



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ,
3324 ADA, 106 PARSEL EGE PERLA C BLOK
(AVM) VE B BLOKTA 8 ADET OFİS

22_400_311

26.12.2022



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	13
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	18
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	18
5.2. EKONOMİK VERİLER	19
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	20
5.4. AVM SEKTÖRÜ	22
5.5. BÖLGE VERİLERİ	25
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	28
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	29
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	29
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	31
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	31
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	31
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	32
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	36
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	36
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	36
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	36
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	36
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	36
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	37
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde 14.11.2022 tarihinde Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı “A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Ege Perla”da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Bloкта 8 adet Ofisin güncel kira değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul Müşterinin talebi;İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı “A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken,B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri,C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Ege Perla”da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Bloкта 8 adet Ofisin, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin güncel kira değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_311
SÖZLEŞME TARİHİ	: 20.10.2022
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 22.12.2022
RAPOR TARİHİ	: 26.12.2022
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı “A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Ege Perla”da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Bloкта 8 adet Ofisin güncel kira değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN PAZAR KİRA DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARİÇ)	: 2.781.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR KİRA DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. DAHİL)	: 3.281.580.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla" isimli projedir. Gayrimenkul, Konak idari sınırları dahilinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım bölgenin önemli ulaşım arterlerinden Ankara ve Ozan Abay Caddeleri üzerinden özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ankara caddesi üzerinde kuzeydoğu-güneybatı istikametinde ilerlerken Ankara Caddesi Yanyol'a geçilerek veya Ozan Abay Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken sağ kolda yer almaktadır.

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

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (M)
İzmir Atatürk Stadyumu	1.30
İzmir Limanı	1.70
Ege Üniversitesi	4.00
İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali	3.70

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölge, şehrin yeni iş merkezi konumunda, gökdelen tarzı yüksek katlı, konut, işyeri, avm tarzı karma yapılaşmanın ve hafif sanayinin yoğun olduğu bir bölgedir. Tercih edilen bölge olması ve marka projelerin tamamlanmış/devam ediyor olması nedeniyle ilgi çekmekte ve yoğun talep gören bir yapılaşma görülmektedir. Alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Bölge orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir.

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ve Ozan Abay Caddeleri'ne cepheli konumda olup taşınmaza Salhane İzban Banlıyo İstasyonu ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza komşu mahalleler Konak ilçe sınırları dahilinde Mersinli, Halkapınar, Umurbey Mahalleleri, Bayraklı ilçe sınırları dahilinde ise Adalet, Mansuroğlu Mahalleleri'dir

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

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

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

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



Değerlemeye konu C Blok (AVM) ve B Bloкта konumlu 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün özellikleri aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

Blok No	BB No	Kod	Kat No	Nitelik	Brüt Alan, m ²
B	1	11	1	OFİS	88,40
B	6	21	2	OFİS	88,40
B	61	131	13	OFİS	88,40
B	62	132	13	OFİS	85,95
B	63	133	13	OFİS	114,34
B	64	134	13	OFİS	107,36
B	65	135	13	OFİS	124,15
B	79	164	16	OFİS	107,36
C	1	B01	1.BODRUM	İŞYERİ	1.483,09
C	2+3+4	B02	1.BODRUM	İŞYERİ	654,86
C	5	B05	1.BODRUM	İŞYERİ	36,23
C	6	B06	1.BODRUM	İŞYERİ	134,06
C	7	B07	1.BODRUM	İŞYERİ	122,55
C	8	B08	1.BODRUM	İŞYERİ	121,29
C	9	B09	1.BODRUM	İŞYERİ	255,41
C	10	B10	1.BODRUM	İŞYERİ	233,27
C	11	B11	1.BODRUM	İŞYERİ	39,50
C	12	B12	1.BODRUM	İŞYERİ	98,86
C	13	B13	1.BODRUM	İŞYERİ	88,09
C	14	B14	1.BODRUM	İŞYERİ	80,45
C	15	B15	1.BODRUM	İŞYERİ	89,53
C	16	B16	1.BODRUM	İŞYERİ	820,26
C	17	B17	1.BODRUM	İŞYERİ	401,22
C	18	B18	1.BODRUM	İŞYERİ	23,00
C	19	B19	1.BODRUM	İŞYERİ	15,45
C	20	B20	1.BODRUM	İŞYERİ	479,02

Blok No	BB No	Kod	Kat No	Nitelik	Brüt Alan, m ²
C	21	B21	1.BODRUM	İŞYERİ	178,75
C	22	B22	1.BODRUM	İŞYERİ	114,99
C	23	B23	1.BODRUM	İŞYERİ	159,45
C	24	B24	1.BODRUM	İŞYERİ	159,77
C	25	B25	1.BODRUM	İŞYERİ	125,31
C	26	B26	1.BODRUM	İŞYERİ	164,25
C	27	B27	1.BODRUM	İŞYERİ	20,18
C	28	B28-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	23,42
C	29	B29-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	23,41
C	30	B30-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	23,42
C	31	B31-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	23,42
C	123	B32-KİOSK	1.BODRUM	İŞYERİ	75,93
C	32	Z01	ZEMİN	İŞYERİ	90,46
C	33	Z02	ZEMİN	İŞYERİ	429,37
C	34	Z03	ZEMİN	İŞYERİ	20,80
C	35	Z04	ZEMİN	İŞYERİ	198,64
C	124	Z29	ZEMİN	İŞYERİ	22,40
C	36	Z05	ZEMİN	İŞYERİ	104,77
C	37+38+39	Z06+Z07+Z08	ZEMİN	İŞYERİ	289,02
C	40	Z09	ZEMİN	İŞYERİ	102,63
C	41+42	Z10+Z11	ZEMİN	İŞYERİ	412,53
C	43	Z12	ZEMİN	İŞYERİ	221,16
C	44	Z13	ZEMİN	İŞYERİ	59,03
C	125	Z30	ZEMİN	İŞYERİ	93,91
C	126	Z31	ZEMİN	İŞYERİ	64,43
C	45	Z14	ZEMİN	İŞYERİ	10,90
C	46	Z15	ZEMİN	İŞYERİ	24,75
C	47	Z16	ZEMİN	İŞYERİ	18,98
C	48+49+50+77+78+79+80	Z17+Z18+Z19+118+119+120+121	ZEMİN+1	İŞYERİ	1.541,27
C	51+52	Z20+Z21	ZEMİN	İŞYERİ	268,14
C	53	Z22	ZEMİN	İŞYERİ	131,08
C	54	Z23	ZEMİN	İŞYERİ	130,90
C	55	Z24	ZEMİN	İŞYERİ	175,65
C	56	Z25	ZEMİN	İŞYERİ	66,47
C	57	Z26	ZEMİN	İŞYERİ	283,40
C	58	Z27	ZEMİN	İŞYERİ	54,89
C	59	Z28	ZEMİN+1	DUBLEKS İŞYERİ	309,57
C	60	101	1. KAT	İŞYERİ	137,48
C	61	102	1. KAT	İŞYERİ	351,62
C	62	103	1. KAT	İŞYERİ	113,34
C	63+64+65	104+105+106	1. KAT	İŞYERİ	601,85
C	66+67+68	107+108+109	1. KAT	İŞYERİ	323,59
C	69+70	110+111	1. KAT	İŞYERİ	217,95
C	71	112	1. KAT	İŞYERİ	137,46
C	72	113	1. KAT	İŞYERİ	119,48
C	73	114	1. KAT	İŞYERİ	645,25
C	74	115	1. KAT	İŞYERİ	11,83
C	75	116	1. KAT	İŞYERİ	27,82
C	76	117	1. KAT	İŞYERİ	21,97
C	81	122	1. KAT	İŞYERİ	155,95
C	82	123	1. KAT	İŞYERİ	166,05
C	83	124	1. KAT	İŞYERİ	38,09
C	84	125	1. KAT	İŞYERİ	49,63
C	127	128	1. KAT	İŞYERİ	28,88
C	128	129	1. KAT	İŞYERİ	19,12
C	85	126	1. KAT	İŞYERİ	260,64
C	86	127	1. KAT	İŞYERİ	104,63
C	87	201	2. KAT	İŞYERİ	353,14
C	88	202	2. KAT	İŞYERİ	225,72
C	89	203	2. KAT	İŞYERİ	188,30
C	90	204	2. KAT	İŞYERİ	2.217,79
C	91	205	2. KAT	İŞYERİ	64,02
C	92	206	2. KAT	İŞYERİ	213,47
C	129	219	2. KAT	İŞYERİ	261,36
C	93	207	2. KAT	İŞYERİ	13,68

Blok No	BB No	Kod	Kat No	Nitelik	Brüt Alan, m ²
C	94	208	2. KAT	İŞYERİ	17,09
C	95	209	2. KAT	İŞYERİ	19,01
C	96	210	2. KAT	İŞYERİ	308,21
C	97+98+99+100+101	211+212+213+214+215	2. KAT	İŞYERİ	329,76
C	102	216	2. KAT	İŞYERİ	37,24
C	103	217	2. KAT	İŞYERİ	520,57
C	104	218	2. KAT	İŞYERİ	7,53
C	105	301	3. KAT	İŞYERİ	66,99
C	106	302	3. KAT	İŞYERİ	109,56
C	107	303	3. KAT	İŞYERİ	160,24
C	108	304-KİOSK	3. KAT	İŞYERİ	23,37
C	109	305-KİOSK	3. KAT	İŞYERİ	22,41
C	110	306-KİOSK	3. KAT	İŞYERİ	23,48
C	111+112+114+116+117+118+119+120	307+308+310+311+312+313+314+315+316	3. KAT	İŞYERİ	1.180,97
C	*	319	3. KAT	İŞYERİ	35,82
C	130+113	220-309	2. VE 3. KAT	İŞYERİ	1.247,88
C	121	317	3. KAT	İŞYERİ	361,16
C	122	318	TESİSAT KATI	TRAFO	161,42

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

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

TABLO. 2 C BLOK (AVM) Onaylı Tadilat Projesine Göre Toplam Kiralanabilir Alan Özet Tablo

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

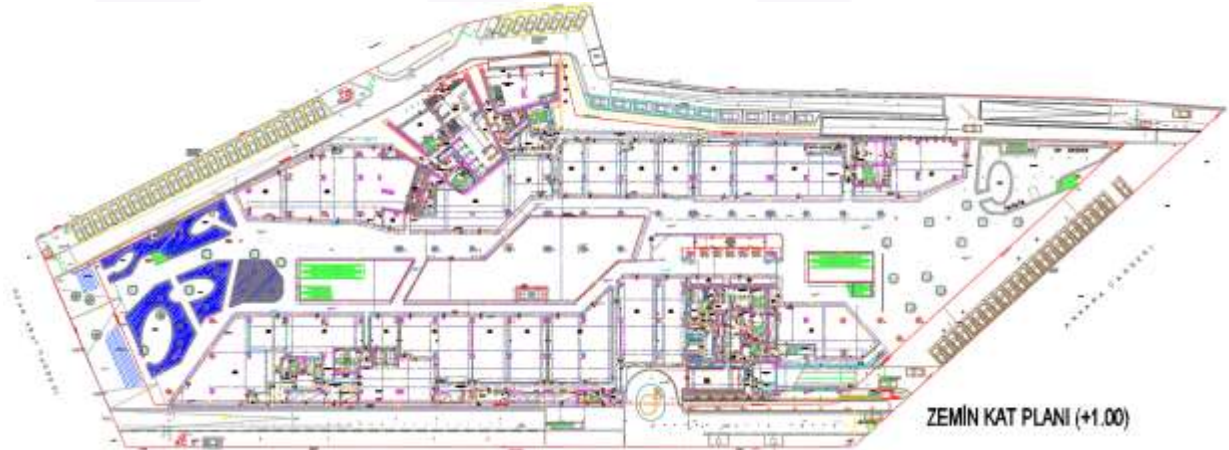
Müşteri tarafından gönderilen Autocad projelerine ait görseller aşağıda verilmiştir.

C Blok (AVM) Proje Görselleri

1.Bodrum Kat Planı



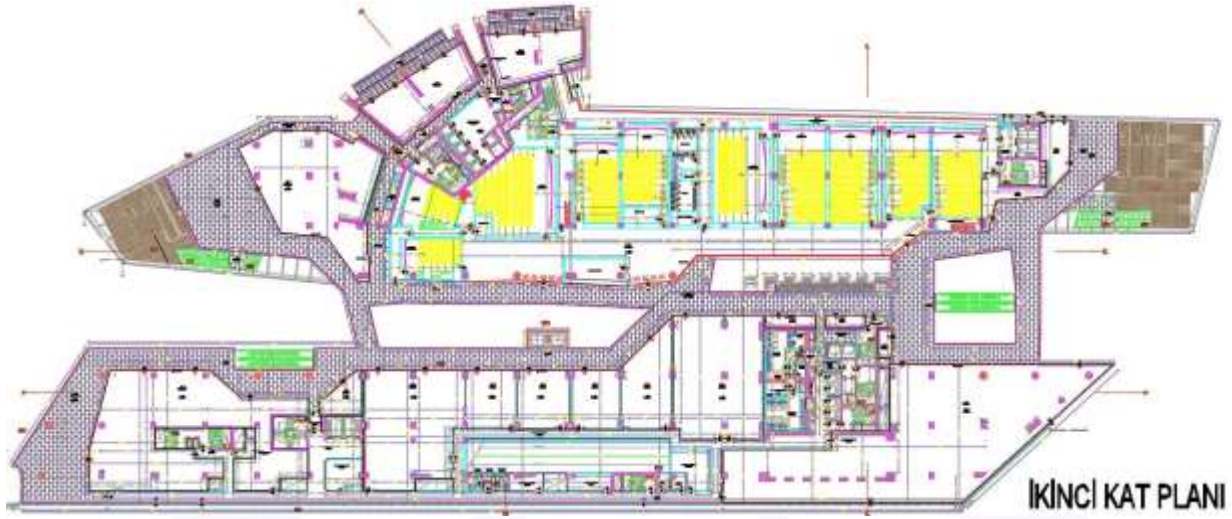
Zemin Kat Planı



1.Normal Kat Planı



2.Normal Kat Planı

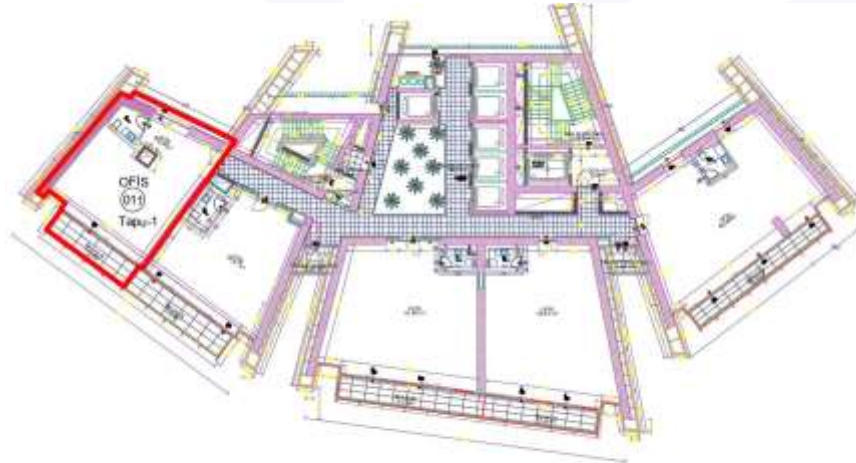


3.Normal Kat Planı



B Blok Proje Görselleri

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



1 KAT PLANI(+32,35)



2. KAT PLANI(+36,35)



13. KAT PLANI(+80,35)



16. KAT PLANI(+92,35)

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

Mevcut mağaza karması ve onaylı mimari tadilat projesinde belirtilen alanlar esas alınarak yapılan hesaplar sonucunda değerlendirme tarihi itibarı ile alan bazlı olarak %40 boşluk oranı olduğu görülmüştür.

Tablo. 3 Mevcut Boşluk Oranı (Alan Esaslı)

Toplam Alan	Dolu Mağaza Alan	Boş Mağaza Alan
23.096,41	15.573,24	7.523,17

Toplam Alan	Dolu Ofis Alan	Boş Ofis Alan
804,36	715,96	88,40

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde Ege Perla'da yer alan AVM(C Blok) ve B Bloкта yer alan 8 adet ofistir. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 4 Ana Gayrimenkul Ait Tapu Bilgisi

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ		
İLİ	:	İZMİR
İLÇESİ	:	KONAK
MAHALLESİ	:	MERSİNLİ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	296
ADA NO	:	3324
PARSEL NO	:	106
YÜZÖLÇÜMÜ	:	18.392,00
NİTELİĞİ	:	A BLOK 50 KATLI BETONARME MESKEN, B BLOK 36 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ, C BLOK 10 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
MALİKİ/HİSSE ORANI	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Tablo. 5 Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgisi

Blok No	B.B. No	Kat	Nitelik	Arsa Payı			Cilt No	Sayfa No	Tarih/Yevmiye
B	1	1	OFİS	2589	/	1839200	39	3816	25.11.2016/30910
B	6	2	OFİS	2589	/	1839200	39	3821	25.11.2016/30910
B	61	13	OFİS	2685	/	1839200	40	3876	25.11.2016/30910
B	62	13	OFİS	2685	/	1839200	40	3877	25.11.2016/30910
B	63	13	OFİS	3116	/	1839200	40	3878	25.11.2016/30910
B	64	13	OFİS	2996	/	1839200	40	3879	25.11.2016/30910
B	65	13	OFİS	3211	/	1839200	40	3880	25.11.2016/30910
B	79	16	OFİS	3012	/	1839200	40	3894	25.11.2016/30910
C	1	1.Bodrum	İŞ YERİ	25563	/	1839200	40	3926	25.11.2016/30910
C	2+3+4	1.Bodrum	İŞ YERİ	31118	/	1839200	44	4322	20.10.2017/26114
C	5	1.Bodrum	İŞ YERİ	1958	/	1839200	40	3930	25.11.2016/30910
C	6	1.Bodrum	İŞ YERİ	6797	/	1839200	40	3931	25.11.2016/30910
C	7	1.Bodrum	İŞ YERİ	6214	/	1839200	40	3932	25.11.2016/30910
C	8	1.Bodrum	İŞ YERİ	6150	/	1839200	40	3933	25.11.2016/30910
C	9	1.Bodrum	İŞ YERİ	12095	/	1839200	40	3934	25.11.2016/30910

Blok No	B.B. No	Kat	Nitelik	Arsa Payı			Cilt No	Sayfa No	Tarih/Yevmiye
C	10	1.Bodrum	İŞ YERİ	11827	/	1839200	44	4344	23.10.2017/26280
C	11	1.Bodrum	İŞ YERİ	2003	/	1839200	44	4345	23.10.2017/26280
C	12	1.Bodrum	İŞ YERİ	5012	/	1839200	40	3937	25.11.2016/30910
C	13	1.Bodrum	İŞ YERİ	4614	/	1839200	40	3938	25.11.2016/30910
C	14	1.Bodrum	İŞ YERİ	4214	/	1839200	40	3939	25.11.2016/30910
C	15	1.Bodrum	İŞ YERİ	4689	/	1839200	40	3940	25.11.2016/30910
C	16	1.Bodrum	İŞ YERİ	29237	/	1839200	40	3941	25.11.2016/30910
C	17	1.Bodrum	İŞ YERİ	17658	/	1839200	40	3942	25.11.2016/30910
C	18	1.Bodrum	İŞ YERİ	1243	/	1839200	40	3943	25.11.2016/30910
C	19	1.Bodrum	İŞ YERİ	835	/	1839200	40	3944	25.11.2016/30910
C	20	1.Bodrum	İŞ YERİ	21082	/	1839200	40	3945	25.11.2016/30910
C	21	1.Bodrum	İŞ YERİ	8764	/	1839200	40	3946	25.11.2016/30910
C	22	1.Bodrum	İŞ YERİ	5830	/	1839200	40	3947	25.11.2016/30910
C	23	1.Bodrum	İŞ YERİ	7818	/	1839200	40	3948	25.11.2016/30910
C	24	1.Bodrum	İŞ YERİ	7834	/	1839200	40	3949	25.11.2016/30910
C	25	1.Bodrum	İŞ YERİ	6354	/	1839200	40	3950	25.11.2016/30910
C	26	1.Bodrum	İŞ YERİ	8053	/	1839200	40	3951	25.11.2016/30910
C	27	1.Bodrum	İŞ YERİ	1091	/	1839200	40	3952	25.11.2016/30910
C	28	1.Bodrum	İŞ YERİ	1266	/	1839200	40	3953	25.11.2016/30910
C	29	1.Bodrum	İŞ YERİ	1265	/	1839200	40	3954	25.11.2016/30910
C	30	1.Bodrum	İŞ YERİ	1266	/	1839200	40	3955	25.11.2016/30910
C	31	1.Bodrum	İŞ YERİ	1266	/	1839200	40	3956	25.11.2016/30910
C	32	Zemin	İŞ YERİ	5344	/	1839200	40	3957	25.11.2016/30910
C	33	Zemin	İŞ YERİ	21771	/	1839200	40	3958	25.11.2016/30910
C	34	Zemin	İŞ YERİ	1263	/	1839200	40	3959	25.11.2016/30910
C	35	Zemin	İŞ YERİ	10736	/	1839200	44	4331	20.10.2017/26261
C	36	Zemin	İŞ YERİ	6014	/	1839200	40	3961	25.11.2016/30910
C	37+38+39	Zemin	İŞ YERİ	16708	/	1839200	44	4323	20.10.2017/26115
C	40	Zemin	İŞ YERİ	5891	/	1839200	40	4323	25.11.2016/30910
C	41+42	Zemin	İŞ YERİ	22168	/	1839200	44	4324	20.10.2017/26116
C	43	Zemin	İŞ YERİ	11954	/	1839200	41	3968	25.11.2016/30910
C	44	Zemin	İŞ YERİ	3191	/	1839200	44	4333	20.10.2017/26263
C	45	Zemin	İŞ YERİ	662	/	1839200	41	3970	25.11.2016/30910
C	46	Zemin	İŞ YERİ	1503	/	1839200	41	3971	25.11.2016/30910
C	47	Zemin	İŞ YERİ	1153	/	1839200	41	3972	25.11.2016/30910
C	48İla50, 77İla80	Zemin+1	İŞ YERİ	81050	/	1839200	44	4325	20.10.2017/26117
C	51+52	Zemin	İŞ YERİ	15391	/	1839200	44	4326	20.10.2017/26118
C	53	Zemin	İŞ YERİ	7162	/	1839200	44	4346	23.10.2017/26281
C	54	Zemin	İŞ YERİ	7153	/	1839200	44	4347	23.10.2017/26281
C	55	Zemin	İŞ YERİ	9788	/	1839200	41	3980	25.11.2016/30910
C	56	Zemin	İŞ YERİ	3926	/	1839200	41	3981	25.11.2016/30910
C	57	Zemin	İŞ YERİ	15318	/	1839200	41	3982	25.11.2016/30910
C	58	Zemin	İŞ YERİ	2048	/	1839200	41	3983	25.11.2016/30910
C	59	Zemin+1	DUBLEKS İŞYERİ	10361	/	1839200	41	3984	25.11.2016/30910
C	60	1	İŞ YERİ	7661	/	1839200	41	3985	25.11.2016/30910
C	61	1	İŞ YERİ	17829	/	1839200	41	3986	25.11.2016/30910
C	62	1	İŞ YERİ	6316	/	1839200	41	3987	25.11.2016/30910
C	63+64+65	1	İŞ YERİ	31575	/	1839200	44	4327	20.10.2017/26119
C	66+67+68	1	İŞ YERİ	17861	/	1839200	44	4328	20.10.2017/26120
C	69+70	1	İŞ YERİ	12144	/	1839200	44	4329	20.10.2017/26121
C	71	1	İŞ YERİ	7660	/	1839200	41	3996	25.11.2016/30910
C	72	1	İŞ YERİ	6658	/	1839200	41	3997	25.11.2016/30910
C	73	1	İŞ YERİ	29478	/	1839200	41	3998	25.11.2016/30910
C	74	1	İŞ YERİ	698	/	1839200	41	3999	25.11.2016/30910
C	75	1	İŞ YERİ	1643	/	1839200	41	4000	25.11.2016/30910
C	76	1	İŞ YERİ	1297	/	1839200	41	4001	25.11.2016/30910
C	81	1	İŞ YERİ	8429	/	1839200	41	4006	25.11.2016/30910
C	82	1	İŞ YERİ	8975	/	1839200	41	4007	25.11.2016/30910
C	83	1	İŞ YERİ	2250	/	1839200	41	4008	25.11.2016/30910
C	84	1	İŞ YERİ	4089	/	1839200	44	4336	20.10.2017/26266
C	85	1	İŞ YERİ	13652	/	1839200	41	4010	25.11.2016/30910
C	86	1	İŞ YERİ	2888	/	1839200	41	4011	25.11.2016/30910
C	87	2	İŞ YERİ	17315	/	1839200	41	4012	25.11.2016/30910
C	88	2	İŞ YERİ	7177	/	1839200	41	4013	25.11.2016/30910

Blok No	B.B. No	Kat	Nitelik	Arsa Payı		Cilt No	Sayfa No	Tarih/Yevmiye
C	89	2	İŞ YERİ	4840	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	90	2	İŞ YERİ	45650	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	91	2	İŞ YERİ	2162	/	1839200	44	20.10.2017/26267
C	92	2	İŞ YERİ	8324	/	1839200	44	20.10.2017/26271
C	93	2	İŞ YERİ	785	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	94	2	İŞ YERİ	980	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	95	2	İŞ YERİ	1091	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	96	2	İŞ YERİ	15112	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	97'ile 101	2	İŞ YERİ	35624	/	1839200	44	25.11.2016/30910
C	102	2	İŞ YERİ	2137	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	103	2	İŞ YERİ	22911	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	104	2	İŞ YERİ	432	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	105	3	İŞ YERİ	4069	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	106	3	İŞ YERİ	3483	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	107	3	İŞ YERİ	5094	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	108	3	İŞ YERİ	1341	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	109	3	İŞ YERİ	1286	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	110	3	İŞ YERİ	1347	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	111	3	İŞ YERİ	4565	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	112	3	İŞ YERİ	4148	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	113+130	2+3	İŞ YERİ	53106	/	1839200	44	23.10.2017/26353
C	114	3	İŞ YERİ	6029	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	115	3	İŞ YERİ	5231	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	116	3	İŞ YERİ	3731	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	117	3	İŞ YERİ	5652	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	118	3	İŞ YERİ	4840	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	119	3	İŞ YERİ	2540	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	120	3	İŞ YERİ	1467	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	121	3	İŞ YERİ	19519	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	122	TESİSAT KATI	TRAFO	1	/	1839200	41	25.11.2016/30910
C	123	BODRUM	İŞ YERİ	2565	/	1839200	44	20.10.2017/26267
C	124	Zemin	İŞ YERİ	1211	/	1839200	44	20.10.2017/26261
C	125	Zemin	İŞ YERİ	5076	/	1839200	44	20.10.2017/26263
C	126	Zemin	İŞ YERİ	3482	/	1839200	44	20.10.2017/26263
C	127	1	İŞ YERİ	1609	/	1839200	44	20.10.2017/26266
C	128	1	İŞ YERİ	1065	/	1839200	44	20.10.2017/26266
C	129	2	İŞ YERİ	10191	/	1839200	44	20.10.2017/26271

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Konak Tapu Müdürlüğü'nden İŞ G.Y.O. A.Ş. tarafından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar ile ilgili takyidatlar bulunmaktadır. Değerleme çalışmasına konu parsel üzerinde bulunan gayrimenkullere ait takyidat kayıtları aşağıda verilmiş olup görselleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Takyidat	Açıklama	Kapsam
Beyan	-.....KM ne Çevrilmiştir. (12.12.2017 tarih, 31465 yevmiye)	Tüm Taşınmazlar için Müsterektir.
Beyan	-Yönetim Planı Değişikliği: 18.08.2017 (18.08.2017 tarih, 20606 yevmiye)	C Blok;1.Bodrum kat 11 ve 123.BB, Zemin kat 54,124,125 ve 126.BB,1.Kat 127 ve 128.BB, 2.Kat 129.BB dışındaki taşınmazları kapsar.

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum belgesinde, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin, 13.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok:200m Serbest nizam yapılaşma koşullu "MİA" Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

Konu Taşınmazlara Ait İmar Planı Örneği



Plan Notları, MİA ve Metropolen Aktivite Merkezi Alanlar için;

"Bu alanlar her tür ticaret, çarşı, büro, işhanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlıtaşıt parkıve özel hastane yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/EmsalAlanın) 1/3'ünden fazla olamaz.

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

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

No	Belge Adı	Tarih	Sayı/Belge no	Açıklama
1	Ruhsat	28.08.2012	96/2012	Yeni Yapı Ruhsatı, 119 adet ünite
2	Ruhsat	14.09.2012	96/2013	Tadilat Yapı Ruhsatı, 123 adet ünite
3	Ruhsat	08.11.2013	96/2014	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 123 adet ünite
4	Ruhsat	10.06.2014	96/2015	Şantiye Şefi Değişikliği Yapı Ruhsatı, 123 adet ünite
5	Ruhsat	15.12.2015	96/2012	Tadilat Ruhsatı, 29.816,37 m ² , B Blok için verilmiştir, 120 adet ünite
6	Ruhsat	22.10.2016	96/2012	Tadilat Ruhsatı, 122 adet ünite
7	Ruhsat	25.10.2016	96/2012	Tadilat Ruhsatı, 80.463 m ² , AVİM için verilmiştir.
8	Ruhsat	16.08.2017	96/2012	Tadilat Ruhsatı, 31 adet ünite için verilmiştir.
9	Ruhsat	27.09.2017	96/2013	Tadilat Ruhsatı, 108 adet ünite için verilmiştir.
10	Ruhsat	09.02.2018	96/2014	Tadilat Ruhsatı, 1 adet ünite için verilmiştir.
11	Ruhsat	22.03.2019	96/2014	Tadilat Ruhsatı, 8 adet ünite için verilmiştir.
12	Yapı Kullanma İzin Belgesi	19.01.2017	198	Yapı Kullanma İzin Belgesi 37.112 m ² , A Blok için verilmiştir.
13	Yapı Kullanma İzin Belgesi	19.01.2017	198	Yapı Kullanma İzin Belgesi 29.816,37 m ² , B Blok için verilmiştir.
14	Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.03.2017	65	Yapı Kullanma İzin Belgesi 80.463 m ² , AVİM-C Blok için verilmiştir.
15	Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.09.2017	150	Yapı Kullanma İzin Belgesi 108 adet ünite ve 1 adet trafo için verilmiştir.
16	Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.12.2020	99	122, 210-215 numaralı bağımsız bölümler için kısmi iskan
17	Numarataj	22.08.2012	-	Numarataj Planı
18	Numarataj	14.09.2012	-	Numarataj Planı
19	Numarataj	06.10.2015	-	Numarataj Planı
20	Numarataj	13.07.2017	-	Numarataj Planı
21	Mimari Proje	10.10.2013	13639	Tadilat Kat İlavesi
22	Mimari Proje	18.11.2015	1268	B Blok
23	Mimari Proje	22.03.2019	96	Tadilat Kat İlavesi

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

3324 ADA 106 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
BEYAN*	-....KM ne Çevrilmiştir. (12.12.2017 tarih, 31465 yevmiye) (Tüm Taşınmazlar için Müsterektir)
BEYAN*	-Yönetim Planı Değişikliği: 18.08.2017 (18.08.2017 tarih, 20606 yevmiye) (C Blok;1.Bodrum kat 11 ve 123.BB, Zemin kat 54,124,125 ve 126.BB,1.Kat 127 ve 128.BB, 2.Kat 129.BB dışındaki taşınmazları kapsar)

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

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

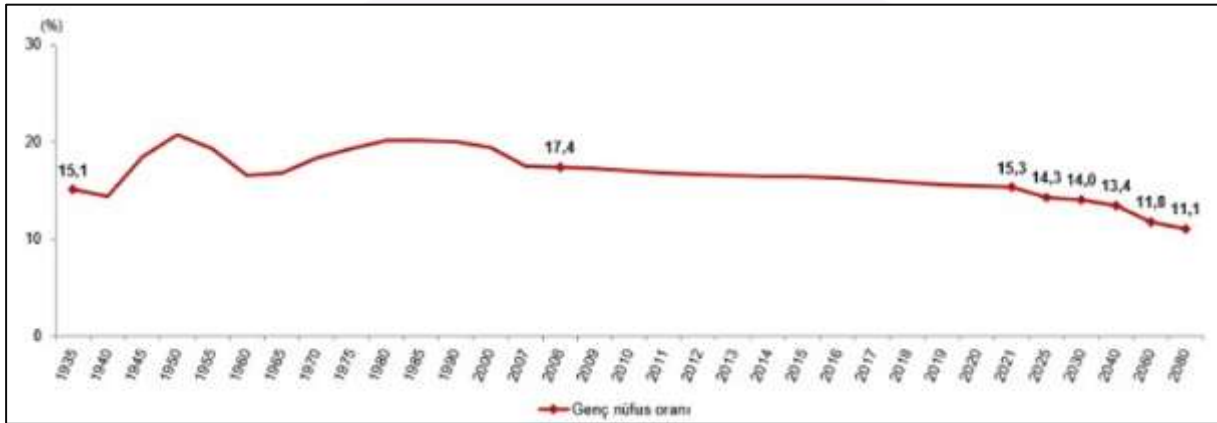
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi iken 15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 971 bin 289 kişi olmuştur. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,3'üdür. Genç nüfusun %51,3'ünü erkek nüfus, %48,7'sini ise kadın nüfustur.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2025 yılında %14,3, 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörülmektedir.

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080

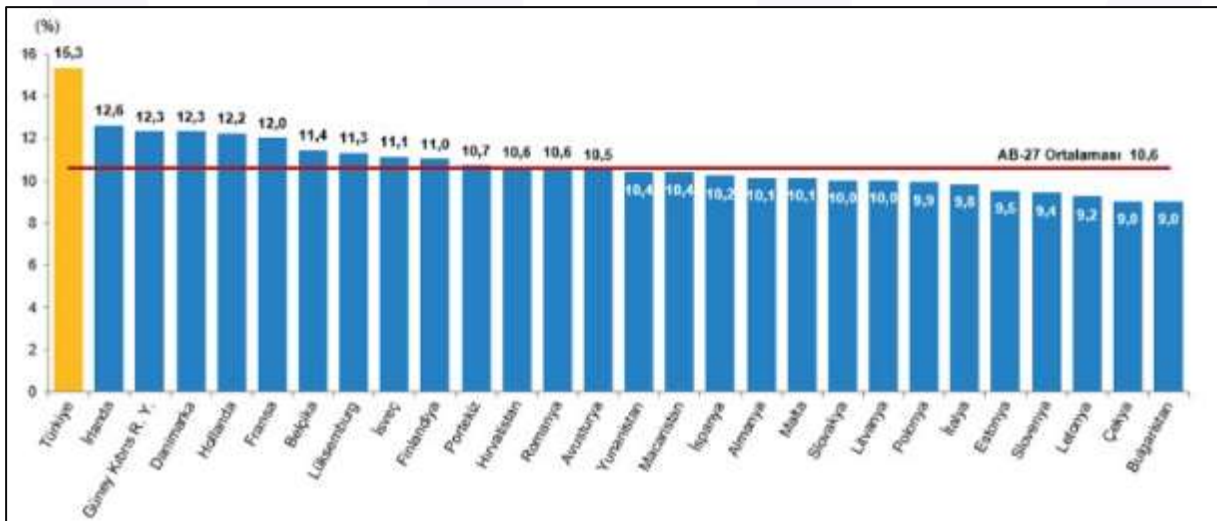


Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990

TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000

TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021

TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2021

TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etmiştir.

ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir.

Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de %8,1, ÜFE'de ise %37,2 ile rekor tazelemiştir. ECB (European Central Bank) yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etmiştir.

Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puan indirime gitmiştir.

AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda %12,3 yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü.

Dünya Ekonomik Forumu koronavirüs tedbirleri çerçevesinde 2 yıl ertelenmesinin ardından bu yıl 22-26 Mayıs tarihleri arasında Davos'ta gerçekleşti. Salgının ardından Ukrayna-Rusya savaşı nedeniyle artan jeopolitik ve ekonomik zorlukların öne çıktığı bir ortamda, forumun gündeminde küreselleşmenin geleceği, iklim değişikliği, enerji krizi, küresel ölçekte yükselen enflasyon ve gıda güvenliğine ilişkin endişeler yer aldı.

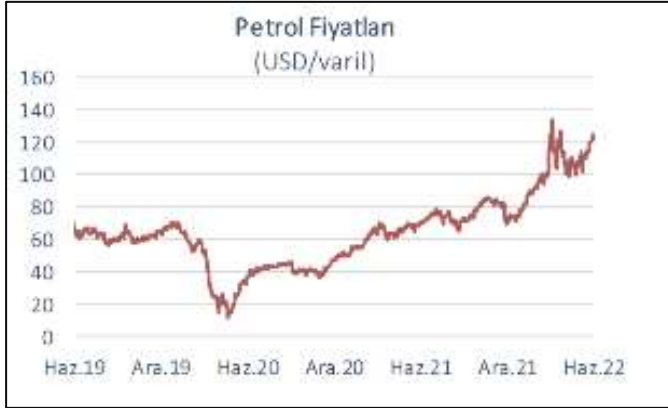
AB Komisyonu ekonomik büyümeye ilişkin tahminlerini aşağı yönlü revize etti. AB Komisyonu'nun önümüzdeki döneme ilişkin tahminlerini paylaştığı raporunda Rusya-Ukrayna savaşının enerji ve emtia fiyatları üzerindeki etkisine

dikkat çekildi. Raporda, Euro Alanı için 2022 yılına ilişkin ekonomik büyüme beklentisi %4'ten %2,7'ye düşürülürken, enflasyon beklentisi %3,5'ten %6,1'e yükseltildi. Küresel ekonomik görünüme ilişkin değerlendirmelere de yer verilen raporda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılında %2 oranında büyüyeceği, yıllık enflasyonun da %63,1 düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edildi.

AB Komisyonu Tahminleri (yıllık % değişim)				
	İlkbahar Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2022	2023	2022	2023
Büyüme				
Dünya	3,2	3,5	-1,3	0,0
ABD	2,9	2,3	-1,6	-0,1
Euro Alanı	2,7	2,3	-1,6	-0,1
Türkiye	2,0	3,0	-2,0	-1,0
Yılsonu Enflasyonu				
ABD	7,3	3,1	4,0	0,9
Euro Alanı	6,1	2,7	3,9	1,3
Türkiye	63,1	54,1	45,4	38,7

(*) Sonbahar 2021 Raporu tahminlerinden farkı

Dünya Bankası tarafından yayımlanan verilere göre, Mayıs ayında enerji fiyatları petrol ve doğal gaz ücretlerindeki artışın etkisiyle aylık bazda %5 yükseldi. Bununla birlikte, gıda enflasyonu doğrudan ilgisi olan gübre, üre fiyatlarındaki hızlı düşüşün etkisiyle aylık bazda %12,5 geriledi. Ayrıca, Çin'deki karantina önlemlerinin talebi baskılamasıyla metal, bakır ve nikel fiyatlarında düşüşler gözlemlendi. Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri gösteren dünya gıda fiyatları endeksi, Mayıs ayında aylık bazda 0,9 puan azalışla 157,4 düzeyine geriledi. Bu dönemde bitkisel yağ ve süt ürünlerinde düşüş yaşanırken, tahıl ve et endekslerinde yükseliş gözlemlendi.



İnşaat sektörü büyümeyi sınırlandırmaya devam etmekte.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörlerinin yılın ilk çeyreğinde büyümeye sırasıyla 6,6 ve 1,6 puan katkı sağladığı görüldü. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise aynı seyrini sürdürerek GSYH büyümesini 0,4 puan aşağı çekti.

İktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yılın ilk çeyreğinde finans ve sigorta faaliyetlerinde yıllık bazda kaydedilen %24,2'lik artış ile inşaat sektörü faaliyetlerinde yaşanan %7,2'lik daralma dikkat çekti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

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

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

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralara dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.

8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

5.4. AVM Sektörü

COVID-19 salgınının yol açtığı sert daralmanın ardından dünya ekonomisinde 2020 yılı ikinci yarısında başlayan toparlanma, 2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılanan kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki genel olarak sürmekte ve piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Aşılama hatırlatma aşamasında olunması ve farklı varyantlarla normal-yüksek seyreden vaka sayıları salgın yönetimindeki zorlukları ve tedarik süreçlerinde aksamaları etkilemektedir. Normalleşmeye geçilmesiyle birlikte AVM'ler alışveriş yapmak isteyen insanların tekrar gözdesi haline gelmiştir.

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. Türkiye genelinde toplam arzın, 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte 481 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdur. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



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

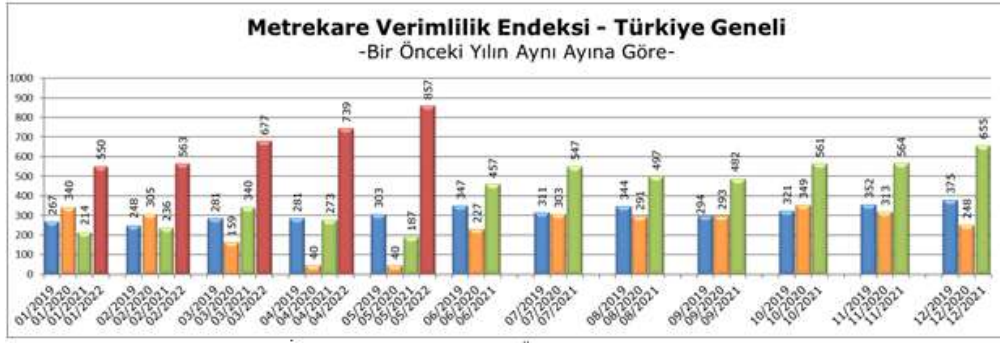

"2022 1. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 971 bin m²'ye ulaştı. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165m²'dir."

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

AVM perakende ciro endeksinde bakıldığında, organize perakende sektöründe maliyet artışlarının etkisiyle cirolar 2021 yazına oranla ortalamada %80 artarken, birçok marka adet satışlarında hâlâ pandemi öncesindeki rakamları yakalayamadı. Birçok marka adet satışlarında 2019 rakamlarını yakalamakta zorlanıyor. Cirolardaki büyüme adetten değil, fiyat artışlarından kaynaklanıyor. Ham madde fiyatlarında bir gevşeme olmakla birlikte diğer girdilerdeki maliyet baskısı sürüyor. Haziran ayı verilerine göre ÜFE ve TÜFE arasında 60 puan fark bulunuyor. Adet satışlarında istenen düzeye ulaşılmasa da perakende sektöründe canlılık turistlerin de katkısı ile bu hareketliliğin yaz sezonu boyunca süreceği öngörüldükten Ekim'den sonrasında hem sektör hem de tüketici açısından kış sezonunun zorlu geçeceği tahmin edilmektedir.

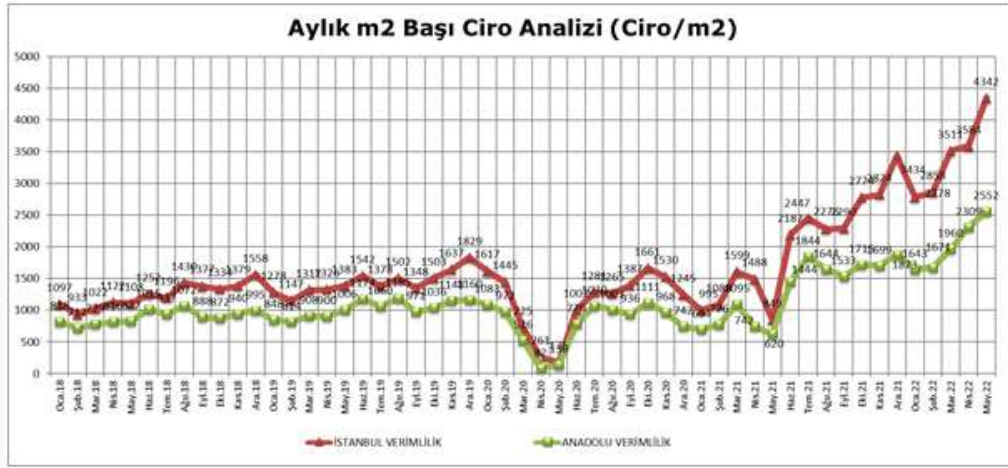
(Kaynak: Yenilikçi Perakende Haber Portalı. Haziran 2022. BMD Başkanı Sinan Öncel; Organize perakende sektöründe ciro yüzde 80 arttı, adet satışları sınırlı kaldı, <https://arsiv.perakende.org/sinan-oncel-organize-perakende-sektorunde-ciro-yuzde-80-artti-adet-satirlari-sinirli-kaldi>)

Ciro analizine bakıldığında Mayıs 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 358,3 oranında artarak 857 puana yükselmiştir. Ayrıca Mayıs 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Nisan 2022 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 16,0 oranında artış göstererek 857 puana yükselmiştir. Kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 570,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 443,0, giyim kategorisinde 393,9, teknoloji kategorisinde yüzde 318,1, diğer kategorisinde yüzde 304,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 173,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir. Ayrıca kategoriler bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Nisan 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 26,7, teknoloji kategorisinde yüzde 20,5, diğer kategorisinde yüzde 19,7, ayakkabı kategorisinde yüzde 13,8, giyim kategorisinde yüzde 12,3, hipermarket kategorisinde yüzde 8,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir. Ziyaret sayısı analizine bakıldığında Mayıs 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 258,3'lük bir artış ile 86 puana yükselmiştir. Ayrıca Mayıs 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Nisan 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 10,3 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Bu artışların en büyük nedeni pandemi dönemi boyunca evlerinde kapalı kalan insanların alışveriş özlemi olarak nitelendirilebilir.



* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır.

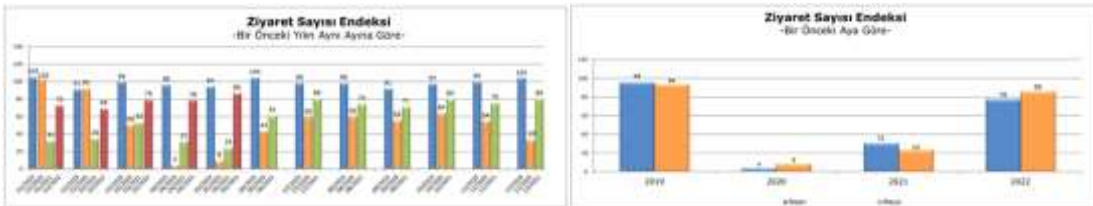
AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Mayıs 2022'de İstanbul'da 4.342 TL, Anadolu'da 2.552 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mayıs 2022'de 3.268 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 570,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 443,0, giyim kategorisinde yüzde 393,9, teknoloji kategorisinde yüzde 318,1, diğer kategorisinde yüzde 304,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 173,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir.



Mayıs 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 258,3'lük bir artış ile 86 puana yükselmiştir.



Kaynak: AYD, AVM Endeksi, Temmuz 2020

(Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği, AVM Endeksi Mayıs 2022, <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-mayis-2022>)

5.5. Bölge Verileri

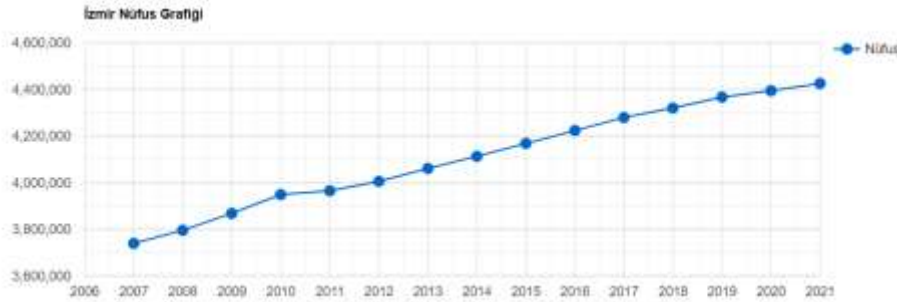
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda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

5.5.1. İzmir İli



İzmir, 38.4° K, 27.166667° D koordinatlarında yer almaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 11.892 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesi'nin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve

termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 4.425.789. kişi ile Türkiye'nin 3. en kalabalık nüfusuna sahip olma özelliğini taşımaktadır.



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İzmir'in nüfusu son 20 yılda yaklaşık %20 oranında artmıştır. 2021 yılı itibarıyla il nüfusu 4.425.789 kişi olup ilde km²'ye 372 kişi düşmektedir.

İzmir, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve Ankara ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta üç ilçe (Bornova, Karşıyaka, Konak) İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu. 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 30 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.294 mahalle bulunmaktadır.

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

İzmir'e 2021 yılında toplam 1 milyon 36 bin turist gelmiştir. Özellikle Alsancak ve Çeşme ilçelerinde yoğunlaşan tur operatörleri, oteller ve araç kiralama firmaları bulunmaktadır. Çeşme, iç ve dış turizm açısından ülkenin sayılı merkezlerinden biridir. Yarımadanın ilk antik yerleşim yeri olan İldırı (Erythrai), Çeşme'de yer almaktadır. İzmir'in Selçuk ilçesinin üç kilometre güneybatısında yer alan ve UNESCO Dünya Miras Listesi'nde bulunan İzmir Efes Antik Kenti, Selçuk ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Efes Antik Kenti ise yılda ortalama 1,5 milyon turist tarafından ziyaret edilmektedir.



İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'dır. Uluslararası Bahçe Bitkileri Üreticileri Birliği (AIPH), Expo 2026 etkinliğinin "Uyum İçinde Yaşamak" temasıyla 1 Mayıs-31 Ekim 2026 tarihleri arasında İzmir'de gerçekleştirilmesine karar vermiştir.

İzmir ve çevresinde şehri etkileyen irili ufaklı çok sayıda fay hattı bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri şehrin tam altından geçen, Güzelbahçe ve Pınarbaşı semti arasında uzanan İzmir fayı ve şehrin çevresinde bulunan Seferihisar, Tuzla, Manisa, Kemalpaşa, Dağkızılca, Gediz, Güzelhisar, Gülbahçe fayları ve Ege Denizi'nde bulunan Midilli ile Sisam faylarıdır. İzmir şehri bu faylardan dolayı depremsellik açısından oldukça aktif bir bölgededir.

5.5.2. Konak İlçesi

Konum

Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda 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 ilçe 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 Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

Yakın Tarih

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

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 111 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

(Kaynak: Konak Belediyesi)

Nüfus

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 1990-2021 yılları arasında nüfus verileri şu şekildedir:

Yıllara Göre Konak İlçesi Nüfus Değişimi	
Yıl	Toplam
1990	874.597
2000	782.309
2007	848.226
2008	811.112
2009	411.112
2010	405.580
2011	397.201
2012	390.682
2013	385.843
2014	380.295
2015	375.490
2016	370.662
2017	363.181
2018	356.563
2019	351.572
2020	344.678
2021	336.545

* Nüfustaki keskin azalma Karabağlar Belediyesi'nin ayrılması sonucu oluşmuştur.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlendirme amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Uygulama Yöntemleri

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

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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

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

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Merkezi konumu ve ulaşım kolaylığı,
- Algılanabilirliğinin yüksek olması,
- Prestiji yüksek bölgede yer alması,
- AVM içerisinde yer alan mağaza ve restoranların orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmesi,

❖ ZAYIF YANLAR

- Yaya aksının zayıf olması
- Bölgede benzer nitelikte projelerin çok sayıda olması

❖ FIRSATLAR

- Tanınırlığı ve marka değeri yüksek bir ilçede olması,
- Tarihi ve kültürel zenginliklerin varlığı ile turizm potansiyelinin yüksekliği,
- Günlük nüfus sirkülasyonunun ticarete olumlu etkisi.

❖ TEHDİTLER

- Bölge yapılanma haklarının gerektirdiği altyapının mevcut olmaması,
- Büyükdere Caddesi'nin sadece bölgenin değil kentin önemli ana arterlerinden biri olması sebebiyle trafik yükünün ağır olması,
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan pandeminin ekonomiye ve gayrimenkul sektörüne olumsuz etkilerinin kestirilememesi.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında, dükkan ve ofis fonksiyonunda yer alan bağımsız bölümler için Pazar araştırması ve analizi yapılmak suretiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile birim kira değerleri takdir edilmiştir. Nihai değer takdiri raporun 8.1. bölümünde detayları ile açıklanmıştır.

Değerleme çalışmasında kullanılan yöntemler alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların kira değerleri araştırılmıştır. Pazar'dan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 6 Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Proje	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
1	İnci Tower	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 50 m ² alanlı beyan edilen, 45 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 27.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	45	27.500	611	Emlak Ofisi 0 (554) 929 35 46
2	İzka Port	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin ve bodrum katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 1866 m ² alanlı beyan edilen, 1436 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 225.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	1426	225.000	158	Emlak Ofisi 0 (535) 730 05 99
3	-	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin ve bodrum katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 885 m ² alanlı beyan edilen, 745 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 175.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	745	175.000	235	Emlak Ofisi 0 (533) 363 77 66
4	Ontan Plaza	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 100 m ² alanlı beyan edilen, 90 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 20.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	90	20.000	222	Emlak Ofisi 0 (506) 222 80 22
5	-	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 90 m ² alanlı beyan edilen, 80 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 40.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	80	40.000	500	Emlak Ofisi 0 (533) 158 08 96
6	Lusso Bornova	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 139 m ² alanlı beyan edilen, 125 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 35.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	125	35.000	280	Emlak Ofisi 0 (533) 810 13 81
7	Lusso Bornova	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 543 m ² alanlı beyan edilen, 400 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 100.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	400	100.000	250	Emlak Ofisi 0 (554) 929 35 52

Tablo. 7 Kiralık Ofis Emsalleri

No	Proje	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
1	Ater Tower	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 13. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 129 m ² alanlı beyan edilen, 120 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 22.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	120	22.000	183	Emlak Ofisi 0 (506) 222 80 22
2	İnci Tower	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 6. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 77 m ² alanlı beyan edilen, 75 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 15.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	75	15.000	200	Emlak Ofisi 0 (554) 929 35 46
3	İnci Tower	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 7. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 38 m ² alanlı beyan edilen, 35 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 10.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	35	10.000	286	Emlak Ofisi 0 (533) 217 85 65
4	Novus Ventus	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 7. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 55 m ² alanlı beyan edilen, 50 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 12.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	50	12.500	250	Emlak Ofisi 0 (532) 780 17 40
5	Folkart	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 22. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 87 m ² alanlı beyan edilen, 85 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 20.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	22.000	259	Emlak Ofisi 0 (506) 222 80 22
6	Folkart	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 23. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 80 m ² alanlı beyan edilen, 75 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 15.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	75	15.000	200	Emlak Ofisi 0 (506) 222 80 22
7	Ege Perla	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 10. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 184 m ² alanlı beyan edilen, 180 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 45.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	180	45.000	250	Emlak Ofisi 0 (532) 462 17 52

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi için emsal dükkân ve ofis araştırması yapılmış olup taşınmazların konumları, proje niteliği, algılanabilirlik, pazarlık ve alanları; birim kira değerleri değerlendirme konusu taşınmazlar ile kıyaslanarak hesaplanmıştır.

Tablo. 8 Dükkan Emsalleri Düzeltme tablosu

No	Birim Değeri, TL/m ²	Proje Niteliği	Algılanabilirlik	Konum	Alan	Pazarlık	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ²
1	611	-25%	-5%	0%	-50%	-5%	91,67
2	158	-25%	0%	-20%	35%	-5%	134,12
3	235	0%	-25%	-10%	5%	-5%	152,68
4	222	-15%	-10%	5%	0%	-5%	166,67
5	500	0%	-25%	-45%	0%	-5%	125,00
6	280	-30%	-15%	-25%	5%	-5%	84,00
7	250	-30%	-15%	-25%	25%	-5%	125,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER TL/M²							125,59
YUVARLANMIŞ BİRİM DEĞER TL/M²							125,50

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile "Dükkan" nitelikli taşınmazların aylık ortalama birim kira değeri **125,50-TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 9 Ofis Emsalleri Düzeltme tablosu

No	Birim Değeri, TL/m ²	Proje Niteliği	Kat	Konum	Alan	Pazarlık	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ²
1	183	5%	0%	-15%	0%	-10%	146,67
2	200	0%	0%	-5%	-10%	-10%	150,00
3	286	0%	0%	0%	-30%	-10%	171,43
4	250	5%	5%	-15%	-25%	-10%	150,00
5	259	-10%	-10%	-15%	0%	-10%	142,35
6	200	-10%	-10%	-15%	0%	-10%	110,00
7	250	0%	0%	0%	5%	-10%	237,50
ORTALAMA BİRİM DEĞER TL/M ²							152,09
YUVARLANMIŞ BİRİM DEĞER TL/M ²							150,00

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile "Ofis" nitelikli taşınmazların aylık ortalama birim kira değeri **150-TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

	Proje	MİSTRAL İZMİR
	Lokasyon	Konak
	Yüklenici	Miray İnşaat A.Ş.
	Açılış Tarihi	2012
	Ada/Parsel	8625/7
Mistral İzmir, İzmir Konak'ta bulunan Konut – Ofis – Otel – Çarşı alanları bulunan projedir. Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş., 14 Mart 2016 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinleri alıp GYO statüsü kazanmıştır. Mistral İzmir, ofis kulesi 48 kat, konut kulesi 38 kat, çarşı 2 kat, bodrum 3 kat, 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.		

	Proje	FOLKART TOWERS
	Lokasyon	Bayraklı
	Yüklenici	Folkart İnşaat
	Açılış Tarihi	2014
	Ada/Parsel	40007/1
Toplam 27.000 m²'lik alan üzerinde 200m yüksekliğinde 40 katlı iki kule olarak inşa edilmiş olup Avrupanın 5. Yüksek ikiz kuleleri olma özelliği taşımaktadır. Proje genelinde kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisler, otopark, güvenlik, alışveriş alanları ve fitness center yer almaktadır. İzmir'in Bayraklı ilçesinin Adalet mahallesinde Manas Bulvarı üzerinde eski Tekel Tütün Depolarının olduğu arazi üzerindedir.		

	Proje	NOVUS VENTUS TOWER
	Lokasyon	Bayraklı
	Yüklenici	Adnan Kılıçoğlu ve Katal İnşaat, yatırımcı; Set Plastik A.Ş., Gürel ve Akçiçek grupları
	Açılış Tarihi	2018
	Ada/Parsel	25574/6
2018 yılında hizmete açılan Bina, yüklenici; Adnan Kılıçoğlu ve Katal İnşaat, yatırımcı; Set Plastik A.Ş., Gürel ve Akçiçek gruplarının ortak girişimidir. İş hayatının tüm ihtiyaçlarını aynı çatı altında, İzmir Adliyesi karşısında birleştiren Bina, 32 katta 119 adet ofis, 7 adet dükkan ve 1 adet restoran-kafe olmak üzere 127 bağımsız bölümden oluşmaktadır.		

	Proje	ATER TOWER
	Lokasyon	Konak
	Yüklenici	Ater Grup
	Açılış Tarihi	2018
	Ada/Parsel	8629/12
27 ofis katından oluşan; büyüleyici İzmir manzarası, konumu, konforu, estetiği ve benzersiz proje özellikleri ile 106 metre yüksekliğe sahip Ater Tower, yekpare ofis projesidir. 4 bin metrekare arsa üzerine tek blok olarak yükselmekte olan Ater Tower projesi 130 adet ofis ünitesinden oluşmaktadır. Projede yer alan ofislerin büyüklükleri 86 metrekare ile 1.000 metrekare arasında değişiklik gösterecek şekilde tasarlanmıştır. 3 katlı, 4,215 m2'lik kapalı otoparkı ve misafir otoparkı ile Ater Tower, her ofise m2'sine göre kendine ait otopark alanı sunuyor.		

Tablo. 10 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Kira Değerleri

Toplam Hasılat Kira	
Nitelik	Toplam Değer, TL
Ofis	120.000
AVM	2.661.000
Toplam	2.781.000

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme taşınmazların güncel toplam kira değeri B Bloкта yer alan taşınmazlar için **120.000.-TL**, C Blok yer alan taşınmazlar için **2.661.000.-TL** değer takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda iştiraklerin bulunduğu kısımların ayrıştırılmış kira değerlerine ayrıca yer verilmiştir.

AVM Blok

Firma Adı	BB No	Alan,m ²	Aylık Birim Kira,TL/Ay	Aylık Kira,TL	Yıllık Kira,TL
PAŞABAHÇE	41+42	412,53	126	52.000	624.000
İŞBANKASI ATM	75	9,00	136	4.000	48.000

Ofis Blok

Firma Adı	BB No	Alan,m ²	Aylık Birim Kira,TL/Ay	Aylık Kira,TL	Yıllık Kira,TL
İş Finansal Kiralama A.Ş.	1	88,40	140	12.000	144.000

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akışları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

7.3.3.2. Nakit Akışları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akışları Analizi Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerleme konusu parsellerin Gayrimenkul Portföyüne "Bina" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı- "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi kullanılarak kira değeri takdir edilmiş olup, değerlemede farklı yöntemler kullanılmamıştır.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

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

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

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

Değerleme konusu; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 8 adet Ofis nitelikli taşınmaz, tapu kayıtlarında "Kat Mülkiyetli" olarak tescil edilmiş olup yasal prosedürlerini tamamladığı görülmüştür. İş bu rapor kapsamında taşınmazlara güncel Pazar veri doğrultusunda kira değeri takdir edilmiştir.

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazların İş GYO mülkiyetinde yer alan "Dükkan" ve "Ofis" nitelikli taşınmazların toplam kira değerleri toplamı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Taşınmazlar	Güncel Kira Değeri, TL (K.D.V. Hariç)
İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı B Blokta 8 adet Ofis	120.000
İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok)	2.661.000

Sonuç olarak; İş GYO mülkiyetinde bulunan; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan AVM (C Blok) için **2.661.000 TL (İkimilyonaltıyüzaltmışbirbin Türk Lirası)**, B Blokta konumlu 8 adet Ofis nitelikli taşınmaz için **120.000 TL (Yüzyirmibin Türk Lirası)**, olmak üzere toplam kira değeri **2.781.000-TL (İkimilyonyediyüzseksenbirbin - Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ulaş AKSOYLU

Mimar

SPK LİSANS NO: 406498

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

