

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDEKİ
EGE PERLA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (C BLOK 108
ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) ve EGE PERLA
PROJESİNDE YER ALAN B BLOKTA 23 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜM**

KİRA DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	15.12.2021
RAPOR TARİHİ	16.12.2021
RAPOR NO	ISGY-2109145
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KONAK İLÇESİ ÇINARLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİNDE YER ALAN B BLOKTA YER ALAN 23 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE AVM BLOK (C BLOK 108 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇINARLI MAHALLESİ OZAN ABAY CADDESİ NO:8 EGE PERLA PROJESİ KONAK-İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 6 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)
Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)
Ek 8 - Kira Değer Listeleri

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Ege Perla AVM'nin ve B blokta yer alan 23 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2109145 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1908068	ISGY-1910114	ISGY-2010089
Rapor Tarihi	06.12.2019	30.12.2019	29.12.2020
Rapor Konusu	EGE PERLA AVM KİRA DEĞER TESPİTİ	EGE PERLA AVM VE PROJEDE YER ALAN 69 ADET BAĞ.BL.	EGE PERLA AVM VE PROJEDE YER ALAN 43 ADET BAĞ.BL. KİRA DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	919.800	330.363.000	934.840

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3324 ADA 106 PARSEL	
İli	: İzmir
İlçesi	: Konak
Bucağı	:
Mahallesi	: Mersinli
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 296
Ada No	: 3324
Parsel No	: 106
Alanı	: 18.392,00
Vasfı	: A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken,B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri,C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Ek - Mülkiyet Listesi
Hisse Oranı	: Ek - Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	: 30910
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 25.11.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat belgeleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından 13.09.2021 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

* KM ne Çevrilmiştir. Yev: 31465 Tarih: 12/12/2017

* Yönetim Planı Değişikliği : 18.08.2017 Yev: 20606 Tarih: 18/08/2017

İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesinden alınan bilgiye göre;
3324 ada 106 parsel, 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) uygulama imar planında TAKS:0,40, KAKS:3.50, Yençok:200m. yapılaşma koşullu MİA: Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Parselde 28.08.2012 ruhsat tarihli mevcut bina bulunmaktadır.

Plan Notlarına göre; MİA ve Metropoliten Aktivite Merkezi alanları için; "Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı ve özel hastane yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/Emsal Alanın) 1/3'ünden fazla olamaz. Özel hastane kullanımının ayrı bina (Blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz."denilmektedir.

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

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.Söz 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 ilkin 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.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların dosya incelemesi Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü imar arşivinde yapılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

Söz konusu yapı ruhsatlarında; AVM bloğunda 123 adet ünite (19.333 m²), trafo merkezi (79 m²), ortak alanlar (59.931 m²) dir. AVM bloğunun toplam alanı 79.343 m² dir. İlk ruhsat tarihi 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır. (119 adet ünite)

Bağımsız bölüm değişikliği nedeni ile 14.09.2012 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır. (123 adet ünite)

İsim değişikliği nedeni ile 08.11.2013 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 10.06.2014 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Tadilat nedeni ile 15.12.2015 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (120 adet ünite)

Tadilat nedeni ile 22.10.2016 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (122 adet ünite)

Yapı Kullanma izin belgesi 29.03.2017 tarih 65 numaralı (122 adet ünite)

Yapı Kullanma izin belgesi 27.09.2017 tarih 150 numaralı (108 adet ünite)(1 adet trafo)

Tadilat nedeni ile 16.08.2017 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (31 adet ünite)

Tadilat nedeni ile 27.09.2017 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (108 adet ünite)

Tadilat nedeni ile 09.02.2018 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (1 adet ünite)

Tadilat nedeni ile 22.03.2019 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (8 adet ünite)

15.12.2020 tarih 99 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (2 adet ünite)

A bloğu apartman binası 111 adet ünite (19.266 m²), ortak alanlar (16.837 m²) dir. A bloğunun toplam alanı 36.103 m² dir. 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır.

İsim değişikliği nedeni ile 08.11.2013 tarih 96/2012 numaralı ve 18.09.2014 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Tadilat nedeniyle ile 15.12.2015 tarih 96/2012 numaralı (133 Adet ünite)

Yapı Kullanma İzin Belgesi 19.01.2017 tarih 198 numaralı (133 Adet ünite - 37.112 m²)

B bloğu ofis binası 65 adet ünite (9.752 m²), ortak alanlar (15.019 m²) dir. B bloğunun ofis alanı 24.771 m² dir. 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır.

İsim değişikliği nedeni ile 08.11.2013 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Kat ilavesi ve tadilat nedeni ile 90 adet ünite (12.430 m²), ortak alanlar (15.840 m²) dir.

Tadilat sonrası B bloğunun inşaat alanı 28.270 m² dir. 21.02.2014 tarih 96/2012 nolu yapı ruhsatlıdır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 10.06.2014 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 21.08.2014 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Tadilat nedeniyle ile 15.12.2015 tarih 96/2012 numaralı (110 Adet ünite)

Yapı Kullanma İzin Belgesi 19.01.2017 tarih 198 numaralı (110 Adet ünite - 29.816,37 m²)

Ortak alanlar için (baret ve kazık uygulamaları) 69.315 m² dir. İlk ruhsat tarihi 25.05.2012 tarih 2 nolu yapı ruhsatlıdır. Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 28.08.2012 tarih 2/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Ruhsatların toplam 147.391,37 m² alanı mevcuttur.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 107 adet dükkân ve 1 adet trafodan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesinden kaynaklı olup alansal bir büyüme yapılmamıştır. Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

03.08.2019 tarihinde alınmış A, C blok (AVM) için B sınıfı, B blok için C sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

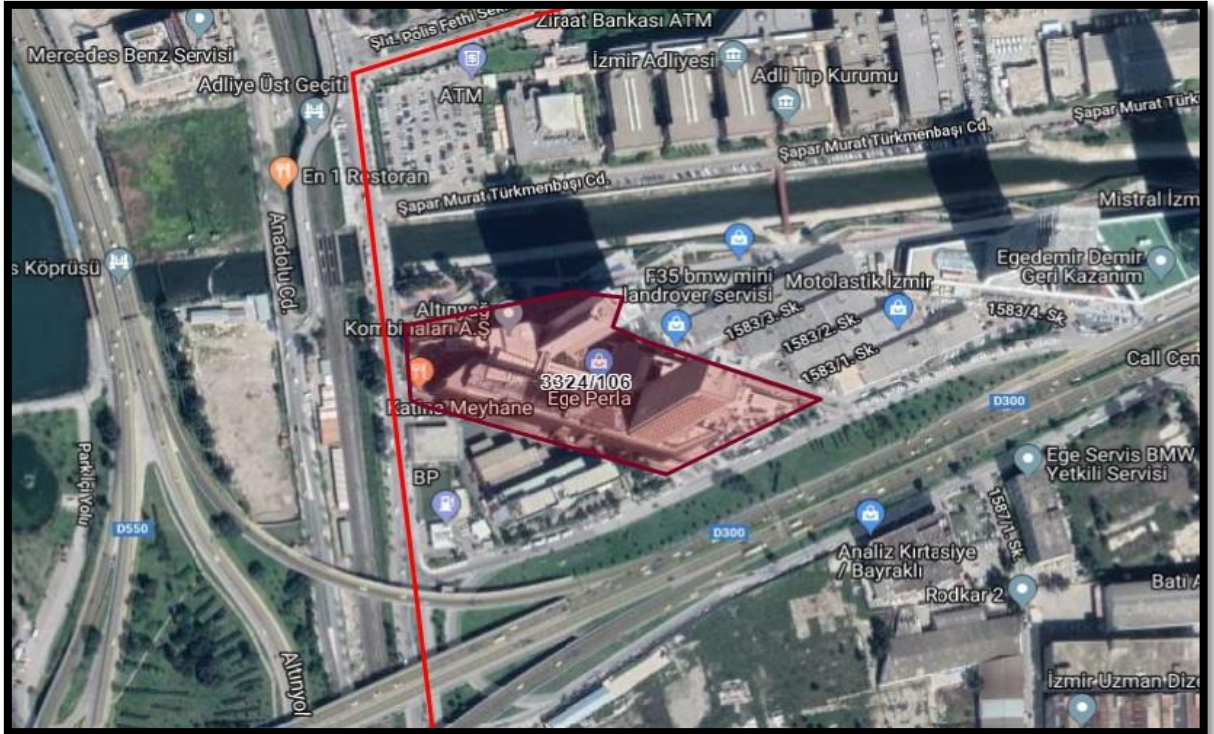
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

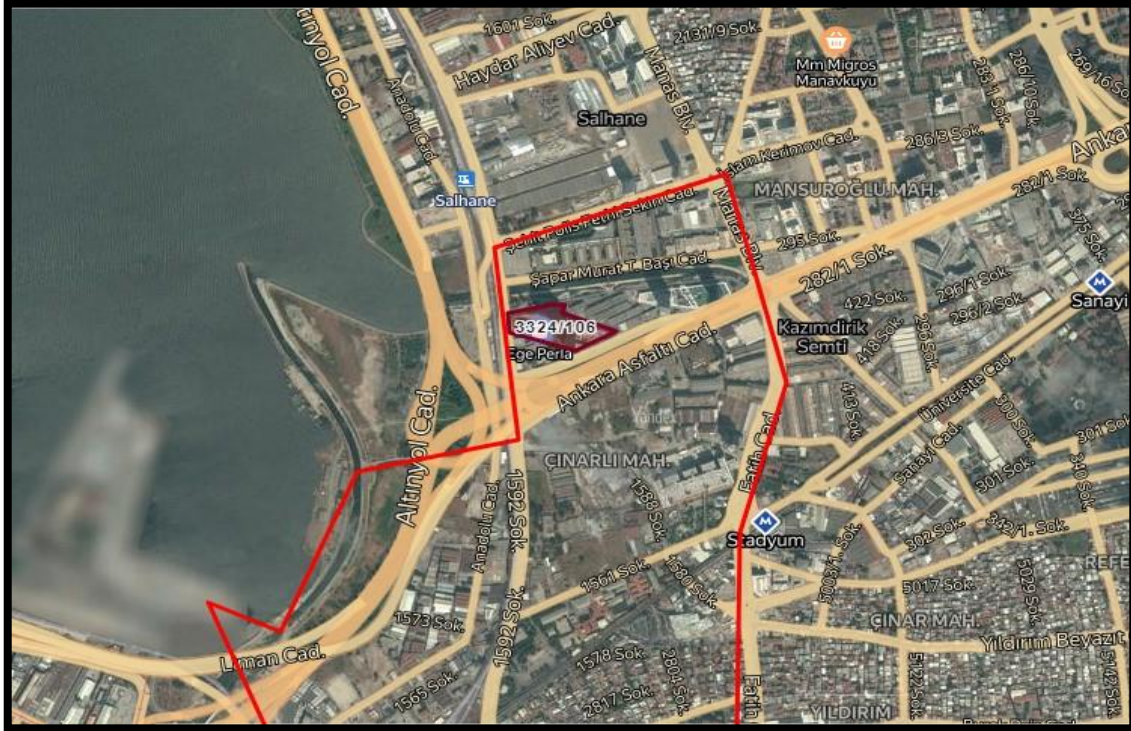
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi 18.392,00 m² alana sahip 3324 ada 106 parsel, üzerine inşa edilmiş Ege Perla projesi yapı ruhsatlarına göre 3 blok (AVM blok, A blok, B blok) 108 adet bölümden oluşan AVM, A Blok 133 adet konut, B blok 110 adet ofis olmak üzere toplamda 351 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar B blokta yer alan 23 adet ofis ve C blok (AVM bloğu 107 Adet dükkan 1 adet trafo) 108 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

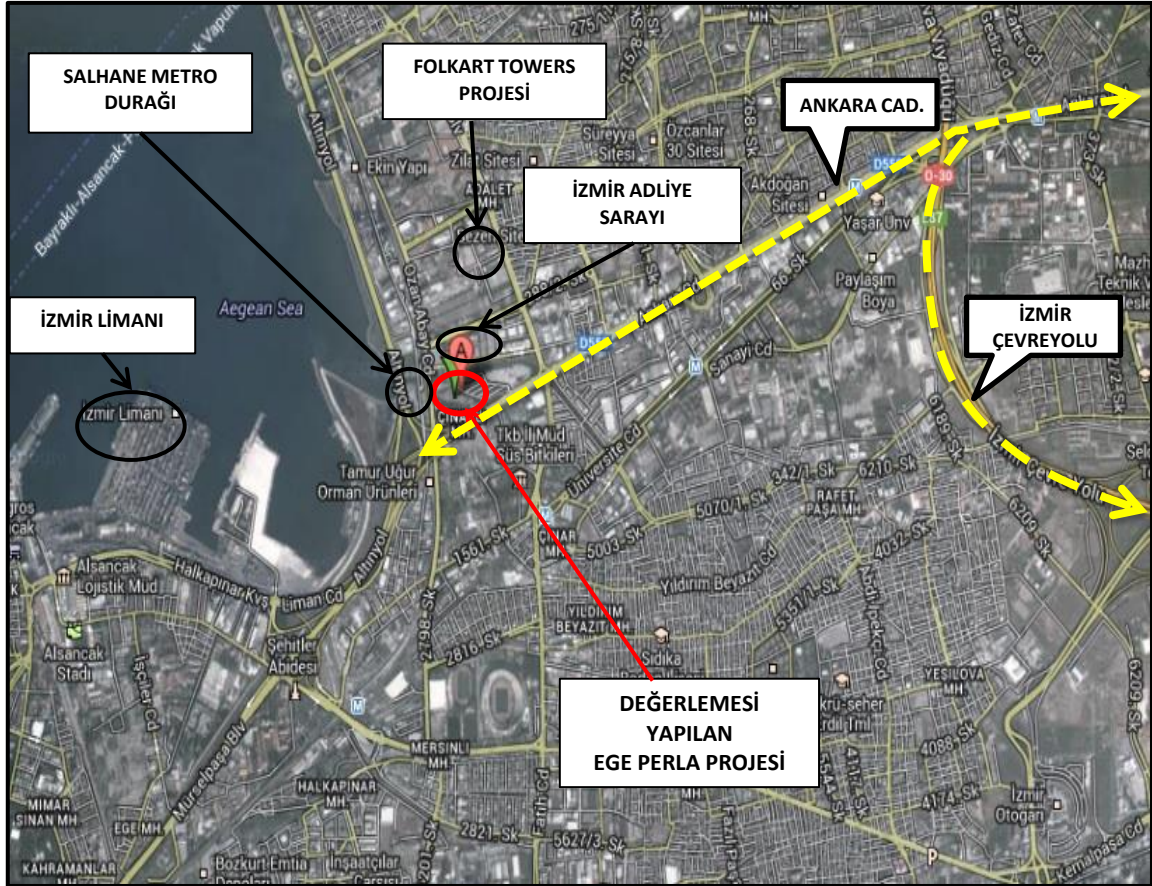
Taşınmazlar konum olarak ana arter üzerinde yer alıp merkezi konumda yer almaktadır. Konak-Karşıyaka yolu üzerinde Ankara Caddesi ve Ozan Abay Caddelerine cepheli konumdadır. Yakın çevresinde;İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset Plaza, Folkart Towers, Mistral İzmir projeleri ve Salhane Metro Durağı bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar, Karşıyaka'dan Konak istikametine doğru ilerlerken Salhane mevkii yan yol üzerinde Rod Kar İş Merkezi ile Sabah Gazetesi arasında bulunan parseldir. 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.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Ege Perla projesi, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi' nde yer alan ve tapuda; 3324 ada, 106 parsel numarasında kayıtlı, 18.392 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan, A blok (Konut) 133 adet, B blok (Ofis) 110 adet ve C Blok (AVM) 108 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Ruhsat ve iskan belgesine göre AVM bloğu (C Blok), 107 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere 108 bağımsız bölümden oluşan toplam 22.655,42 m² alanına sahiptir. Bu alanın 22.494 m²'si işyerleri olup, 161,42 m² 'si trafo alanıdır. AVM yönetiminden edinilen bilgiye göre toplam kiralanabilir alan 23.096,41 m²'dir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir.

C blok (AVM Bloğu) 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve tesisat katından oluşmaktadır.

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
B	1	1	OFİS	88,40
B	2	1	OFİS	85,95
B	6	2	OFİS	88,40
B	11	3	OFİS	88,40
B	12	3	OFİS	85,95
B	16	4	OFİS	88,40
B	17	4	OFİS	85,95
B	21	5	OFİS	88,40
B	22	5	OFİS	85,95
B	26	6	OFİS	88,40
B	27	6	OFİS	85,95
B	37	8	OFİS	85,95
B	41	9	OFİS	88,40
B	42	9	OFİS	85,95
B	61	13	OFİS	88,40
B	62	13	OFİS	85,95
B	63	13	OFİS	114,34
B	64	13	OFİS	107,36
B	65	13	OFİS	124,15
B	79	16	OFİS	107,36
B	81	17	OFİS	88,40
B	91	19	OFİS	88,40
B	105	22,00	OFİS	107,36

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
C	1	1. BODRUM	İŞYERİ	1.483,09
C	2+3+4	1. BODRUM	İŞYERİ	654,86
C	5	1. BODRUM	İŞYERİ	36,23
C	6	1. BODRUM	İŞYERİ	134,06
C	7	1. BODRUM	İŞYERİ	122,55
C	8	1. BODRUM	İŞYERİ	121,29
C	9	1. BODRUM	İŞYERİ	255,41
C	10	1. BODRUM	İŞYERİ	233,27
C	11	1. BODRUM	İŞYERİ	39,50
C	12	1. BODRUM	İŞYERİ	98,86
C	13	1. BODRUM	İŞYERİ	88,09
C	14	1. BODRUM	İŞYERİ	80,45
C	15	1. BODRUM	İŞYERİ	89,53
C	16	1. BODRUM	İŞYERİ	820,26
C	17	1. BODRUM	İŞYERİ	401,22
C	18	1. BODRUM	İŞYERİ	23,00
C	19	1. BODRUM	İŞYERİ	15,45
C	20	1. BODRUM	İŞYERİ	479,02
C	21	1. BODRUM	İŞYERİ	178,75
C	22	1. BODRUM	İŞYERİ	114,99
C	23	1. BODRUM	İŞYERİ	159,45
C	24	1. BODRUM	İŞYERİ	159,77
C	25	1. BODRUM	İŞYERİ	125,31
C	26	1. BODRUM	İŞYERİ	164,25

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
C	27	1. BODRUM	İŞYERİ	20,18
C	28	1. BODRUM	İŞYERİ	23,42
C	29	1. BODRUM	İŞYERİ	23,41
C	30	1. BODRUM	İŞYERİ	23,42
C	31	1. BODRUM	İŞYERİ	23,42
C	123	1. BODRUM	İŞYERİ	75,93
C	32	ZEMİN	İŞYERİ	90,46
C	33	ZEMİN	İŞYERİ	429,37
C	34	ZEMİN	İŞYERİ	20,80
C	35	ZEMİN	İŞYERİ	198,64
C	36	ZEMİN	İŞYERİ	104,77
C	37+38+39	ZEMİN	İŞYERİ	289,02
C	40	ZEMİN	İŞYERİ	102,63
C	41+42	ZEMİN	İŞYERİ	412,53
C	43	ZEMİN	İŞYERİ	221,16
C	44	ZEMİN	İŞYERİ	59,03
C	45	ZEMİN	İŞYERİ	10,90
C	46	ZEMİN	İŞYERİ	24,75
C	47	ZEMİN	İŞYERİ	18,98
C	48+49+50+77+78+79 +80	ZEMİN + 1	İŞYERİ	1.541,27
C	51+52	ZEMİN	İŞYERİ	268,14
C	53	ZEMİN	İŞYERİ	131,08
C	54	ZEMİN	İŞYERİ	130,90
C	55	ZEMİN	İŞYERİ	175,65
C	56	ZEMİN	İŞYERİ	66,47
C	57	ZEMİN	İŞYERİ	283,40
C	58	ZEMİN	İŞYERİ	54,89
C	59	ZEMİN VE 1	DUBLEKS İŞYERİ	309,57
C	124	ZEMİN	İŞYERİ	22,40
C	125	ZEMİN	İŞYERİ	93,91
C	126	ZEMİN	İŞYERİ	64,43

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
C	60	1. KAT	İŞYERİ	137,48
C	61	1. KAT	İŞYERİ	351,62
C	62	1. KAT	İŞYERİ	113,34
C	63+64+65	1. KAT	İŞYERİ	601,85
C	66+67+68	1. KAT	İŞYERİ	323,59
C	69+70	1. KAT	İŞYERİ	217,95
C	71	1. KAT	İŞYERİ	137,46
C	72	1. KAT	İŞYERİ	119,48
C	73	1. KAT	İŞYERİ	645,25
C	74	1. KAT	İŞYERİ	11,83
C	75	1. KAT	İŞYERİ	27,82
C	76	1. KAT	İŞYERİ	21,97
C	81	1. KAT	İŞYERİ	155,95
C	82	1. KAT	İŞYERİ	166,05
C	83	1. KAT	İŞYERİ	38,09
C	84	1. KAT	İŞYERİ	49,63
C	85	1. KAT	İŞYERİ	260,64
C	86	1. KAT	İŞYERİ	104,63
C	127	1. KAT	İŞYERİ	28,88
C	128	1. KAT	İŞYERİ	19,12
C	87	2. KAT	İŞYERİ	353,14
C	88	2. KAT	İŞYERİ	225,72
C	89	2. KAT	İŞYERİ	188,30
C	90	2. KAT	İŞYERİ	2.217,79
C	91	2. KAT	İŞYERİ	64,02
C	92	2. KAT	İŞYERİ	213,47
C	93	2. KAT	İŞYERİ	13,68
C	94	2. KAT	İŞYERİ	17,09
C	95	2. KAT	İŞYERİ	19,01
C	96	2. KAT	İŞYERİ	308,21
C	97+98+99+100+101	2. KAT	İŞYERİ	592,31

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
C	102	2. KAT	İŞYERİ	37,24
C	103	2. KAT	İŞYERİ	520,57
C	104	2. KAT	İŞYERİ	7,53
C	129	2. KAT	İŞYERİ	261,36
C	130+113	2. VE 3. KAT	İŞYERİ	1.247,88
C	105	3. KAT	İŞYERİ	66,99
C	106	3. KAT	İŞYERİ	109,56
C	107	3. KAT	İŞYERİ	160,24
C	108	3. KAT	İŞYERİ	23,37
C	109	3. KAT	İŞYERİ	22,41
C	110	3. KAT	İŞYERİ	23,48
C	111	3. KAT	İŞYERİ	75,15
C	112	3. KAT	İŞYERİ	68,29
C	114	3. KAT	İŞYERİ	75,70
C	115	3. KAT	İŞYERİ	57,18
C	116	3. KAT	İŞYERİ	45,73
C	117	3. KAT	İŞYERİ	66,30
C	118	3. KAT	İŞYERİ	60,70
C	119	3. KAT	İŞYERİ	40,70
C	120	3. KAT	İŞYERİ	23,50
C	121	3. KAT	İŞYERİ	361,16
C	122	TESİSAT KATI	TRAFO	161,42

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V A
Kullanım Amacı	:	AVM İŞYERİ / KONUT / OFİS
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam giydirme / Kompozit Kaplama
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Taşıyıcı sistem betonarme karkas çelik ve temel radye temeldir. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının inisiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer ,PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. AVM alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır. Avm'nin doluluk oranı yaklaşık olarak %57 seviyesinde olduğu görülmüştür.

Proje mimari olarak inşaa edilen bloklar ve alanları birbirine bağlayan, avlularla çevrili iç yollar, şehiriçi cadde dükkanları etkisi yaratmaktadır. Konsept olarak kapalı bir alışveriş merkezi olmaktan ziyade, açık havada, cadde ortamında, doğal bir çevre içinde ancak mevsimsel değişiklere maruz kalmadan alışveriş imkanı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. Mimari tasarım doğal ışığın ve kent manzarasının optimum düzeyde iç mekana taşınmasını hedeflemiştir. Güney cephesinde koruyucu olarak güneş kırıcı elemanlar yerleştirilmiştir.

Projenin inşaatı tamamlanmış olup, B blokta yer alan ofislerin ve AVM bloğunda yer alan bağımsız bölümlerin shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olduğu, alıcıların kendi kullanımlarına göre taşınmazları dekore edebilecekleri bilgisi alınmıştır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir uluslararası Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.

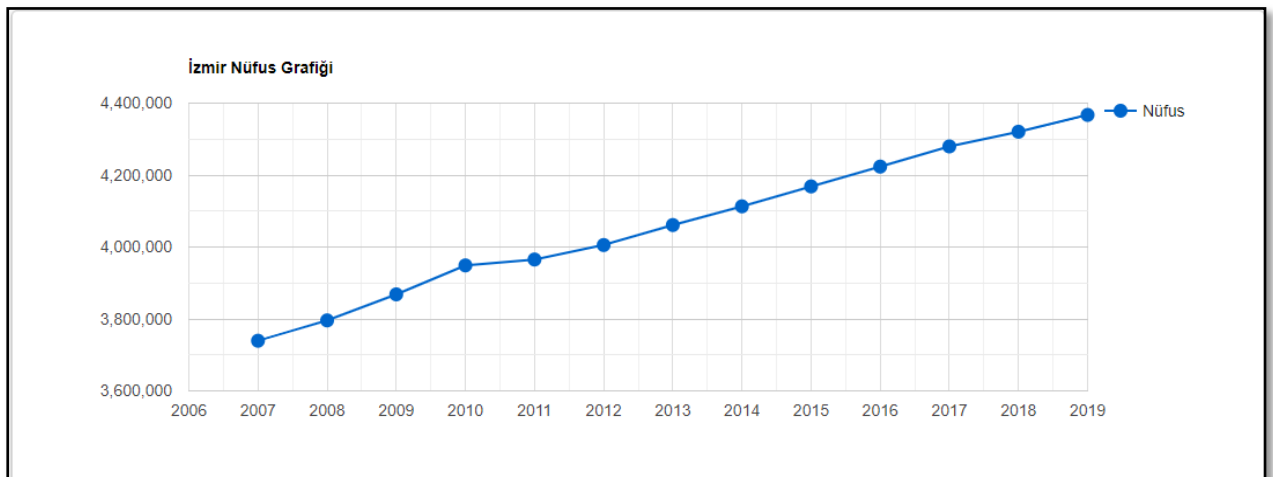
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

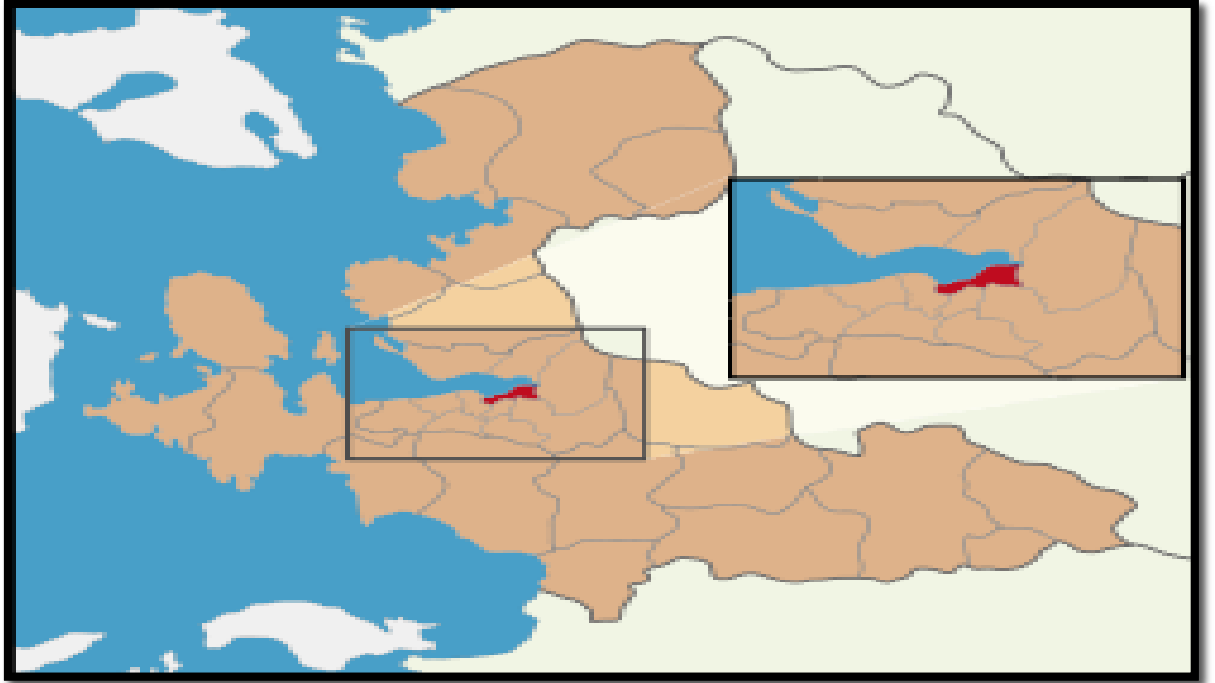
TÜİK verilerine göre İzmir nüfusu 2020 yılına göre 4.394.694'dir. Bu nüfus, 2.187.226 erkek ve 2.207.468 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,77 erkek, %50,23 kadındır.



4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nun yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur. 6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır. Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır. 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.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibariyle tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibariyle %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

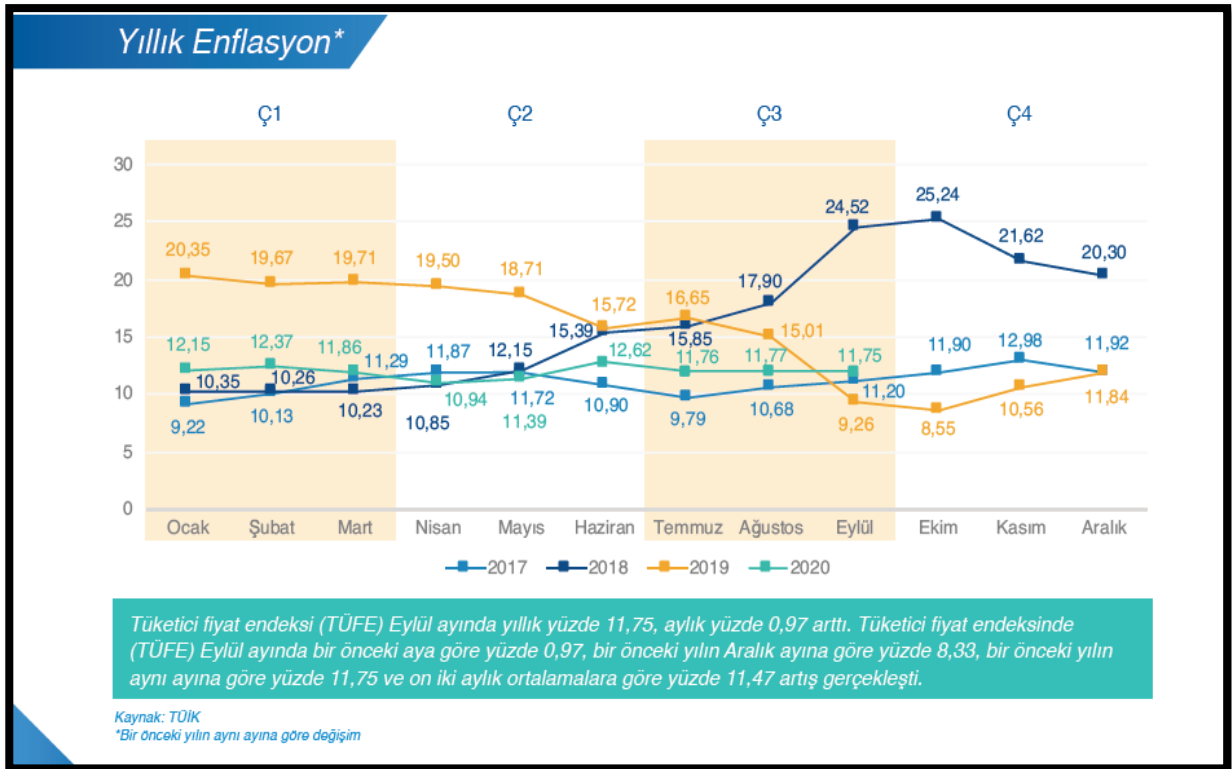
"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre¹ küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlememizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenerek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bçrular Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi, Konak Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler, İş GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almakta olup, ana yollara cepheli konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
- * AVM bloğu mimari olarak açık olup, marka değeri yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ana yaya aksına uzak konumdadır.
- * AVM'nin doluluk oranı düşük olup, genel olarak doluluk oranının düşme eğiliminde olduğu görülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların kira değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Kiralık Konut-Ofis Emsalleri

*** MİSTRAL İZMİR**



Mistral İzmir, ofis kulesi 48 kat, konut kulesi 38 kat, çarşı 2 kat, bodrum 3 kat, oturma 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.

Ofis Emsalleri

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Efe Emlak 0 505 096 04 70	26. kat	235m ²	25.000 TL	106 TL/m ²
Mistral Satış Ofisi 0 536 676 10 62	20. kat	235m ²	20.000 TL	85 TL/m ²
Tosunlar Gayrimenkul 0 536 213 88 30	1+0 20. kat	235m ²	18.500 TL	79 TL/m ²
Ortalama				90,07 TL/m²

*** FOLKART TOWERS**



Folkart Towers, 40 katlı 2 kulede; konut, ofis ve çarşıdan oluşmaktadır. Proje 2011 yılında başlamış olup, 2014 yılında teslimleri başlamıştır. Proje genelinde kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisler, otopark, güvenlik, alışveriş alanları ve fitness center yer almaktadır.

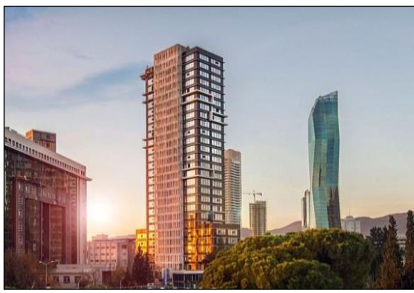
Ofis Emsalleri

KİRALIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje Gayrimenkul 0 506 222 80 22	5 Bölüm 19. kat	350m ²	35.000 TL	100 TL/m ²
Proje Gayrimenkul 0 506 222 80 22	5 Bölüm 32. kat	650m ²	43.000 TL	66 TL/m ²
Towerlife Gayrimenkul 0 532 307 30 17	4+2 30. kat	200m ²	10.000 TL	50 TL/m ²
Ortalama				73,33 TL/m²

* NOVUS VENTUS TOWER	
	Adnan Kılıçoğlu İnşaat ve Katal İnşaat tarafından hayata geçirilen Novus Ventus projesi Bayraklı'da 7 bin 993 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilmiş 32 ve 33 katlı iki kuleden oluşan projede 240 ofis ve 14 dükkan yer almaktadır. Novus adı verilen blokta 120 m ² -700 m ² , Ventus adındaki blokta ise 88 m ² - 400 m ² ofisler yer almaktadır. Projedeki ofisler natamam olarak teslim edilmektedir.

Ofis Emsalleri				
<u>KİRALIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Adnan Kılıçoğlu İnşaat 0 533 257 27 81	1+0 11.kat	200m ²	15.000 TL	75 TL/m ²
Coldwell Banker Batı 0 533 681 89 33	5 Bölüm 30.kat	424m ²	25.000 TL	59 TL/m ²
Adnan Kılıçoğlu İnşaat 0 533 257 27 81	1+0 14. kat	475m ²	26.000 TL	55 TL/m ²
Ortalama				60,05 TL/m ²

* ATER TOWER	
	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. Ater Tower projesinde içerisinde büyük toplantı odaları, sinema odaları ve fitness merkezi bulunmaktadır. Yeni inşa edilmiş projedir.

Ofis Emsalleri				
<u>KİRALIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ater Tower 0 532 169 77 99	1+1 4. kat	55m ²	4.000 TL	73 TL/m ²
Coldwell Banker Yön 0 533 134 04 60	1+0 16. kat	116m ²	4.750 TL	41 TL/m ²
Vera Gayrimenkul 0 533 372 70 82	1+1 7. kat	95m ²	3.900 TL	41 TL/m ²
Ortalama				47,56 TL/m ²

* ÇİÇEK PLAZA	
	2016 yılı Mart ayında teslimi gerçekleşen proje 4500 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan 167 adet ofisten oluşmaktadır. İç avlu, fitness merkezi, ortak çatı katı alanı, her katta kat bahçesi, güvenlik hizmeti, kiralanabilir toplantı odaları ve kapalı otopark projede bulunan sosyal olanaklardır.

Ofis Emsalleri				
<u>KİRALIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Çiçek İnşaat 0 554 920 30 32	1+0 3. kat	60m ²	3.500 TL	58 TL/m ²
Çiçek İnşaat 0 554 920 30 32	1+0 4. kat	55m ²	3.350 TL	61 TL/m ²
Prolance Gayrimenkul 0 533 293 65 59	4. kat 1+0	51m ²	3.000 TL	59 TL/m ²
Ortalama				59,34 TL/m²

Satılık / Kiralık Dükkan Emsalleri

1 FCTU Gayrimenkul

Tel

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, plazalar bölgesinde ticari binanın zemin katında yer alan ve 215 m²'den pazarlanan depolu dükkan için 2.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 15.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	215 .-M ²	2.250.000 .-TL	10.465 .-TL/M ²
KİRALIK	215 .-M ²	15.000 .-TL	70 .-TL/M ²

2 Kaşe Gayrimenkul

Tel 0 232 203 49 52

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yaklaşık 10 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 250 m²'den pazarlanan depolu dükkan için 6.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 30.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	250 .-M ²	6.000.000 .-TL	24.000 .-TL/M ²
KİRALIK	250 .-M ²	30.000 .-TL	120 .-TL/M ²

3 Coldwell Banker Teok

Tel 0 232 343 83 83

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni binanın zemin katında yer alan ve 220 m²'den pazarlanan dükkan için 4.950.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 15.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	220 .-M ²	4.950.000 .-TL	22.500 .-TL/M ²
KİRALIK	220 .-M ²	15.000 .-TL	68 .-TL/M ²

4 Bornova Lider Emlak

Tel 0 232 348 28 44

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Park 35 Sitesinde, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş, zemin katta konumlu dükkan 300 m²'den pazarlanmakta ve 4.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 17.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	300 .-M ²	4.000.000 .-TL	13.333 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	17.500 .-TL	58 .-TL/M ²

5 G Gayrimenkul

Tel 0 542 369 35 10

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, yeni binada cadde cepheli zemin katta yer alan ve 69 m²'den pazarlanan dükkan için 1.100.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 4.000.- TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	69 .-M ²	1.100.000 .-TL	15.942 .-TL/M ²
KİRALIK	69 .-M ²	4.000 .-TL	58 .-TL/M ²

6 Terra Invest

Tel 0 232 290 11 11

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Martı Plazada ara katta yer alan 156 m²'den pazarlanan iş yeri için 1.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 7.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	156 .-M ²	1.750.000 .-TL	11.218 .-TL/M ²
KİRALIK	156 .-M ²	7.500 .-TL	48 .-TL/M ²

7 Noven Gayrimenkul

Tel 0 232 462 64 62

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Novus Ventus Towers Sitesi içerisinde cadde cepheli köşe konumda zemin katta yer alan ve 236 m²'den pazarlanan depolu dükkan için 25.000 TL kira bedeli istenmektedir. İstenilen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	236 .-M ²	25.000 .-TL	106 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

8 Office Gayrimenkul

Tel 0 232 461 61 86

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binada cadde cepheli zemin katta yer alan ve 410 m²'den pazarlanan dükkan için 35.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	410 .-M ²	35.000 .-TL	85 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge nitelikli projelerin geliştirildiği bir bölge olup, konut kullanımı açısından tercih edilirliliği yüksektir.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemelerde taşınmazlar ile benzer nitelikte AVM içerisinde yer alan dükkan emsallerine rastlanmamıştır. Taşınmazın çevresindeki cadde/sokak dükkanları emsal olarak alınmış olup, konum, nitelik, yapım yılı gibi özellikleri dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır.

Bölgede yer alan ofislerin kira birim m² değerlerinin ise, 40.-TL/m²/ay - 75.-TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların katı-konumu-alanı vb. özellikleri dikkate alınarak her biri için birim m² değeri öngörülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (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 şeklinde 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 değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 108 adet bağımsız bölümün (1 adet trafo + 107 adet dükkan) tamamının Ege Perla isimli AVM'ni oluşturması ve tek mülkiyet olması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden karşılaştırma tablosu yapılarak, AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

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

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

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (EGE PERLA AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (5)	EMSAL (8)
KİRA FİYATI		15.000	4.000	35.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	23096,41	215	69	410
BİRİM M ² DEĞERİ		70	58	85
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-30%	-30%	-30%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	AVM	BAĞIMSIZ BL.	BAĞIMSIZ BL.	BAĞIMSIZ BL.
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-10%	-10%	-10%
ÖZEL DURUM		İYİ	İYİ	İYİ
ÖZEL DURUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-45%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	38	38	32	43

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunun değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Karşılaştırma tablosunda yer alan emsaller dükkan nitelikli olup, AVM bütünü için karşılaştırma yapılıyor olması diğer başlığı altında ayrıca irdelenmiştir. Özel durum başlığı altında, Ege Perla AVM'nin 2021 yılı içerisinde doluluk oranında yaşadığı düşüş, pandemi sürecinin yarattığı olumsuz etkiler, tercih edirliliğinin düşmesi, marka değerinin altında bir doluluk göstermesi gibi nedenler değerlendirilmiş olup, ortalama kira birim m2 değeri öngörülmüştür.

Mevcutta bağımsız bölümlerin ayrılması ya da birleştirilmesi ile veya ortak alandan kullanım alanı olması ya da ortak alana kullanım alanından vermesi gibi nedenlerle bağımsız bölüm toplam alanı ve adeti mevcut işyeri sayısı ve alanından farklılık göstermektedir. Yapılan bu uygulamaların basit tadilat ile eski haline dönüştürülebileceği kanaati oluşmuştur. Müşteri tarafından ibraz edilen toplam kiralabilir alan esas alınara AVM nin bütünü için kira değeri takdir edilmiş olup, aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. 2021 yılı sonu için ortalama kira birim m2 değerinin ~38.- TL/m2 olacağı öngörülmüştür.

EGE PERLA AVM KİRA DEĞER TABLOSU			
Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (.- TL)	Yıllık Kira Değeri (.- TL)
23.096,41	38,00	877.663,58	10.531.962,96
YUVARLATILMIŞ DEĞER		877.700,00	10.532.400,00

AVM yönetiminden edinilen bilgiye göre toplam kiralanabilir alan 23.096,41 m²'dir. Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir. 2021 yılı Eylül ayı için sözleşmeye bağlı net kira gelirleri tarafımıza iletilmiş olup ~535.565.-TL'dir. Mevcut doluluk oranı %57'dir. AVM 'nin genel işleyişi ve pandemi etkileri doğrultusunda sözleşmelerdeki kira beldelerinde indirimler yapıldığı bilgisi müşteriden beyan edilmiştir.

2020 yılı içerisinde yaşanan kira düşüşlerinin bir sebebinin tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını olduğunu İş GYO A.Ş. Kamu Aydınlatma Platformunda 20.03.2020 tarihinde özel durum açıklaması yaparak belirtmiştir.

"portföyünde yer alan ve geçici süreyle hizmete kapatılan Kanyon Alışveriş Merkezi, Ege Perla Alışveriş Merkezi ile diğer çarşı/ticaret alanlarına (Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı) ilişkin olarak; söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı 20 Mart 2020 tarihinden itibaren 30 Nisan 2020 tarihine kadar olan süre için kapalı olan mağaza kiracılarımızdan kira bedeli alınmamasına, söz konusu dönem içerisinde hizmet vermeye devam eden mağazalar için kira bedeli alma yetkisinin Şirket Genel Müdürlüğüne verilmesine karar verilmiştir." şeklinde açıklama yapmıştır.

Kademeli normalleşmeye geçilmesi üzerine de 29.05.2020 tarihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Koronavirüs küresel salgınının perakende sektörü üzerinde etkilerinin devam ediyor olması sebebiyle, Şirket portföyünde yer alan alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanlarındaki güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; Haziran ayı için aylık sabit kira bedelleri üzerinden Şirket Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koşullar çerçevesinde % 50 oranında kira indirimi yapılmasına karar verilen Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı'da; söz konusu indirim oranının Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarını kapsayacak şekilde %100 oranında uygulanmasına, Ege Perla AVM'de, Haziran ayı kirasına yapılacak indirimler konusunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne verilen yetkinin; Temmuz ve Ağustos aylarını da kapsayacak ve aylık kira bedellerine %100 oranında indirim yapılabilecek şekilde genişletilmesine, Kanyon AVM'de; güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak kiracı bazlı değerlendirme yapmak suretiyle, Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarına ilişkin verilecek kira indirimleri ve diğer kira destekleri konusunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine karar verilmiştir."

22.12.2020 tarihinde yapılan KAP bildiriminde;

"Koronavirüs salgını kapsamında, Şirket portföyünde yer alan alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanlarındaki kiracılara, Ocak-Mart 2021 dönemi için, güncel ziyaretçi sayısı ve kiracıların iş hacmine göre; kiracıların geçmiş borçlarını kapatması veya ödeme planına bağlamaları şartıyla ve her bir kiracı özelinde değişen şekil ve tutarlarda kira desteği sağlanması hususlarında Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine karar verilmiştir."

07.04.2021 tarihinde yapılan KAP bildiriminde;

"Koronavirüs salgını kapsamında, Şirket portföyünde yer alan alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanı kiracılarına, güncel ziyaretçi sayıları ve iş hacimleri dikkate alınarak; geçmiş borçlarını kapatmaları veya ödeme planına bağlamaları şartıyla ve her bir kiracı özelinde değişen şekil ve tutarlarda Nisan-Haziran 2021 dönemi için kira desteği sağlanması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine karar verilmiştir."

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN) (B BLOK 21NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MİSTRAL İZMİR	FOLKART TOWERS	NOVUS VENTUS
SATIŞ FİYATI		18.500	43.000	25.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ	88,40	235 79	650 66	424 59
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME	18. Kat	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK		Ofis	Ofis	Ofis
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-28%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	53	65	48	45

Değerlemeye konu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklık A.Ş. tarafından iletilmiş olan icmal listesinde belirtilen, B blokta yer alan 23 adet ofise ait Pazar yaklaşımı yöntemi sonucu elde edilen değer listesi aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm alanları İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen icmal listelerinden alınmıştır. Münferit kira değerleri Ek'te verilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
B BLOKTA YER ALAN 23 ADET OFİSİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	112.270 TL
TOPLAM	112.270 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazların değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

B BLOKTA YER ALAN 23 ADET OFİSİN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	112.270 TL
1 ADET AVM'NİN AYLIK KİRA DEĞERİ	877.700 TL
1 ADET AVM'NİN YILLIK KİRA DEĞERİ	10.532.400 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazların değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazların nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (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 şeklinde 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 değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 108 adet bağımsız bölümün (1 adet trafo + 107 adet dükkan) tamamının Ege Perla isimli AVM'ni oluşturması ve tek mülkiyet olması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden karşılaştırma tablosu yapılarak, AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Ofis nitelikli taşınmazların münferit değerleri ek listelerde belirtilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu B blokta yer alan 23 adet bağımsız bölüm ve EGE PERLA AVM'nin mevcut kiralanabilir alanına göre toplam kira bedeli takdir edilmiştir

	Toplam Kiralanabilir Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
23 ADET OFİS TOPLAMI	2.132,17	112.270	1.347.240
EGE PERLA AVM TOPLAMI	23.096,41	877.700	10.532.400
TOPLAM	25.228,58	989.970	11.879.640

İş GYO' nun talebi ile bilgi amaçlı olarak ilişkili taraflar olan Ege Perla AVM içinde yer alan İş Bankası ATM ve Paşabahçe Mağazası ve B blokta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm (İş Finansal Kiralama A.Ş.) ve 43 numaralı bağımsız bölüm (İş Faktoring A.Ş.) kullandığı alanın mevcut duruma göre kira değeri analizi de yapılmıştır.

Kullanıcı Bilgisi	B.B. No	Alanı	Birim M2 Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
İş Bankası A.Ş. (ATM)	C/75	3,00 m ²	717 TL/m ²	2.150	25.800
Paşabahçe Mağazası	C/41+42	412,53 m ²	22 TL/m ²	9.100	109.200
İş Finansal Kiralama A.Ş.	B/1	88,40 m ²	47 TL/m ²	4.150	49.800

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu EGE PERLA AVM 'nin ve 23 adet bağımsız bölümün;

16.12.2021 tarihli toplam aylık kira değeri için;

989.970 .-TL

(Dokuz Yüz Seksen Dokuz Bin Dokuz Yüz Yetmiş TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.168.165 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

EGE PERLA AVM Toplam Kiralananabilir Alan (M2)	Ortalama Kira Birim M2 Değeri (TL/M2)	Aylık Kira Değeri (KDV Hariç) (TL)	Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç) (TL)
23.096,41	38,00	877.700,00	10.532.400,00
23 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Kiralananabilir Alan (M2)	Ortalama Kira Birim M2 Değeri (TL/M2)	Aylık Kira Değeri (KDV Hariç) (TL)	Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç) (TL)
2.132,17	52,66	112.270,00	1.347.240,00

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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

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

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