

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**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2021
RAPOR TARİHİ	24.12.2021
RAPOR NO	ISGY-2109139
KULLANIM AMACI	PAZAR 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 - 23 Adet Bağımsız Bölümün Değer Listesi

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 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 nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2109139 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-2010089	ISGY-2010041	ISGY-2109145
Rapor Tarihi	29.12.2020	30.12.2020	16.12.2021
Rapor Konusu	EGE PERLA AVM VE PROJEDE YER ALAN 43 ADET BAĞ.BL. KİRA DEĞER TESPİTİ	EGE PERLA AVM VE PROJEDE YER ALAN 43 ADET BAĞ.BL. VE 108 BAĞ. BL. AVM DEĞER TESPİTİ	EGE PERLA AVM VE PROJEDE YER ALAN 23 ADET BAĞ.BL. VE 108 BAĞ. BL. AVM 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)	934.840	277.317.000	989.970

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 bilgilerinde 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.serbest 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 alanının 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.

Tadilattan sonra B bloğunun inşaat alanının 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

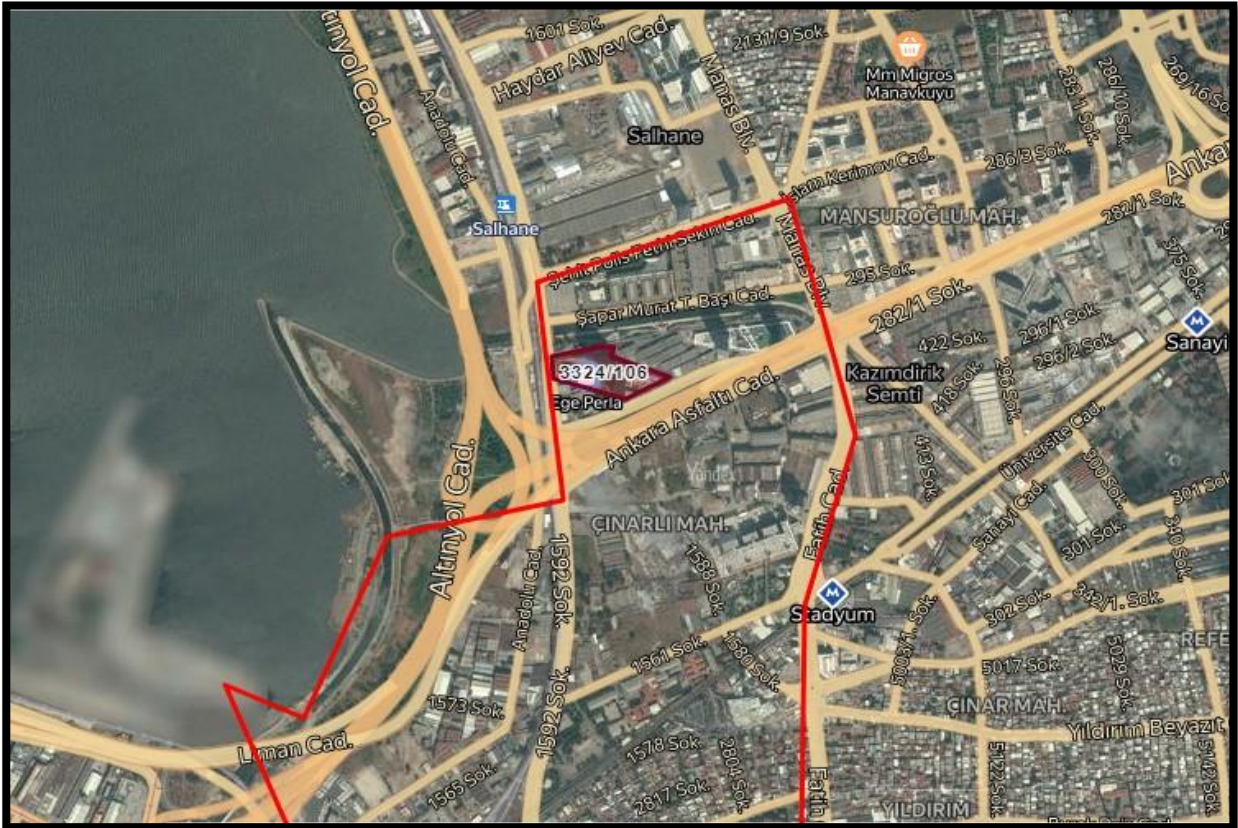
3.1 - Tanımı

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

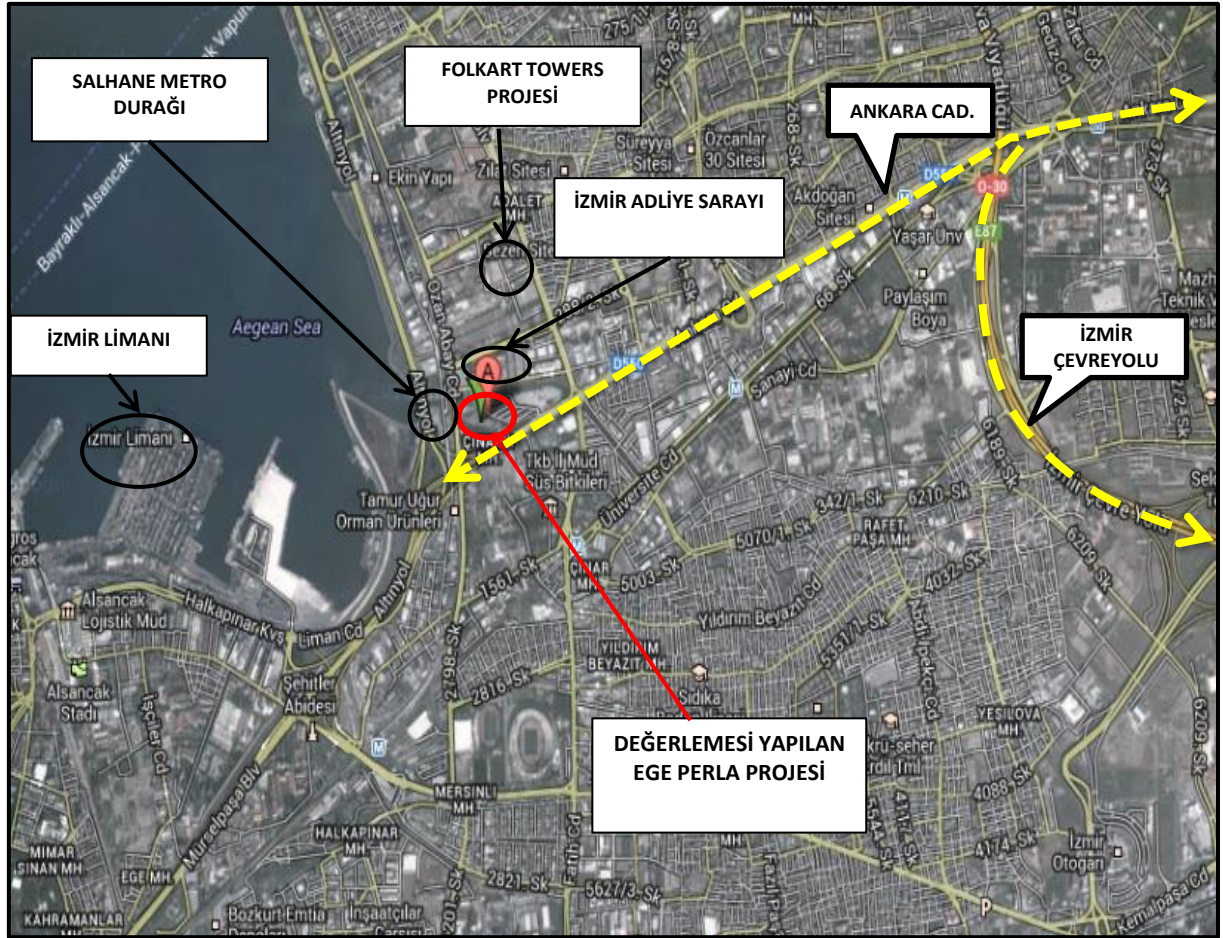
Taşınmazlar konum olarak ana arter üzerinde yer alıp merkezi konumda yer almaktadır. Konak-Karşıyaka yolu üzerinde Ankara Caddesi ve Ozan Abay Caddelerine cepheli konumdadır. Yakın çevresinde;İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset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

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
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
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

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
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
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

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
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.

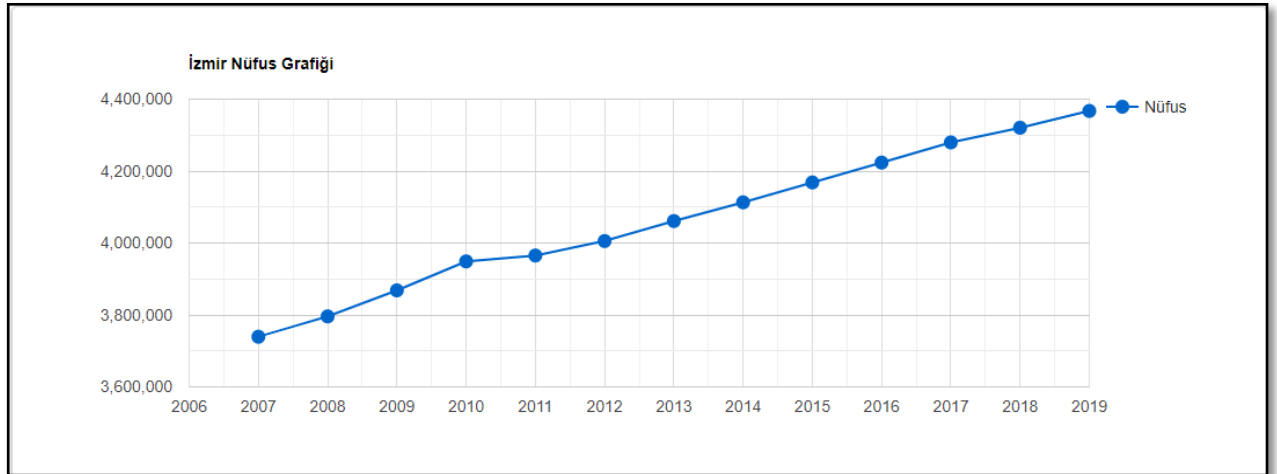
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye 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.

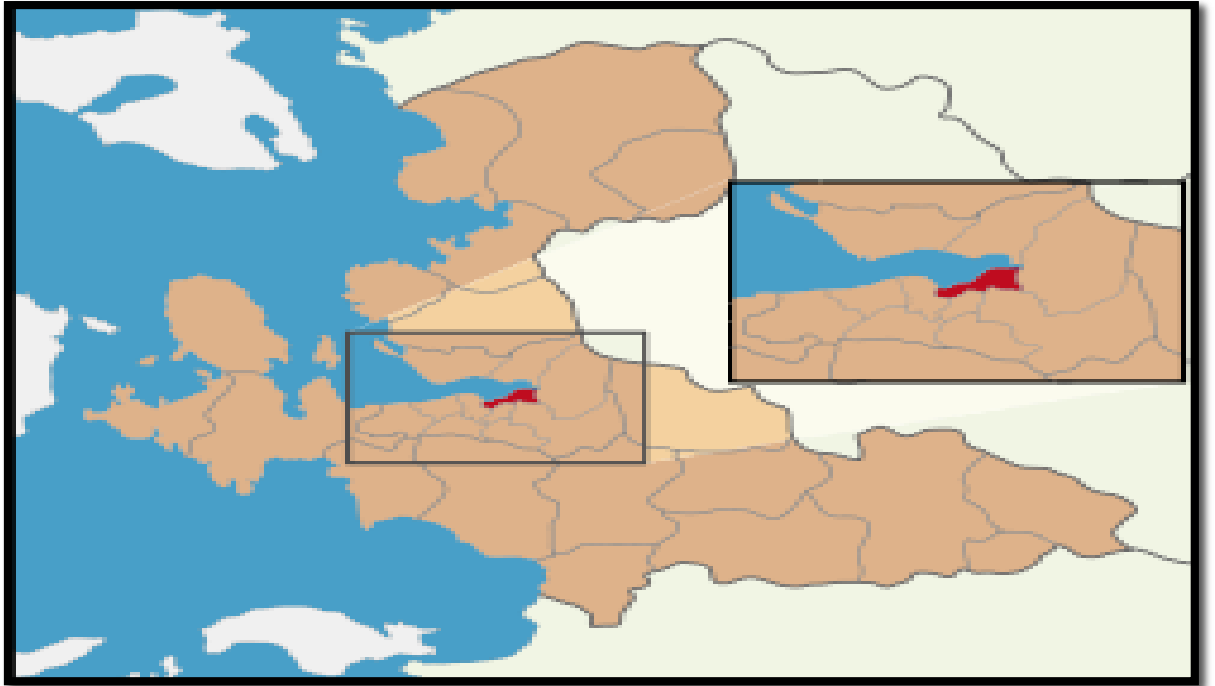
TÜİK verilerine göre İzmir nüfusu 2020 yılına göre 4.394.694'dir. Bu nüfus, 2.187.226 erkek ve 2.207.468 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,77 erkek, %50,23 kadındır.



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 yayınlanan 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 itibarıyla 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 itibarıyla %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.)

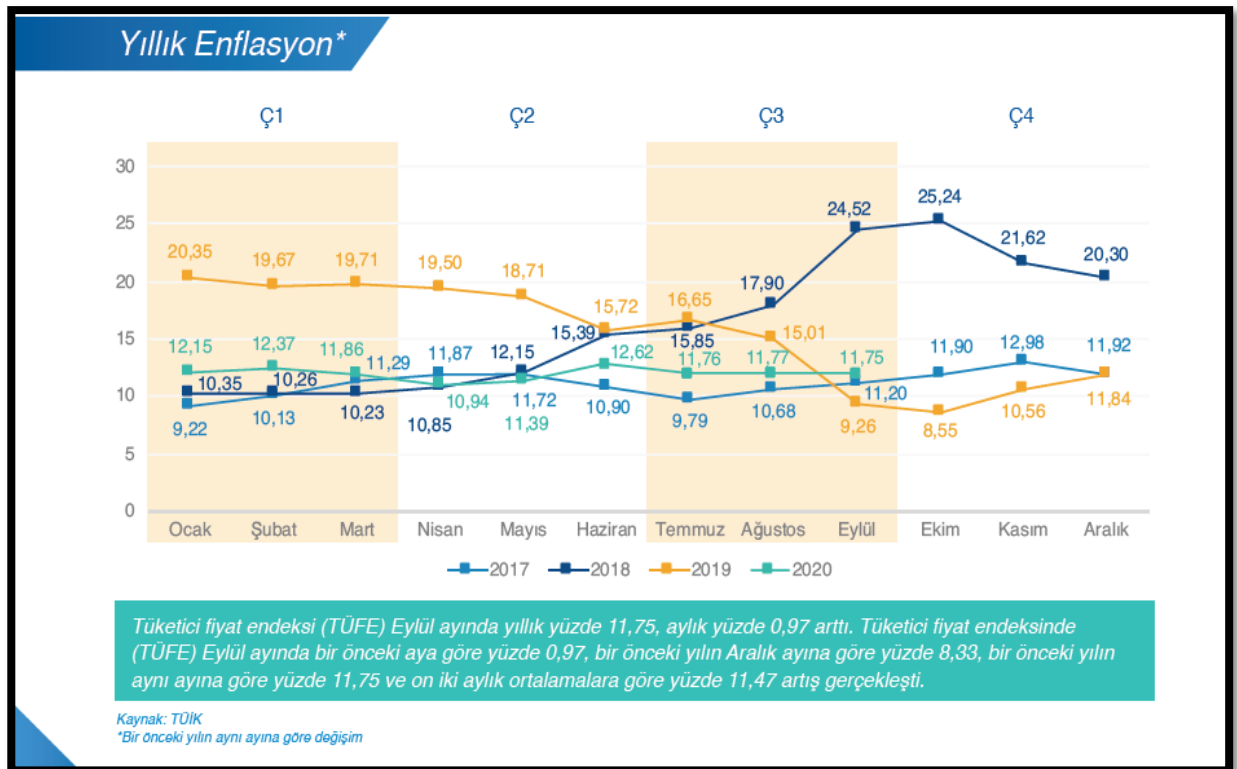
"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden 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 bu hareketlilik 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 beklenecek 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 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 Bürolar 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

Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2018 Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde faal 395 adet AVM iken 2019 yılı 3. çeyreği itibariyle AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m²'dir.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibari ile 1.000.000 m²'yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibariyle 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. JLL'nin 2018 yarı yıl raporu çalışmasına göre Türkiye genelinde şu anda aktif halde olan AVM sayısı 411. İstanbul'daki alışveriş merkezi sayısı 118. Mega şehirde inşaat halinde olan AVM sayısı ise 18 olarak belirlendi.

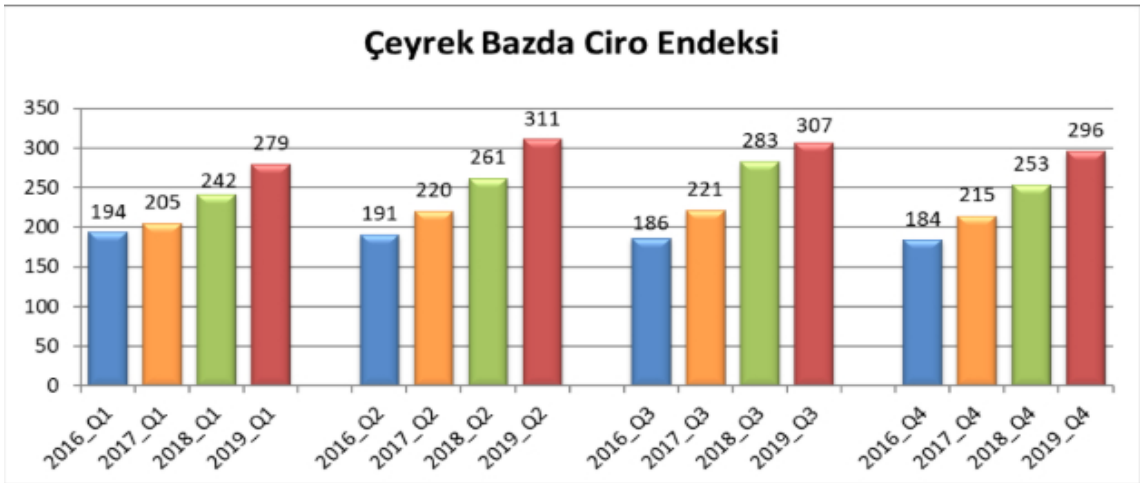
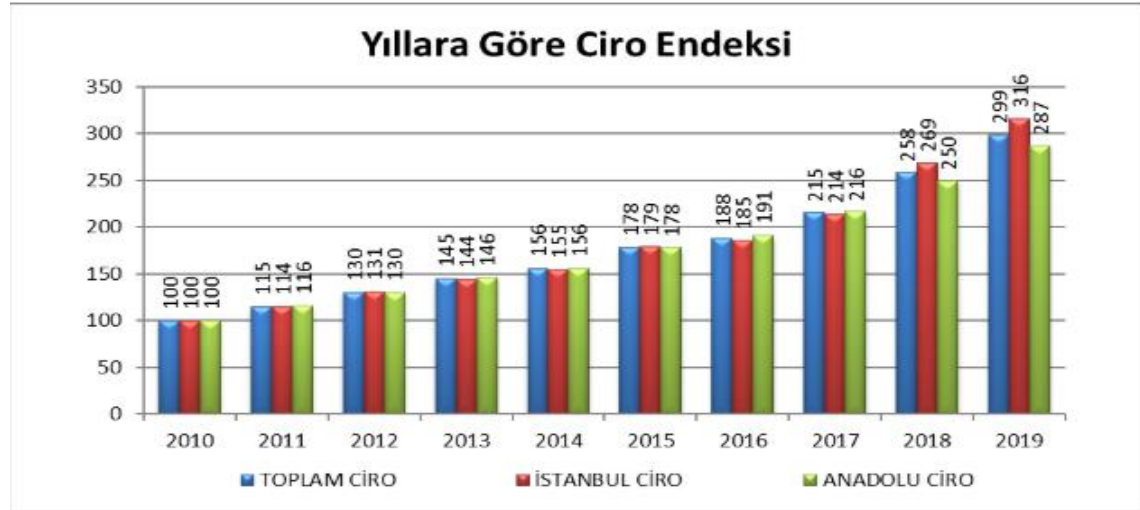
Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM' lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM' leri tercih ettiği gözlemlenmektedir.

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı ' olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2019 yılsonu rakamları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 17,2 oranında artış kaydederek 375 puana oldu. Endeks verileri yıllık bazda 2018 yılı ile karşılaştırıldığında yüzde 15,9 artış göstererek 2019 yılında 299 puana ulaştı.

AVM Perakende Ciro Endeksi dördüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 17 artış gösterdi ve 2019 dördüncü çeyrek döneminde 296 puana ulaştı.



Temmuz ayı perakende ciro endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: "Bilindiği üzere COVID-19 salgını sonrası normalleşme adımları çerçevesinde 11 Mayıs itibarıyla AVM'ler kademeli olarak açılmaya başlamıştı. Haziran ayındaki tümüyle açılış sonrası Temmuz ayında AVM perakende ciro endeksinin pandemi gibi olağanüstü koşulları kapsayan bir dönemde daha sadece en yakın ciro analizi ile kıyaslanabileceği göz önünde bulundurulsa da bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 2,6 oranında düştüğü görülmüştür. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde, tüm kategorilerde gerileme yaşanırken teknoloji kategorisinde yüzde 41,9'luk artış görülmüş ve en yüksek gerileme yüzde 39,3 ile yiyecek-içecek kategorisinde yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksinde yüzde 39,8'lik düşüş yaşanırken, metrekare verimliliği endeksinde yaşanan düşüş yüzde 2,6 olarak kaydedilmiştir. Temmuz 2020 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde ise yüzde 33,5'lik artış göstererek 303 puana yükselmiştir. Ziyaret sayılarının düşük seyretmesine rağmen cirolardaki artış normalleşme döneminde ziyaretçilerin alışveriş aklı hareket ettiğini gösteriyor. Teknoloji kategorisi dışında kategoriler bazında düşüşler yaşandığını görüyoruz. AVM yatırımcısı da ciro düşüşlerinin yaşandığı, zor durumdaki perakendecisine Haziran ayında olduğu gibi Temmuz ayında da imkanları ölçüsünde destek vermeyi sürdürmüştür. Bu zor dönemi perakendecisi, çalışanları, ziyaretçileri ve tüm hizmet sağlayıcıları ile birlikte atlatacağının bilinciyle AVM yatırımcısı gerekli tüm sağlık ve hijyen tedbirlerini de en üst düzeyde almaya ve güvenli alışveriş mekanları olmaya devam edecektir". Ayrıca AYD tarafından her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ise ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı. Ekim 2020 bir önceki ay olan Eylül 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de yüzde 19,1 oranında artışla 349 puana ulaşmıştır.

Bütün dünyayı etkileyen COVID-19'un, mart ayının başından itibaren Türkiye'de patlak vermesinin ardından, tüm diğer sektörler gibi perakende sektörü de yoğun olarak etkilendi. Virüsün 2020 yılının mart ayı içerisinde etkisini gittikçe artırması, alınan önlemler kapsamında Türkiye genelinde birçok AVM'nin geçici süreyle faaliyetlerine ara vermesine sebep oldu. Mart ayının 2'inci yarısından itibaren faaliyetlerini geçici olarak durduran alışveriş merkezleri, mayıs ayıyla birlikte COVID-19 ile mücadeleye uyumlu hale getirilerek çeşitli bölgelerde tekrar faaliyete başladı. 1 Haziran normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte, tamamı açılan alışveriş merkezlerinin bazılarında ise mağazalar münferit olarak kapalı.

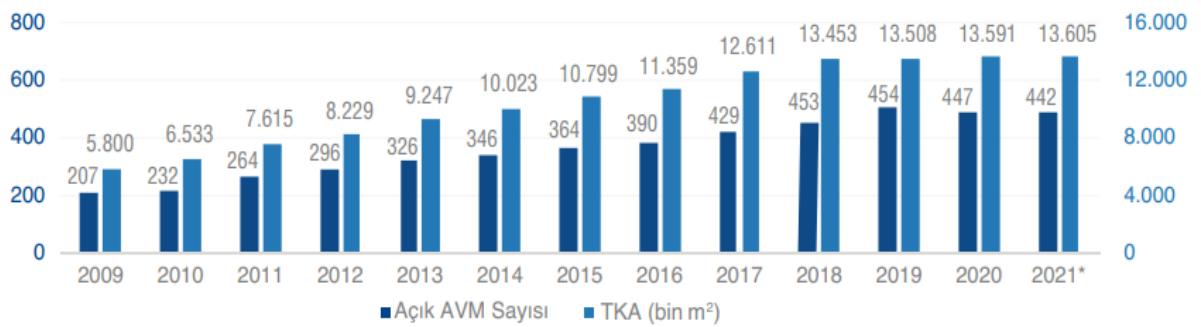
AVM'LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

2021 Yılı İkinci Çeyreği İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 442 Adet Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon m2 Olarak Kayıt Altına Alınmıştır. Toplam kiralanabilir alan 2019 yılının ilk yarısına göre %3 oranında artış gösterdi. 2020 yılının ilk yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki dört yıl içinde 49 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 15.578.810m2'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2020 yılının birinci yarısı itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 159m2 düzeyine ulaştı. İstanbul'da toplam 122 adet AVM bulunurken 2023 yılına kadar bu stoka eklenmesi planlanan 9 yeni AVM daha bulunuyor.

(Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

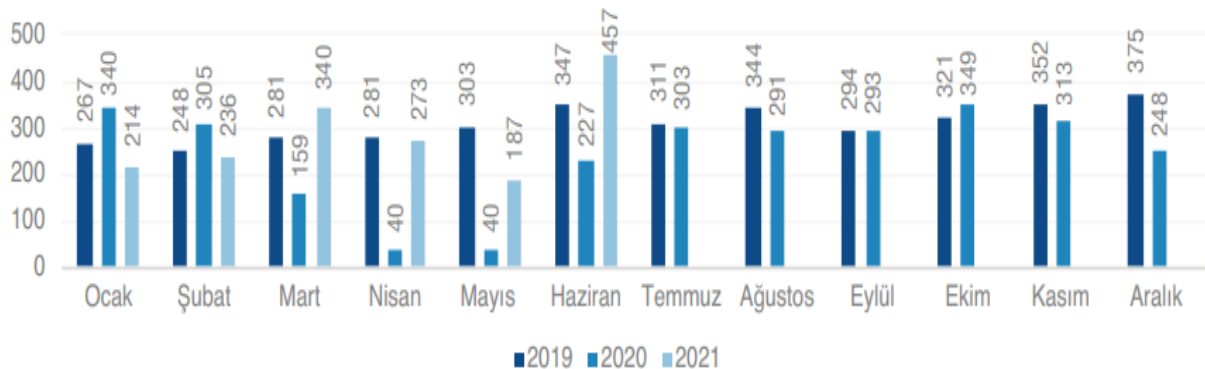
2020 yıl sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

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



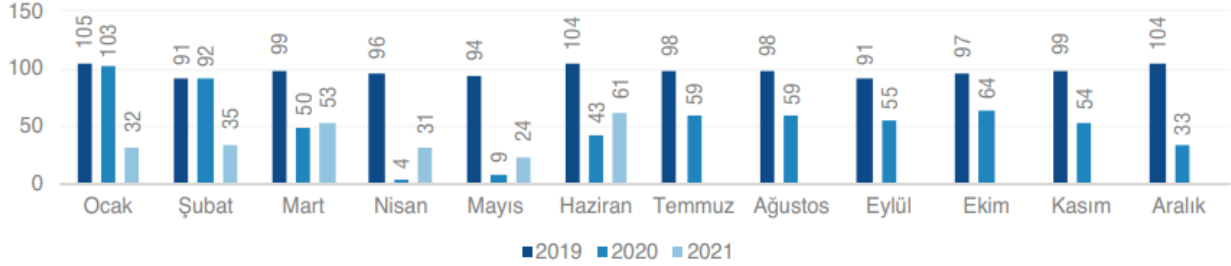
2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 442, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 605 bin m² 'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m² 'dir. 2.çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 107,3'lük bir artış yaşanmıştır.(Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Perakende Ciro Endeksi



2.çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 95,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Kaynak:AYD)

Ziyaret Sayısı Endeksi



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/ (kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m2 ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövizde endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır. (GYODER 2020, 1.Çeyrek Raporu)

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı ' olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

AVM'ler 11 Mayıs 2020'dan başlayarak 1 Haziran 2020'ye kadar kademeli şekilde açılmış olup belli tedbirler kapsamında tam olarak hizmet vermeye başlamışlardır. Colliers International'ın Mayıs 2020 raporuna göre gelecek süreçte; açık ve yarı açık mimariye sahip AVM'ler ve cadde mağazaları bu süreçte kapalı alanlara göre daha avantajlı olacakları düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde cirolar, kiralar ve kiralama işlemlerinde düşüş; boşluk oranlarında ise artış yaşanacağı, Haziran ayından sonra tüm mağazalarda ciro kirasına dönülmesi, belirli bir tarihe kadar kira ödenmemesi, ortak alan giderlerine katılım oranının düşürülmesi gibi talepler gelmesi beklenmektedir. E-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacağı tahmin edilmektedir. Kısıtlanan büyük sosyal ve ticari etkinliklerin salgının kendisi ve sosyal etkileri ortadan kalktığına, artan bir

hızla toparlanması bekleniyor. COVID-19 ve ekonomik/ piyasa etkisi kontrol altına alındığında perakende ticareti güven endeksinde ve sektörde toparlanmanın 2020'nin son çeyreğinde başlayacağını düşündüklerini belirtmişlerdir.

2021 yılı içerisinde COVID-19 salgını ülkemizde yeniden pik yapması sonrası yeniden tam kapanma ve kısmi kapanma gibi kısıtlamalara gidilmiş ve AVM'ler de bu durumdan etkilenmiştir. Haziran ayı itibarıyla yeniden kademeli açılma başlamış olup, aşılamanın hızlanması ile salgının kontrol altına alınabileceği görüşleri kuvvetlenmiştir. Ancak aşılama oranının hali hazırda düşük olması, mutasyonlu virüslerin çoğalması gibi etkenler nedeni ile COVID-19'un piyasalar üzerindeki etkisinin ne kadar süreceği bilinmemektedir.

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, son bir sene içerisinde 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 değerinin tespitinde;

- AVM için Pazar Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.
- Ofisler için Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Satılık Bina Emsaller

1 T.C. İZMİR 17. İCRA DAİRESİ

Tel

Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mah. 4094 ada, 20 parselde yaklaşık 15 yıllık 6 katlı bina toplam 2.158 m² alana sahip olup, 8.460.000.-TL muhammen bedel ile satılıktır.

SATILIK	2158 .-M ²	8.460.000 .-TL	3.920 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 Önder Gayrimenkul

Tel 0 505 222 42 28

Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi, Tapu Müdürlüğüne yakın konumda, araç ve yaya trafiği bakımından yoğun olan cadde üzerinde yer almakta olan yeni inşa edilmiş 4 katlı ticari bina 1000 m² alanlı olup, 10.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1000 .-M ²	10.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Mira Gayrimenkul

Tel 0 232 462 26 00

Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, Otoplaza olarak bilinmekte olan, araç ve yaya trafiği bakımından yoğun olan cadde üzerinde yaklaşık 25 yıllık 7 katlı ticari bina 2.562 m² alanlı olup, 33.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2562 .-M ²	33.000.000 .-TL	12.881 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Auto House

Tel 0 532 575 50 96

Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, İtalya Sokak üzerinde, araç ve yaya trafiği bakımından yoğun konumda yeni inşa edilmiş 7 katlı ticari bina 1.200 m² alanlı olup, 15.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1200 .-M ²	15.250.000 .-TL	12.708 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 KAP Bildirim

Çiğli İlçesinde yer almakta olan 21577 Ada, 14 Parselde bulunan 58.119 m² yüzölçümlü Çiğli Kipa AVM 266.800.000.-TL + KDV ile 302.061.519.-TL'den 23.03.2020 tarihinde satış görmüştür. Toplam kapalı alanı 85.500 m², toplam kiralanabilir alanı 29.531 m²'dir.

SATILMIŞ	85500 .-M ²	266.800.000 .-TL	3.120 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

6 Bin Yaka Gayrimenkul

Tel 0 505 786 45 04

Alsancak Mahallesinde yer almakta olan, yaklaşık 25 yıllık 5 katlı bina 15 odalı otel olup, 850 m² ve 7.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	850 .-M ²	7.000.000 .-TL	8.235 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 Point Gayrimenkul

Tel 0 232 216 21 14

Bornova Yeşilova Mahallesinde yer alan Okçu Center İş Merkezi 8 yıllık 4 katlı 6.000 m²'den pazarlanmakta olup, 40.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	6000 .-M ²	40.000.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

8 BY Aktar Gayrimenkul

Tel 0 232 404 94 94

Alsancak Mahallesinde yer alan yaya ve araç trafiği bakımından yoğun olan cadde üzerinde, 10 yıllık 4 katlı ticari bina 770 m²'den pazarlanmakta olup, 7.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	770 .-M ²	7.250.000 .-TL	9.416 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Satılık 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

SATILIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mistral İzmir Ofisi 0 536 676 10 62	1+0 20.kat	235m ²	5.330.000 TL	22.681 TL/m ²
Efe Emlak 0 553 334 13 33	1+0 26. kat	235m ²	5.300.000 TL	22.553 TL/m ²
Proje Gayrimenkul 0 506 222 80 22	1+0 8. kat	61m ²	890.000 TL	14.590 TL/m ²
Ortalama				21.694,92 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

SATILIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İş Emlak 0 532 296 49 74	1+0 20. kat	104m ²	1.500.000 TL	14.423 TL/m ²
Novum A.Ş. 0 532 451 93 12	2+0 33. kat	110m ²	2.100.000 TL	19.091 TL/m ²
Home Invest 0 532 344 88 66	2+1 22. kat	88m ²	1.325.000 TL	15.057 TL/m ²
Ortalama				16.223,65 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 m² -700 m², Ventus adındaki blokta ise 88 m²- 400 m² ofisler yer almaktadır. Projedeki ofisler natamam olarak teslim edilmektedir.

Ofis Emsalleri

SATILIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ase Gayrimenkul 0 232 449 33 11	1+0 19. kat	200m ²	5.280.000 TL	26.400 TL/m ²
Noven Gayrimenkul 0 232 462 64 62	1+0 21. kat	144m ²	3.080.000 TL	21.389 TL/m ²
Ortalama				21.388,89 TL/m²

* **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

SATILIK

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 232 486 44 34	5 Bölüm 22. kat	213m ²	3.850.000 TL	18.075 TL/m ²
Satış Ofisi 0 232 486 44 34	1+0 27. kat	85m ²	1.600.000 TL	18.824 TL/m ²
Satış Ofisi 0 232 486 44 34	1+0 29. kat	75m ²	1.550.000 TL	20.667 TL/m ²
Ortalama				18.766,76 TL/m²

* 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				
SATILIK				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Startkey Gayrimenkul 0 530 209 72 55	1+1 2. kat	75m ²	790.000 TL	10.533 TL/m ²
FCTU Gayrimenkul 0 549 367 95 60	1+0 4. kat	52m ²	495.000 TL	9.519 TL/m ²
Prolance 0 533 293 65 59	1+0 4. kat	51m ²	625.000 TL	12.255 TL/m ²
Ortalama				10.730,34 TL/m ²

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 ofis birim m² değerlerinin 9.500 - 26.000 TL/m² 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 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 değerlerin kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerleme 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (AVM BİNA İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-5	E-7
SATIŞ FİYATI		8.460.000	266.800.000	40.000.000
SATIŞ TARİHİ			23.03.2020	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
ALAN	80.463,00	2.158	85.500	6.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3.920	3.533	6.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%	KÜÇÜK -25%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	AVM	Bina Tic.	AVM	Bina Tic.
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-5%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.510	2.533	3.356	4.640

C BLOK (AVM) DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (.-TL)
80.463,00	3.510	282.425.130 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER		282.430.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN) (B BLOK 65 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MİSTRAL TOWER	FOLKART TOWERS	ATER TOWER
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	124,15	21.695	16.308	18.767
BİRİM M ² DEĞERİ		BENZER	BENZER	BENZER
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KAT	13. Kat	BENZER	BENZER	BENZER
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
NİTELİK		Ofis	Ofis	Ofis
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	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	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.449	17.356	13.046	15.944

Değerlemeye konu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığınca tarafımıza iletilmiş olan icmal listesinde belirtilen, B blokta yer alan 23 adet ofise ait Pazar yaklaşımı yöntemi sonucu elde edinilen değer listesi aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm alanları İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen icmal listelerinden alınmıştır.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	m² Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmazın Değeri (TL) (KDV Hariç)
B	1	1	OFİS	88,40	11.765	1.040.000
B	2	1	OFİS	85,95	12.100	1.040.000
B	6	2	OFİS	88,40	11.799	1.043.000
B	11	3	OFİS	88,40	11.867	1.049.000
B	12	3	OFİS	85,95	12.205	1.049.000
B	16	4	OFİS	88,40	11.912	1.053.000
B	17	4	OFİS	85,95	12.251	1.053.000
B	21	5	OFİS	88,40	11.968	1.058.000
B	22	5	OFİS	85,95	12.309	1.058.000
B	26	6	OFİS	88,40	12.025	1.063.000
B	27	6	OFİS	85,95	12.368	1.063.000
B	37	8	OFİS	85,95	12.507	1.075.000
B	41	9	OFİS	88,40	12.217	1.080.000
B	42	9	OFİS	85,95	12.565	1.080.000
B	61	13	OFİS	88,40	12.421	1.098.000
B	62	13	OFİS	85,95	12.728	1.094.000
B	63	13	OFİS	114,34	10.617	1.214.000
B	64	13	OFİS	107,36	11.140	1.196.000
B	65	13	OFİS	124,15	15.449	1.918.000
B	79	16	OFİS	107,36	11.270	1.210.000
B	81	17	OFİS	88,40	12.647	1.118.000
B	91	19	OFİS	88,40	12.760	1.128.000
B	105	22	OFİS	107,36	11.522	1.237.000
TOPLAM				2.132,17		26.017.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
B BLOKTA YER ALAN 23 ADET OFİSİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	26.017.000 TL
TOPLAM	26.017.000 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)

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin son bir yıllık ortalama faizi yaklaşık %17,00 civarında kabul edilmiştir.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Projenin ruhsatının alınmış olması, bölgedeki arz-talep dengesi, inşaat seviyesi vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %2,50 olarak öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı %19,50 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Ruhsat ve iskan belgesine göre AVM bloğu (C Blok), 107 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere 108 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 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 ilk 6 ay için kira gelirleri tarafımıza iletilmiş olup ~1.969.208.-TL'dir. 12 aya tamamlanmış kira geliri 3.938.416.-TL olarak hesaplanmaktadır. Mevcut doluluk oranı %57'dir. Sözleşmelere dayalı ortalama kira birim değeri 2021 yılı için ~40.-TL/m² iken mevcut veriler ışığında gerçekleşen kira ~24,73.-TL olarak ibraz edilmiştir. Pandemi koşulları ve AVM'nin mevcut durumu dikkate alındığında 2021 yılı için pazar araştırması neticesinde öngörülen kira birim m² değerinin ~38.-TL/m² olacağı öngörülmüştür.

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını kapsamında, İş GYO A.Ş. Kamu Aydınlatma Platformunda 20.03.2020 tarihinde özel durum açıklaması yaparak;

"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."

Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelerde Kanyon AVM'de KAP'ta yayınlanan özel durum açıklamaları dışında sözleşmelerde herhangi bir kira indirimine gidilmediği ya da ek protokoller ile aylık kira değerlerinin veya kira artış oranlarının değiştirilmediği bilgisi alınmıştır. 2020 yılı ilk 6 ayı için tarafımıza iletilen toplam kira gelirlerinin yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem için COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin devam edeceği öngörülmüştür. Gelecek dönemler için ise daha iyimser bir tablo öngörülmüş olarak 2020 yılı içerisinde mücbir sebeple yaşanan kira kayıplarının oluşmayacağı kabul edilmiştir.

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."

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m2 değerinin 1. dönem için 38.-TL/m² olacağı öngörülmüş yukarıda da belirtildiği üzere 1. ve 2. dönem için kira indirimi/kayıbı olarak giderler kaleminde COVID 19 etkisi yansıtılmıştır. İş GYO A.Ş. tarafından KAP ta yayınlanan özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, 1. dönem gelirlerini %34,93 oranında etkileyeceği, 2. yılda kiracı bazında yapılabilecek anlaşmalarla %10 etkileyeceği, 3. yılda bu oranın % 5, 4.yılda bu oran %1 olup, sonraki yıllarda etkisini kaybedeceği öngörülmüştür.

* Tabloda mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "diğer gelirler" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %10'u oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

* Kira gelirlerinin yıllık artış oranının enflasyon oranları, kira sözmeleri de dikkate alınarak artış oranı %15,00 alınmıştır.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı %57 olarak alınmış, gelecek dönemlerde artarak ilerleyeceği ve %98 'te sabitleneceği kabul edilmiştir.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %6,00 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsallerde bahsedilen AVM ' lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 8-12 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %6 olarak alınmıştır.

Genel giderlere ilişkin olarak 2021 yılı Sigorta Giderleri 202.551-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

Emlak Vergisi 2021 yılında 606.829.-TL olarak belirtilmiş olup, gelecek yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

Yönetim giderlerinin her yıl toplam hasılatın %1'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz yeni yapılmış bir yapı olup, bu nedenle yenileme fonu için ilk beş dönem gider belirtilmemiş olup, 6.dönemden itibaren hasılatın %1'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

*Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) verçii ve KDV dahil edilmemiştir.

EGE PERLA AVM Nakit Akışları

	2019	2020	2021 (ilk 6 ay)	2021 (12 aya tanımlanmış veriler)	PROJEKSİYON YILLARI										TOPLAM
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EGE PERLA AVM NAKİT GİRİŞLERİ (TL AYI)	38,00														
YILLIK FAHAT ARTIŞ ORANI (MİSAL)	13,50%														
TOPLAM NAKİT GİRİŞİ	107														
TOPLAM GÖRÜLMÜRLÜ NAKİT AKIŞI (Mİ)	23.095,41														
Kap Oranı	6,00%														
NAKİT GİRİŞLERİ (MİSAL)															
Dönüşüm Oranı	80,00%	62,81%	57,4%	57,4%	57,4%	65,00%	70,00%	75,00%	85,00%	90,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Kiralanın Brüt Alan	18477	14.507	13.273	13.273	13.273	15.013	16.167	17.321	19.632	20.787	22.634	22.634	22.634	22.634	22.634
Aylık Brüt Kira Fiyatı (Ortalama)	39,82	24,15	24,73	24,73	24,73	41,13	48,95	55,56	63,06	71,38	81,24	92,21	104,65	118,78	134,62
Kiralama Gelirleri	8.825.111 TL	2.802.294 TL	1.969.289 TL	3.038.416 TL	6.052.488 TL	7.789.956 TL	9.497.277 TL	11.540.367 TL	14.855.335 TL	17.651.820 TL	22.065.337 TL	25.044.158 TL	28.425.119 TL	32.282.530 TL	36.617.949 TL
Potansiyel Diğer Gelirler	10,00%	88.351 TL	280.200 TL	393.847 TL	605.249 TL	776.995 TL	949.728 TL	1.154.937 TL	1.485.694 TL	1.785.387 TL	2.206.534 TL	2.594.416 TL	2.842.312 TL	3.226.251 TL	3.661.795 TL
AVM Toplam Gelirleri		9.713.022 TL	3.083.194 TL	4.332.239 TL	6.657.737 TL	8.566.951 TL	10.447.004 TL	12.704.303 TL	16.341.969 TL	19.638.207 TL	24.271.871 TL	27.548.573 TL	31.267.431 TL	35.488.781 TL	40.279.744 TL
Kira Kayıpları (Pazırlama Süreci ile Sıras)					34.938	10,00%	5,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
KIRA AYIYIYI SÖZLEŞME AYI GELİRLERİ					2.25.479 TL	84.685 TL	52.550 TL	12.047 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					4.332.239 TL	7.882.256 TL	9.824.654 TL	12.577.430 TL	16.341.969 TL	19.638.207 TL	24.271.871 TL	27.548.573 TL	31.267.431 TL	35.488.781 TL	40.279.744 TL
Sigorta Giderleri	2,00%	637.445 TL	202.551 TL	202.551 TL	202.551 TL	206.602 TL	210.734 TL	214.949 TL	219.248 TL	223.637 TL	228.105 TL	232.667 TL	237.321 TL	242.067 TL	246.909 TL
Emlak Vergisi	2,00%	83.620 TL	606.829 TL	606.829 TL	606.829 TL	616.967 TL	631.345 TL	645.972 TL	658.851 TL	669.989 TL	683.388 TL	697.056 TL	710.997 TL	725.117 TL	739.221 TL
Genel Gider Yönetim Giderleri	5,00%	266.246 TL	16.324 TL	32.646 TL	32.646 TL	427.346 TL	523.593 TL	635.215 TL	817.089 TL	980.960 TL	1.213.594 TL	1.374.429 TL	1.563.382 TL	1.774.438 TL	2.013.887 TL
Yenilene Fonu	2,00%									392.794 TL	402.640 TL	408.653 TL	416.836 TL	425.162 TL	433.665 TL
TOPLAM					1.142.267 TL	1.282.915 TL	1.384.429 TL	1.494.136 TL	1.683.197 TL	2.068.365 TL	2.523.777 TL	2.715.804 TL	2.928.525 TL	3.168.884 TL	3.444.282 TL
Net Nakit Akım					3.188.881 TL	6.439.344 TL	8.580.225 TL	11.083.125 TL	14.648.772 TL	17.370.836 TL	21.746.144 TL	24.832.769 TL	28.338.106 TL	32.321.877 TL	36.936.488 TL
YIL ORTALAMA FAKTÖRÜ					0,00	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50
İNDİRGELEME ORANI				0,18	İndirgenmiş Net Nakit Akışın	5.927.884 TL	6.878.242 TL	7.327.532 TL	8.207.562 TL	8.248.053 TL	8.750.467 TL	8.682.219 TL	8.188.793 TL	7.915.886 TL	7.510.316 TL
İNDİRGELEME ORANI				0,19	İndirgenmiş Net Nakit Akışın	5.942.394 TL	6.944.297 TL	7.174.554 TL	7.988.883 TL	7.940.712 TL	8.353.605 TL	8.016.254 TL	7.687.478 TL	7.367.962 TL	6.914.498 TL
İNDİRGELEME ORANI				0,20	İndirgenmiş Net Nakit Akışın	5.978.287 TL	6.511.983 TL	7.026.015 TL	7.738.679 TL	7.647.241 TL	7.977.841 TL	7.591.840 TL	7.219.827 TL	6.862.083 TL	6.414.010 TL
İNDİRGELEME ORANI (Discount Rate)	18,00%	19,00%	20,00%												
Net Bugünkü Değer (NPV)		204.814.915 TL	191.699.516 TL	179.617.815 TL											
İNDİRGELEME ORANI (HS48)															
Risksiz Gelişim Oranı															
Riskli Gelişim Oranı															
İndirgenmiş Oran															

İNDİRGELEME ORANI (Discount Rate)	18,00%	19,00%	20,00%
Net Bugünkü Değer (NPV)	204.814.915 TL	191.699.516 TL	179.617.815 TL

İNDİRGELEME ORANI (HS48)			
Risksiz Gelişim Oranı	17,00%	17,00%	17,00%
Riskli Gelişim Oranı	18,00%	18,00%	18,00%
İndirgenmiş Oran	19,00%	19,00%	19,00%

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
EGE PERLA AVM	191.699.516 TL
EGE PERLA AVM YUVARLATILMIŞ DEĞER	191.700.000 TL

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 analizdir. 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;	
23 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	26.017.000 TL
EGE PERLA AVM'NİN (C BLOK) DEĞERİ	282.430.000 TL
EGE PERLA AVM'NİN (C BLOK) ve 23 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	308.447.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
EGE PERLA AVM'NİN (C BLOK) DEĞERİ	191.700.000 TL

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan konut ve ofis nitelikli taşınmazların 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 ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan "Ege Perla AVM" nin salgın öncesinde de doluluk oranında gerileme olması, süregelen bu durum ve mevcut koşullarda devam eden salgının da direkt etkilediği bir sektör içerisinde yer alması nedeniyle bu taşınmazın değerinin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımının uygulanması gerekli görülmüş ve değer belirlenebilmesi için Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemlerden birbirinden oldukça uzak sonuçlar elde edilmiştir. Bu nedenle yukarıda açıklaması verilmiş olan UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.6' da belirtilen hususlar kapsamında 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmiştir.

10.3. Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu maddeye istinaden değerleme konusu taşınmazlardan Ege Perla AVM ' nin değerlemesinde kullanılacak yöntemin seçim süreci için asgari olarak dikkate alınan hususlar aşağıda belirtilmiştir.

- (a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

- Her iki yöntem de mevcut durumdaki salgın durumuna bağlı koşullarda yapılmıştır. Bu nedenle özellikle taşınmazların alım/satımları farklı dönemlerde alınan finansal tedbirlere (kredi faiz oranları ve ödeme koşullarında yapılan düzenlemeler), ülkemizin sosyolojik yapısına da bağlı olarak alım/satımlara olan ilginin farklı seviyelerde de olsa devam etmesib ve özellikle son iki yıldır yabancıların ülkemizde taşınmaz alımına olan ilgilerinin artması gibi hususlara bağlı olarak Pazar Yaklaşımı Yönetiminde verilere ulaşmak daha kolay olmuştur. Yine aynı şekilde salgın öncesi yaşanan ekonomik koşullara ve salgın sonrası oluşan koşullara bağlı olarak özellikle ticari nitelikli taşınmazların kiralınmasına olan taleplerde ciddi azalma olmuştur. Bu duruma da bağlı olarak gelir yöntemi için veri elde etmek ve kullanılan varsayımların dayanaklarına ilişkin verilere ulaşmak da güçleşmiştir.

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

- (a) başlığında da belirtildiği üzere Pazarda taşınmaz alım/satımlarında işlem hacmi ve hızında değişiklik olsa da tamamen gerçekleşmemesi gibi bir durum söz konusu olmamıştır. Bu durum da Pazar koşullarından verilerin elde edilebilmesini sağlamıştır. Bu durum oldukça önemli olup Pazar Yaklaşımı' nın ana çatısını sağlamakta olup bu yöntemin güçlü yanı olarak değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise değerlendirme konusu taşınmazda salgın öncesinde başlayan doluluktaki azalma, akabinde salgınla birlikte oluşan koşulların da etkisiyle gelirlerdeki dengesizlik bu yöntemin zayıf yönü olarak değerlendirilmiştir.

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

-Değerleme konusu AVM ' nin doluluk oranının sadece salgına bağlı olarak azalmamış olması, salgın öncesi de doluluk oranında zaman içerisinde oluşan düşüklük taşınmazın değerinin sadece gelir yöntemi ile değerlendirilmemesi hususunu oluşturmuştur. Pazardaki veriler incelendiğinde benzer nitelikte olan taşınmazların sadece elde ettikleri gelir üzerinden değil inşa kaliteleri ve özellikle sahip oldukları arsa payına bağlı olarak arsa değeri dahil toplam değer üzerinden değerlendirildikleri görülmüştür.

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

-Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu taşınmaza emsal nitelikte taşınmazlara ulaşılmıştır. bu taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılarak gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmazın değerine ilişkin sonuca ulaşılmıştır.

Değerleme konusu Ege Perla AVM ' nin değerlemesinde uygulanan yöntemlerden elde edilen sonuçlar nedeniyle 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 10.6 ' ya göre yapılan değerlendirmeler ve 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümlerinin tekrar değerlendirmesi sonucu taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılması uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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 taşınmazlar 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

Ege Perla AVM kira tespit raporuna istinaden AVM için ortalama aylık kira birim m² değeri 38.- TL olarak öngörülmüştür.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

6.5.8 -

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;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. 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;

24.12.2021 tarihli toplam değeri için;

308.447.000 .-TL

(Üç Yüz Sekiz Milyon Dört Yüz Kırk Yedi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

363.967.460 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

- * 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.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003