**-12,5**	**535 043**	**-16,7**	**107 744 126**	**-16,5**
	I	20 213	-10,1	126 251	-18,8	25 263 555	-17,0
	II	18 028	-21,6	107 768	-27,9	21 201 500	-28,1
	III	19 724	-13,6	117 262	-14,8	23 734 284	-13,9
	IV	28 811	-6,7	183 762	-8,0	37 544 786	-9,6
2024	I	28 639	41,7	175 414	38,9	36 761 537	45,5
	II	15 412	-14,5	82 546	-23,4	18 049 753	-14,9
	III	20 289	2,9	113 607	-3,1	22 465 200	-5,3

Kaynak: TUİK

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 artmıştır.



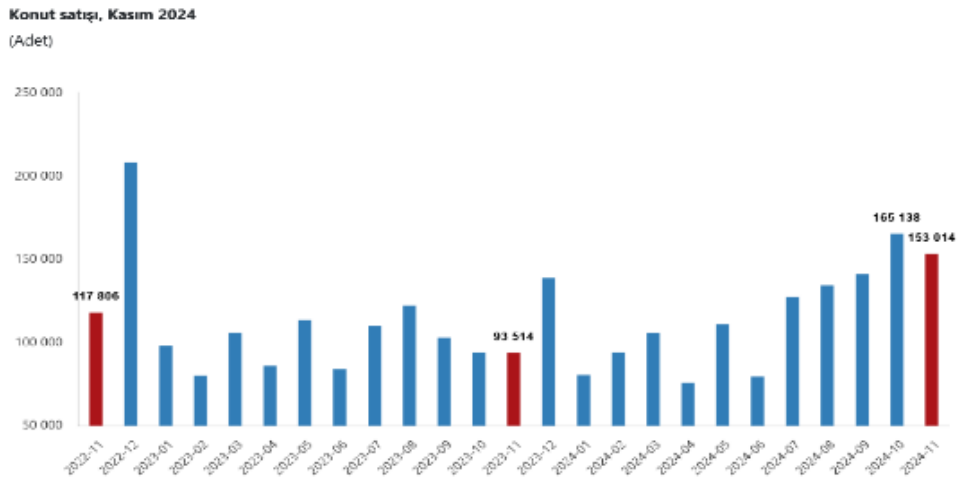
6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkari olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 olmuştur.

Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.



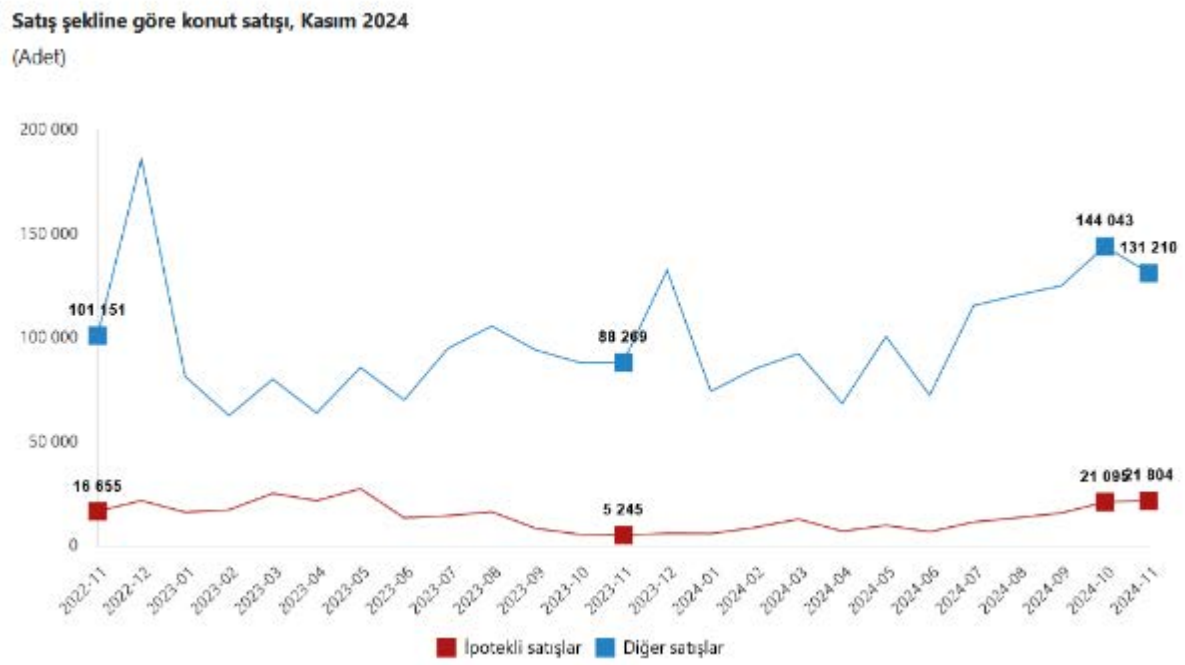
Kaynak: TUİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların

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

payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 olmuştur.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşmiştir.



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin olmuştur.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artarak 155,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,4, oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 12,0 oranında azalış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 2,9, 3,3-4 ve 1,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 26,2 , 34,8 ve 26,7 oranlarında artış göstermiştir.

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

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,
- Yüksek faiz oranları.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansıyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2024 yılının ikinci yarısında artan faiz oranları ve seçici kredi politikalarıyla gayrimenkule yönelik krediye ulaşım imkanları azalsa da yüksek kur ve enflasyon beklentileri nedeniyle düşük talep – yüksek fiyat seyri devam etmektedir.

6.2 TÜRKİYE AVM PİYASASI ANALİZİ

Türkiye'de 2023 yılı perakende sektöründe pandemi sonrası toparlanmanın devam ettiği bir yıl oldu. Bu dönemde ciro ve ziyaret endeksleri artmaya devam etti. 2024 yılı itibariyle 450 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 14.019.170m²'ye yükselmiştir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

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





6.3 BÖLGE ANALİZİ

İzmir İli

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrili olup il toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

2023 yılı itibariyle nüfusu 4.479.525 kişidir.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih,

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

katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin'den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi dört milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezi'nde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır.

Aliağa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sahillerini takip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabiî güzellikleri ve tarihî zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırırlar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya

müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanâyi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzecilik çok gelişmiştir.

Konak İlçesi

İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.168 mahalle, 6611 cadde-meydan-bulvar-sokak ve 2 köyü bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur. Konak Belediyesi ilk defa, 1984 yılında "Merkez İlçe Belediyesi" adıyla kurulmuştur. Adı; 04.07.1987 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 3392 sayılı 103 İlçe kurulması hakkında kanun ile Merkez İlçe Belediyesi Konak Belediyesi olarak değiştirilmiştir. Konak Belediyesi, Türkiye'nin 2. büyük belediyesidir. İlçede 13 hastane, 39 sağlık ocağı, 2 sağlık evi, 3 verem savaş dispanseri, 7 ana ve çocuk sağlığı merkezi bulunmaktadır. Ayrıca, 129 ilköğretim okulu, 78 orta öğretim kurumu bulunmaktadır. 155.462 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 7.144 öğretmen görev yapmaktadır. İlçe, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle ve Osmanlı döneminden kalan eserlerle zengin bir kültür mirasına sahiptir. İlçe, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır.

2024 yılı itibari ile ilçe nüfusu 411.112 kişidir.

6.4 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Yanında Adliye Binasının olması,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Deniz manzarasına sahip olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Faizlerin yüksek olması sebebiyle gayrimenkule olan talebin son dönemde azalmış olması.
- AVM'nin müşteri celbinin henüz düşük olması,
- AVM bünyesindeki doluluk oranlarının istenen seviyeye henüz gelememesi.

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

6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son 2-3 yıl içerisinde enflasyon oranlarının artığı, ancak gösterge faizlerinin 2023 yılının ilk yarısına kadar azaldığı bunun da gayrimenkul değerleri ve satış hızları üzerinde çok olumlu etkisi olduğu görülmüştür. Ancak 2023 yılı ikinci yarısının başından itibaren enflasyonun düşürülmesi, kur korumalı mevduat hesaplarındaki dövize dayalı mevduat hesaplarının azaltılması ve TCMB rezervlerinin arttırılması hedeflerine yönelik ortaya konulan politikalarla birlikte faiz oranlarında hızlı bir artış sürecine gidilmiştir. Bu nedenle 2024 yılının 1. yarısı içerisinde gayrimenkul satış hızları azalmıştır. Ancak artan döviz kurları ise gayrimenkul yatırımları üzerinde maliyeti arttırıcı etki yaratmıştır. Her ne kadar ekonomide soğumanın gayrimenkul fiyatları ve satış hızları üzerinde olumsuz etkisi beklense de 2024 yılının başından beri özellikle merkezi konumdaki ticari gayrimenkullerde bir düşüş gözlenmemiştir. Rapor konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk olması nedeniyle enflasyonun etkisiyle artan fiyatların ve tüketimin gayrimenkulün değeri üzerindeki olumlu etkisi bulunmaktadır. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, emlak piyasasında yapılan incelemelerde ise gerçekleşen satışların talep edilen fiyatlara göre daha düşük seviyelerde olduğu, ancak 2024 yılında 2023 yılına göre fiyat artışlarının olduğu öğrenilmiştir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

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

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir

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

varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

7.2 Gayrimenkullerin **Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler**

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların aylık pazar kira değerinin tespitinde pazar **yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Aylık pazar kira değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır

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

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılık, kiralık ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "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" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek kiralık dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek yakın bölgedeki kiralık dükkan / mağazaların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

YAKIN BÖLGEDEKİ KİRALIK DÜKKANLAR



1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, plazalar bölgesinde zemin katta konumlu 626 m^2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 400.000,-TL talep edilmektedir. (m^2 birim kira değeri ~ 639,-TL)
   İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 532 575 59 95

2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, plazalar bölgesinde Trademark Pi Projesinde zemin katta konumlu 325 m^2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 150.000,-TL talep edilmektedir. (m2 birim kira değeri ~ 462,-TL)
   İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 535 892 35 53

3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Ankara Caddesi Yanyolu üzerinde konumlu bir projenin zemin katında konumlu 450 m^2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 315.000,-TL talep edilmektedir.
   (m^2 birim kira değeri ~ 700,-TL)
   İlgilisi; Coldwell Banker: 0 544 371 20 08

4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, plazalar bölgesinde bir binanın zemin katında konumlu 152 m^2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 150.000,-TL talep edilmektedir. (m^2 birim kira değeri ~ 987,-TL)
   İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 532 575 59 95

5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu bir plazanın zemin katında yer alan 650 m^2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 300.000,-TL talep edilmektedir.
   (m^2 birim kira değeri ~ 462,-TL)
   İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 555 309 90 22

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

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis ve işyerleri (dükkan) araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel pazar koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu, gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		**Oran Aralığı**
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 – (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

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

Dükkân Kira Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m2)	626	325	450	152	650
Ortalama m2 birim **satış değeri (TL)**	639	462	700	987	462
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Proje Niteliği Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi /	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-20%	-10%	-20%	-20%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-45%	-35%	-45%	-45%	-35%
Ayarlanmış değer (TL)	350	300	385	545	300
Ortalama emsal **değeri (TL)**	375				

Not: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin EsaslarTebliği'nin; (Ek:RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değerin kullanılması mümkündür." Hükmü bulunmaktadır. Değerleme konusu Alışveriş merkezinin tapu kayıtlarında 195 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş olmakla birlikte bir bütün işletilmektedir. Aynı zamanda taşınmazların her biri aynı malik mülkiyetinde bulunduğundan yekpare işletilmesini kolaylaştırmaktadır. Dolayısıyla değerleme konusu taşınmazların tesis bütünlüğü gözetilerek, Alışveriş Merkezi için tek bir değer takdir edilmiştir. Rapor ekinde bilgi amaçlı olarak bağımsız bölümlerin ayrı değerleri de sunulmuştur.

7.6 **Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BLOK	TOPLAM **KİRALANABİLİR** ALAN (m2)	**BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)**	**YUVARLATILMIŞ** PAZAR **DEĞERİ (TL)**
AVM	23.096,41	375	8.660.000

Bilgi Amaçlı olarak İŞGYO A.Ş. ilişkili taraf olan şirketlere ait kira bilgileri tablosu aşağıda sunulmuştur.

BLOK NO	**BAĞIMSIZ BÖLÜM** NO	**FİRMA ADI**	KULLANIM ALANI (m2)	AYLIK **BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)**	AYLIK **KİRA DEĞERİ** (TL)	YILLIK **KİRA DEĞERİ** (TL)
C	41-42	Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	412,53	219,62	90.600	1.087.200
C	75	T. İşbankası A.Ş.	3	744	2.230	26.760

7.7 **En verimli ve en iyi kullanım analizi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kulanım şekilleri olan **"dükkan / mağaza / AVM"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerleme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Değerlemede Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup taşınmazların aylık pazar kira değeri ise 8.660.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

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

Rapor konusu taşınmazlar mağaza / dükkan / işyeri niteliğindedirler.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

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

9. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 108 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibari ile arsa payları dahil toplam pazar kira değeri için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Toplam **Aylık** Pazar Kira **Değeri**	8.660.000	245.190

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 35,3196 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. AVM'nin KDV dâhil toplam aylık pazar kira değeri 10.392.000,-TL'dir.

Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu **taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

İşbu rapor tek orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2024
(Ekspertiz tarihi: 20 Aralık 2024)

Saygılarımızla,

Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:
- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Enerji kimlik belgeleri
- Bağımsız bölüm bazında pazar değerleri
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri
- Tapu suretleri
- Takyidat belgeleri