



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 6 ADET OFİS

23_400_147

23.06.2023



OPGYO-01 rev no: 0

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen 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 taşınmaz 23.05.2023 tarihinde Ulaş Aksoylu tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ**RAPOR BİLGİLERİ**

Müşteri Adı	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	05.05.2023
Değerleme Tarihi	19.06.2023
Rapor Tazim Tarihi	23.06.2023
Rapor No	23_400_147
Rapor Konusu	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 3324 Ada, 106 Parsel Ege Perla C Blok (Avm) Ve B Blokta 6 Adet Ofis

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Mersinli Mahallesi, Konak/İzmir
İl / İlçe	İzmir / Konak
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Mersinli / - / -
Ada / Parsel	3324
Arsa Yüzölçümü, m ²	106
Ana Taşınmaz Nitelik	A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası
Malik- Hisse Pay/ Payda	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarih / Yevmiye	1/1
Gayrimenkul Nitelik	A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Blokta 6 adet Ofis

İMAR DURUMU

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

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri	
506.500.000 (KDV Hariç)	
597.670.000 (KDV Dahil)	

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	6
4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler.....	6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	8
4.1.3 İmar Planı Bilgileri.....	9
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler.....	10
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler.....	10
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.).....	10
4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi.....	11
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri.....	11
4.3 Gayrimenkulün Tanımı.....	12
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi.....	17
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ.....	18
5.1 Demografik Veriler.....	18
5.2 Ekonomik Veriler.....	19
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum.....	19
5.3 Gayrimenkul Sektörü.....	21
5.3.1 Konut Piyasası.....	24
5.3.2 Ofis Piyasası.....	25
5.4 AVM Sektörü.....	27
5.5 GYO'lar.....	30
5.6 Bölge Verileri.....	31
5.6.1 İzmir İli.....	31
5.6.2 Konak İlçesi.....	32
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	34
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer.....	34
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer.....	34
6.3 Değerleme Yaklaşımları.....	36
6.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	36
6.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	37
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	38
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ.....	39
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi).....	39
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım.....	39
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	40
7.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	40
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	44
7.3.3 Gelir Yaklaşımı.....	44
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	46
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	46
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	46
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	47
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	47
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler.....	47
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği.....	47
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi.....	47
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	48
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48

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 6 adet Ofisin, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

**DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ
YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN
FAKTÖRLER**

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

**DEĞERLEME KONUSU
GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ
TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

: Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır.
-28.12.2022 tarih 22_400_314 sayılı değerleme raporunda konu taşınmazlara toplam satış değeri K.D.V. hariç Yasal 407.595.000-TL takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: Ulaş AKSOYLU
Mimar
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 406498
Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ
ŞİRKETİN UNVANI

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

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

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE
GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ
RAPOR NUMARASI

: 23_400_147

SÖZLEŞMETARİHİ

: 05.05.2023

DEĞERLEME TARİHİ

: 19.06.2023

RAPOR TARİHİ

: 23.06.2023

GAYRİMENKULÜN TANIMI

: İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Bloкта 6 adet Ofis nitelikli taşınmaz

**GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ
MEVCUT DURUM (K.D.V. HARIÇ)**

: 506.500.000.-TL

**GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ
MEVCUT DURUM (K.D.V. DAHİL)**

: 597.670.000.-TL

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1 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 Blokte yer alan 6 adet ofistir. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

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

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

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

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

Blok No	B.B. No	Kat	Nitelik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Tarih/Yevmiye
C	96	2	İŞ YERİ	15112 / 1839200	41	4021	25.11.2016/30910
C	97-101	2	İŞ YERİ	35624 / 1839200	44	4330	25.11.2016/30910
C	102	2	İŞ YERİ	2137 / 1839200	41	4027	25.11.2016/30910
C	103	2	İŞ YERİ	22911 / 1839200	41	4028	25.11.2016/30910
C	104	2	İŞ YERİ	432 / 1839200	41	4029	25.11.2016/30910
C	105	3	İŞ YERİ	4069 / 1839200	41	4030	25.11.2016/30910
C	106	3	İŞ YERİ	3483 / 1839200	41	4031	25.11.2016/30910
C	107	3	İŞ YERİ	5094 / 1839200	41	4032	25.11.2016/30910
C	108	3	İŞ YERİ	1341 / 1839200	41	4033	25.11.2016/30910
C	109	3	İŞ YERİ	1286 / 1839200	41	4034	25.11.2016/30910
C	110	3	İŞ YERİ	1347 / 1839200	41	4035	25.11.2016/30910
C	111	3	İŞ YERİ	4565 / 1839200	41	4036	25.11.2016/30910
C	112	3	İŞ YERİ	4148 / 1839200	41	4037	25.11.2016/30910
C	113+130	2+3	İŞ YERİ	53106 / 1839200	44	44348	23.10.2017/26353
C	114	3	İŞ YERİ	6029 / 1839200	41	4039	25.11.2016/30910
C	115	3	İŞ YERİ	5231 / 1839200	41	4040	25.11.2016/30910
C	116	3	İŞ YERİ	3731 / 1839200	41	4041	25.11.2016/30910
C	117	3	İŞ YERİ	5652 / 1839200	41	4042	25.11.2016/30910
C	118	3	İŞ YERİ	4840 / 1839200	41	4043	25.11.2016/30910
C	119	3	İŞ YERİ	2540 / 1839200	41	4044	25.11.2016/30910
C	120	3	İŞ YERİ	1467 / 1839200	41	4045	25.11.2016/30910
C	121	3	İŞ YERİ	19519 / 1839200	41	4046	25.11.2016/30910
C	122	TESİSAT KATI	TRAFO	1 / 1839200	41	4047	25.11.2016/30910
C	123	BODRUM	İŞ YERİ	2565 / 1839200	44	4340	20.10.2017/26267
C	124	ZEMİN	İŞ YERİ	1211 / 1839200	44	4332	20.10.2017/26261
C	125	ZEMİN	İŞ YERİ	5076 / 1839200	44	4334	20.10.2017/26263
C	126	ZEMİN	İŞ YERİ	3482 / 1839200	44	4335	20.10.2017/26263
C	127	1	İŞ YERİ	1609 / 1839200	44	4337	20.10.2017/26266
C	128	1	İŞ YERİ	1065 / 1839200	44	4338	20.10.2017/26266
C	129	2	İŞ YERİ	10191 / 1839200	44	4342	20.10.2017/26271

4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin TAKBİS belgeleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Konak Tapu Müdürlüğü'nden 09.06.2023 tarih, saat 11:14 itibarı ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan TAKBİS belgelerinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır. Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların incelenen takbis belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

Tüm Taşınmazlarda Müsterek:

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

C Blok; 1. Bodrum Kat 11 ve 122. BB, Zemin Kat 54, 124, 125 ve 126. BB, 1. Kat 127 ve 128. BB,

2. Kat 129. BB dışındaki Taşınmazlarda Müsterek:

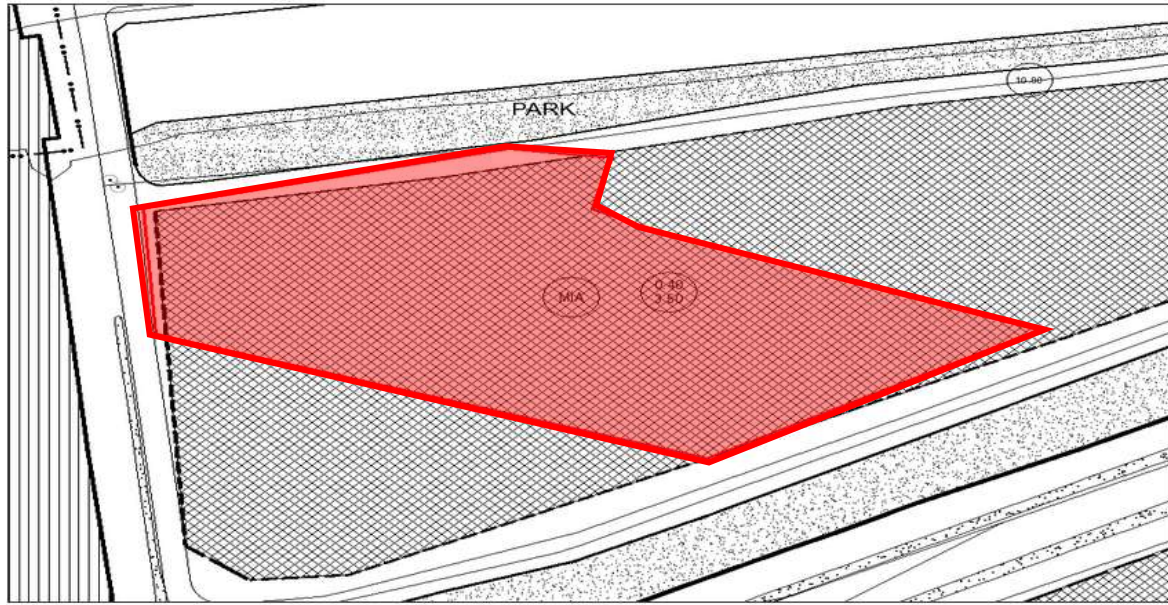
-Yönetim Planı Değişikliği: 18.08.2017 (18.08.2017 tarih, 20606 yevmiye)

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden müşteri tarafınca tarafımıza temin edilen 03.05.2023 tarih ve E-35598559-115.02.01-232610 sayılı bilgi ve resmi imar durum yazısında; değerlendirme konusu "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" nitelikli ana taşınmaz;

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

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



PLAN NOTLARI

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

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

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

4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

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

Türü	Tarihi	Numarası	Veriliş Nedeni / Açıklama	Fonksiyon
Ruhsat	28.08.2012	96/2012	119 adet ünite	Yeni Yapı
Ruhsat	14.09.2012	96/2013	123 adet ünite	Tadilat Yapı
Ruhsat	08.11.2013	96/2014	123 adet ünite	İsim Değişikliği
Ruhsat	10.06.2014	96/2015	123 adet ünite	Şantiye Şefi Değişikliği
Ruhsat	15.12.2015	96/2012	B Blok'da 120 adet ünite (29.816,37 m ²)	Tadilat
Ruhsat	22.10.2016	96/2012	122 adet ünite	Tadilat
Ruhsat	25.10.2016	96/2012	AVM (80.463 m ²)	Tadilat
Ruhsat	16.08.2017	96/2012	31 adet ünite	Tadilat
Ruhsat	27.09.2017	96/2013	108 adet ünite	Tadilat
Ruhsat	09.02.2018	96/2014	1 adet ünite	Tadilat
Ruhsat	22.03.2019	96/2014	8 adet ünite	Tadilat
Yapı Kullanma İzin Belgesi	19.01.2017	198	A Blok (37.112 m ²)	İskân
Yapı Kullanma İzin Belgesi	19.01.2017	198	B Blok (29.816,37 m ²)	İskân
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.03.2017	65	AVM-C Blok (80.463 m ²)	İskân
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.09.2017	150	108 adet ünite & 1 adet trafo	İskân
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.12.2020	99	122, 210-215 no.lu BB (1.216,79 m ²)	Kısmi İskân
Numarataj	22.08.2012	-	-	Numarataj Planı
Numarataj	14.09.2012	-	-	Numarataj Planı
Numarataj	06.10.2015	-	-	Numarataj Planı
Numarataj	13.07.2017	-	-	Numarataj Planı
Mimari Proje	10.10.2013	13639	Kat İlavesi	Tadilat
Mimari Proje	18.11.2015	1268	-	B Blok
Mimari Proje	22.03.2019	96	Kat İlavesi	Tadilat

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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

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

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

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinat Bilgisi: 38.446961, 27.175027

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

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



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

4.3 Gayrimenkulün Tanımı

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

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392,00 m² arsa üzerinde 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 6 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	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
C	1	B01	1.BODRUM	İŞYERİ	1.483,09
C	2+3+4	B02	1.BODRUM	İŞYERİ	654,86
C	5	B05	1.BODRUM	İŞYERİ	36,23
C	6	B06	1.BODRUM	İŞYERİ	134,06
C	7	B07	1.BODRUM	İŞYERİ	122,55
C	8	B08	1.BODRUM	İŞYERİ	121,29
C	9	B09	1.BODRUM	İŞYERİ	255,41
C	10	B10	1.BODRUM	İŞYERİ	233,27
C	11	B11	1.BODRUM	İŞYERİ	39,50
C	12	B12	1.BODRUM	İŞYERİ	98,86
C	13	B13	1.BODRUM	İŞYERİ	88,09
C	14	B14	1.BODRUM	İŞYERİ	80,45
C	15	B15	1.BODRUM	İŞYERİ	89,53
C	16	B16	1.BODRUM	İŞYERİ	820,26
C	17	B17	1.BODRUM	İŞYERİ	401,22
C	18	B18	1.BODRUM	İŞYERİ	23,00
C	19	B19	1.BODRUM	İŞYERİ	15,45
C	20	B20	1.BODRUM	İŞYERİ	479,02
C	21	B21	1.BODRUM	İŞYERİ	178,75
C	22	B22	1.BODRUM	İŞYERİ	114,99
C	23	B23	1.BODRUM	İŞYERİ	159,45
C	24	B24	1.BODRUM	İŞYERİ	159,77
C	25	B25	1.BODRUM	İŞYERİ	125,31
C	26	B26	1.BODRUM	İŞYERİ	164,25

Blok No	BB No	Kod	Kat No	Nitelik	Brüt Alan, m ²
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
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

Blok No	BB No	Kod	Kat No	Nitelik	Brüt Alan, m ²
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.

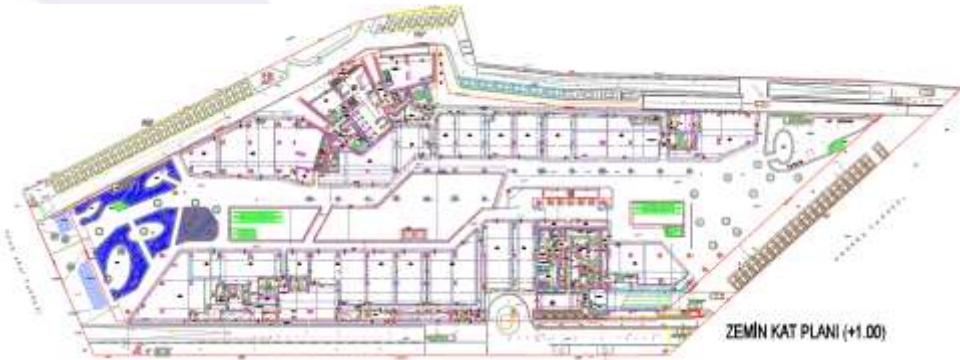
Konu taşınmazlara ait onaylı tadilat projesine göre AVM bloğundaki katlarda yer alan ticari ünite sayıları ve kat bazındaki toplam kiralanabilir alan bilgisi tabloda belirtildiği gibidir.

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

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

Müşteri tarafından gönderilen Autocad projelerine ait görseller aşağıda verilmiştir.

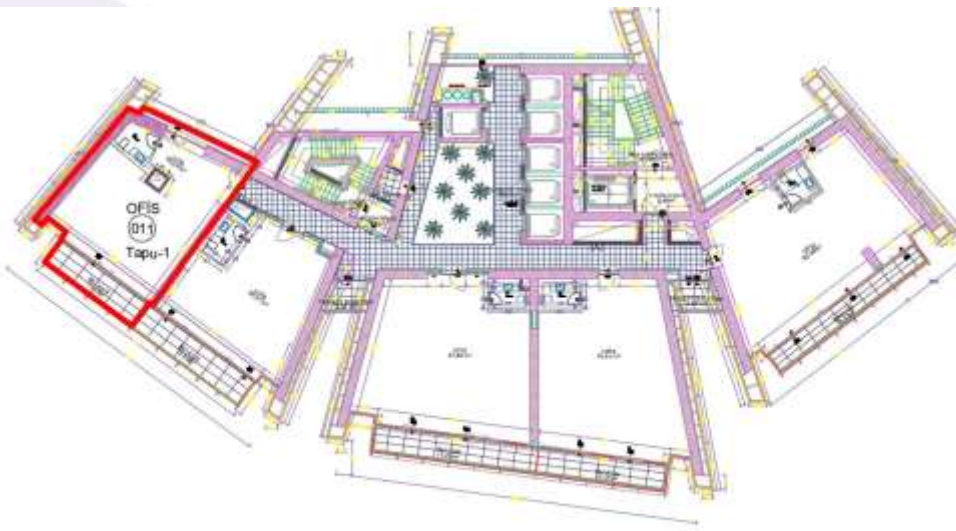
C Blok (AVM) Proje Görselleri



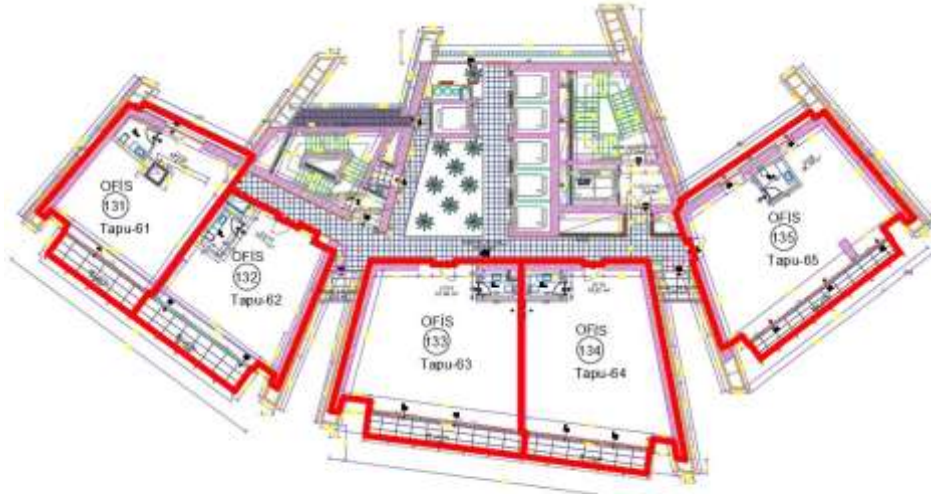


B Blok Proje Görselleri

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



1 KAT PLANI(+32,35)



13. KAT PLANI(+80,35)

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu 3324 ada 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla" projesinde kayıtlı AVM (C Blok) ve B Bloкта 6 adet Ofis nitelikli taşınmaza ait 10.10.2013 tarih, 13639 no.'lu Mimari Tadilat Projesi, 18.11.2015 tarih 1268 no.'lu B Blok için yapılmış Mimari Projesi ve 22.03.2019 tarih 96 no.'lu Mimari Tadilat Projesi incelenmiştir.

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

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

Mevcut mağaza karması ve onaylı mimari tadilat projesinde belirtilen alanlar esas alınarak yapılan hesaplar sonucunda değerleme tarihi itibari ile alan bazlı olarak %30 boşluk oranı olduğu görülmüştür.

AVM Mevcut Boşluk Oranı (Alan Esaslı)

Toplam Alan	Dolu Mağaza Alan	Boş Mağaza Alan	Boşluk Oranı
23.366,08	16.196,00	6.900,41	%30

Ofis Bloğu Doluluk (Alan Esaslı)

Toplam Ofis Alanı, m ²	Dolu Ofis Alan, m ²	Boş Mağaza Alan	Boşluk Oranı
608,6	608,6	-	-

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

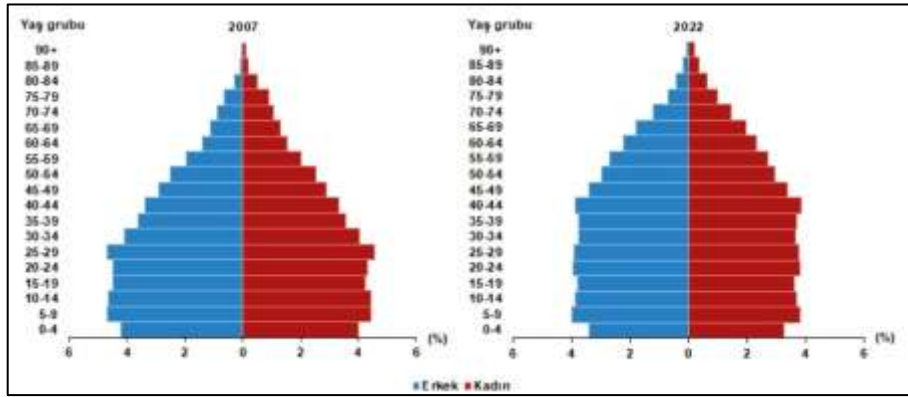
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2021 yılı için dünya nüfusunun 7 milyar 874 milyon 965 bin 732 kişi olduğu tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 444 milyon 216 bin 102 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 393 milyon 409 bin 33 kişi ile Hindistan, 332 milyon 915 bin 74 kişi ile Amerika izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun 40,3%'ünü oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 195 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun 1,1%'ini oluşturdu.

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

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

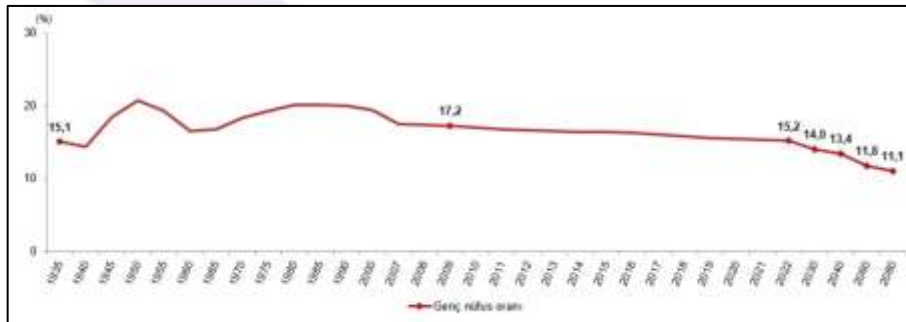
Nüfus piramidi, 2007, 2022



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

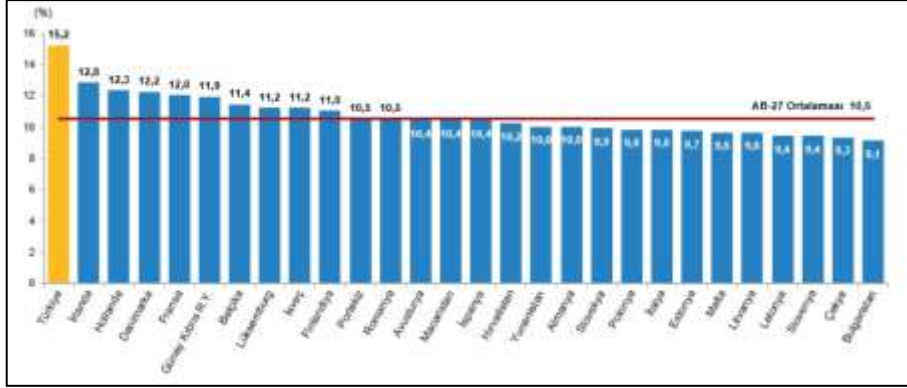
Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



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

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



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

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

IMF, Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda enflasyonun yüksek seyri, finans sektörüne ilişkin belirsizlikler ve Rusya-Ukrayna savaşının devam eden etkileri nedeniyle küresel büyüme tahminlerini 2023 ve 2024 yılları için aşağı yönlü revize etti. ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış bazda %1,1 büyürken, öncü göstergeler ülkede ekonomik aktivitenin ikinci çeyreğe olumlu bir başlangıç yaptığını işaret etti. Ülkede yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Mart'ta %5,6 seviyesine yükseldi.

Borç tavanına ve finansal istikrara ilişkin endişelerin sürdüğü ABD'de Fed, Mayıs ayı toplantısında politika faizini 25 baz puan artırarak faiz artırımlarına devam etti. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %1,3 büyüyen Euro Alanı'nda öncü verilere göre yıllık TÜFE enflasyonu Nisan'da %7 düzeyinde gerçekleşti. Nisan ayında açıklanan verilerin küresel ekonomik aktiviteye ilişkin karışık bir görünüm sunması emtia piyasasında da dalgalı bir seyre neden oldu.

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

TÜRKİYE

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre Şubat 2023'te işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,2 puan yükselerek %10,0 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde işgücüne katılma oranı %53,6, zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı %23,4 oldu.



Sanayi üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Şubat'ta aylık bazda %6 oranında gerilerken, yıllık bazda %8,2 ile pandemi etkilerinin yoğun olarak hissedildiği Mayıs 2020'den bu yana en hızlı düşüşünü kaydetti. İmalat PMI Nisan'da 51,5 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde üretim endeksi Ağustos 2021'den bu yana en yüksek oranda gerçekleşirken, ihracat ve toplam yeni siparişlerdeki artış ivme kazandı.

Şubat ayında cari açık 8,8 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif cari açık 55,4 milyar USD ile Ağustos 2012'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Merkezi yönetim bütçe açığı deprem felaketinin de etkisiyle yılın ilk çeyreğinde 250 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek yıl geneli için hedeflenen 659 milyar TL'lik bütçe açığı hedefinin %38'ine ulaştı.

Nisan ayında tüketici fiyatları aylık bazda %2,39 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %43,68 seviyesine geriledi. Yİ-ÜFE de %52,11 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artışını sergiledi. Nisan ayı toplantısında piyasa beklentisi paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %8,5 seviyesinde tutan TCMB yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda enflasyon beklentilerini revize etmedi. Nisan ayı genelinde dalgalı bir görünüm sergileyen BIST-100 endeksi Mart sonuna kıyasla %4,1 düşüş kaydetti. Bu dönemde Türk lirası ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam etti.



Euro Alanı'nda 2023 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü GSYH büyümesi çeyreklik bazda %0,1, yıllık bazda da %1,3 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde Bölgenin en büyük ekonomisi olan Almanya'da ekonomik aktivitenin yıllık bazda daralması dikkat çekti. Nisan ayına ilişkin öncü PMI verileri imalat ve hizmet sektörlerinin faaliyetlerinde ayrışmaya işaret etti. İmalat PMI verisi 1,8 puan gerileyerek 45,5 düzeyinde gerçekleşirken, hizmetler PMI 1,6 puanlık yükselişle 56,6 seviyesine çıkarak sektörde aktivitenin hızlandığını gösterdi.

Nisan	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2022	2023	2022	2023
Aylık	7,25	2,39	7,67	0,81
Yısonuna Göre	31,71	15,21	39,23	7,11
Yıllık	69,97	43,68	121,82	52,11
Yıllık Ortalama	34,46	67,20	72,03	105,50

Euro Alanı'nda öncü verilere göre TÜFE Nisan'da aylık bazda %0,7, yıllık bazda %7,0 ile beklentilere paralel artış kaydetti. Yıllık çekirdek TÜFE enflasyonunun bir miktar gerilemekle birlikte %5,6 ile yüksek seyrini sürdürmesi ECB'nin faiz artırımlarına bir süre daha devam edeceğine yönelik

beklentileri güçlendirdi. Nisan ayında TÜFE artışı %2,39 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) de %0,81 arttı.



Yıllık enflasyon göstergelerinde düşüş devam ediyor. Nisan'da yıllık TÜFE enflasyonu yüksek bazın da etkisiyle gerilemeye devam ederek %43,68 ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde, üretici fiyatları da %52,11 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artışını kaydetti. Yıllık TÜFE ile Yİ-ÜFE enflasyonu arasındaki makas daralmaya devam ederek Nisan ayı itibarıyla tek haneli seviyeye indi.

Konut satışları Mart'ta yıllık bazda %21,4 azaldı.

Konut satışları Şubat ayında yıllık bazda gerilemesinin ardından Mart'ta da %21,4 oranında azalarak 105.476 adet oldu. Böylece, yılın ilk çeyreğinde konut satışları geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11,5 oranında geriledi. Mart ayında ilk el satışlar yıllık bazda %14,2 azalırken, aynı dönemde %24,3 gerileyen ikinci el satışlar toplam satışların %68,8'ini oluşturdu. Yabancılar yapılan konut satışları da yıllık bazda %38,7 azalırken, bu satışların toplam konut satışları içindeki payı %3,2 oldu.

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

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alarak para politikalarını uygulamaya koymuşlardır.

Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. 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 oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaşı niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir.

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022

yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adet olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 olarak gerçekleşmiştir. İl bazında satış sıralamasında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılar yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı: 31, 10 Mart 2023)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 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. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralarda dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu Sayı: 31, 10 Mart 2023)

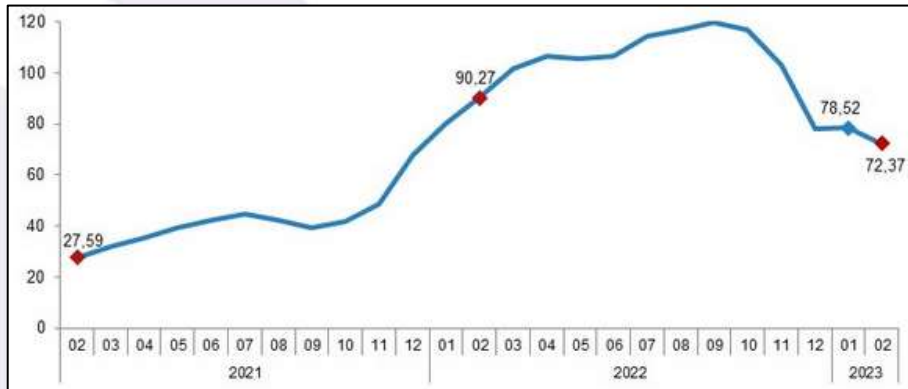
İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2023

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

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

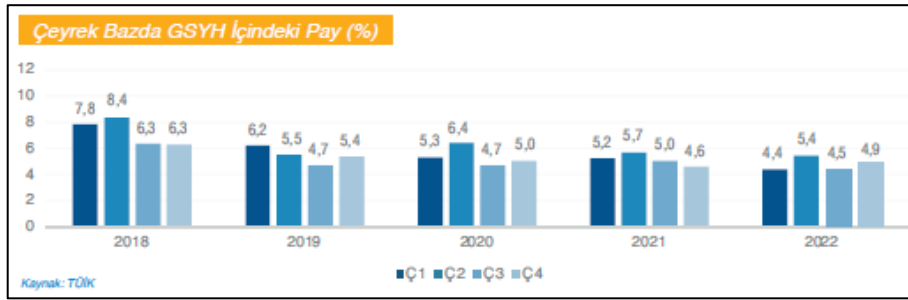
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı.

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



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 4. Çeyrek dönem itibarıyla 4,9% oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü 118,0%, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı 59,3% oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)

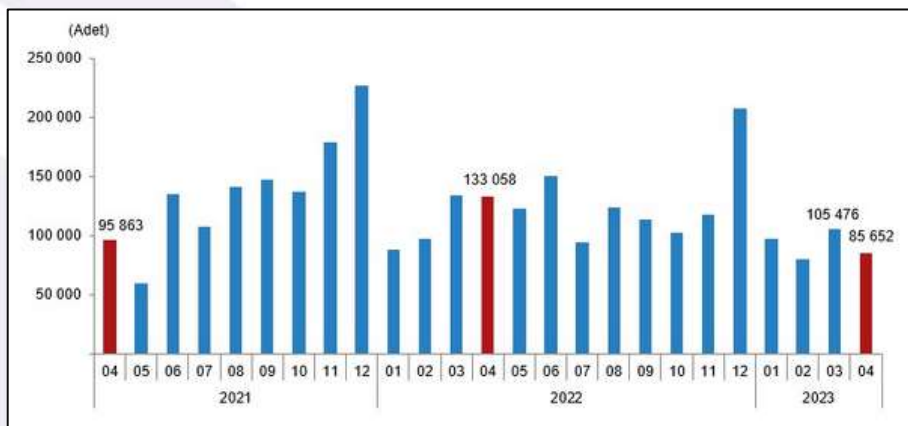


Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

5.3.1 Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu.

Konut Satışı Nisan'20-22



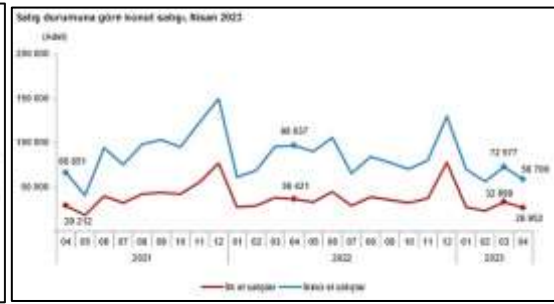
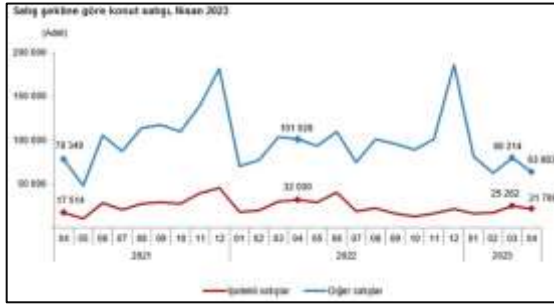
Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2023

Konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,6 azalışla 368 bin 867 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ipotekli konut satışları %32,0 azalış göstererek 21 bin 769; diğer konut satışları %36,8 azalarak 63 bin 883 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4; diğer satışların payı %74,6 olarak gerçekleşti.

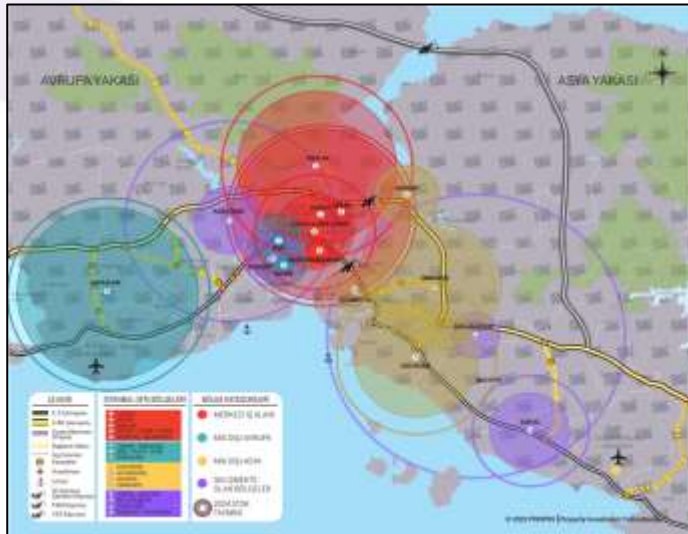
Türkiye genelinde Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satış sayısı %26,0 azalarak 26 bin 952; İkinci el konut satışları %39,3 azalış göstererek 58 bin 700 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5; ikinci el konut satışının payı %68,5 oldu.

Konut satış sayısı, Nisan 2023						
	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2023

5.3.2 Ofis Piyasası



İstanbul Ofis Pazarı 2022 yılını mal sahibi pazarı şeklinde geçirdi. Pazardaki nitelikli ofis arzındaki darlık ve artan talebin etkileri belirgin şekilde hissedildi. Ekonomik dalgalanmalara rağmen, çok sayıda kiralama işlemi gerçekleşti. Nitelikli ofis binalarına ofis arzı büyük oranda azaldı. Talep artışı ve artan enflasyon etkisiyle, kira ortalamalarında dikkat çekici bir yükseliş yaşandı.

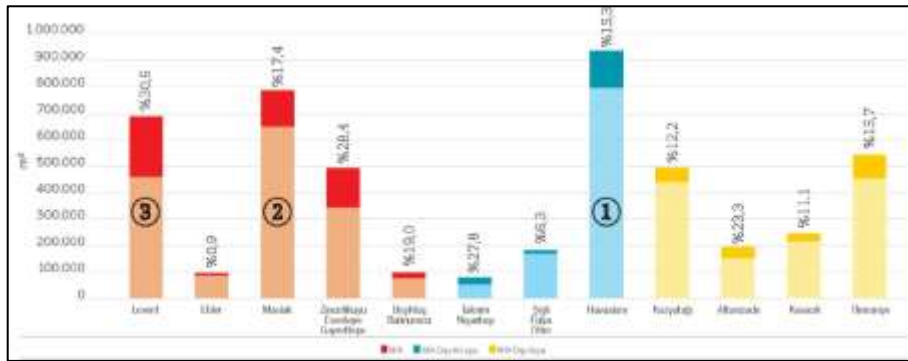
Giderek artan talep ve enflasyon sebebiyle 2022 yılı sonunda kira ortalamaları göze

Pazarda, küresel pandemiyle birlikte çalışma koşullarının değişmesinin de etkisiyle ofislerin boşalacağı yönünde genel bir beklenti hâkimdi. Beklentilerin aksine A sınıfı ofislere olan talep yıl boyunca yükselme eğilimindeydi, kiralanabilir nitelikli ofis arzı belirgin şekilde azaldı. 2022 dördüncü çeyrek sonunda MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,4'e gerilerken, MİA-Dışı Asya'da bu oran %14,5'e düştü.

Pandemi sonrası etkilere rağmen, 2022 yılında ofis kiralama ve kurumsal satın alma talebinde artış oldu. 2022 yılında 267.000 m2 ofis alanında işlem gerçekleşti. MİA'ya devam eden talep sonucunda 2022 yılında yaklaşık 83.000 m² ofis alanında kiralama ve kurumsal satın alma işlemi tamamlandı.

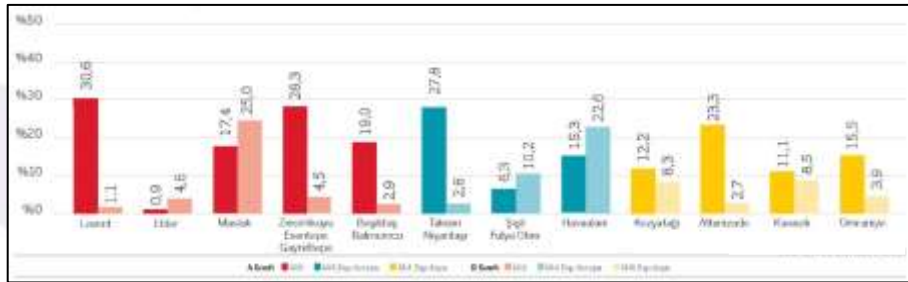
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir], 2022 dördüncü çeyrekte A sınıfı ofis stokunda büyüme tespit edildi. Aynı dönemdeki stok payı ise %26 olarak kaydedildi.

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stok Dağılımı, 2022/4. Çeyrek



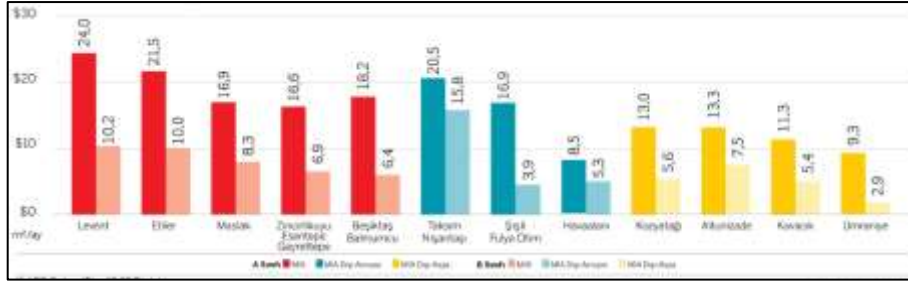
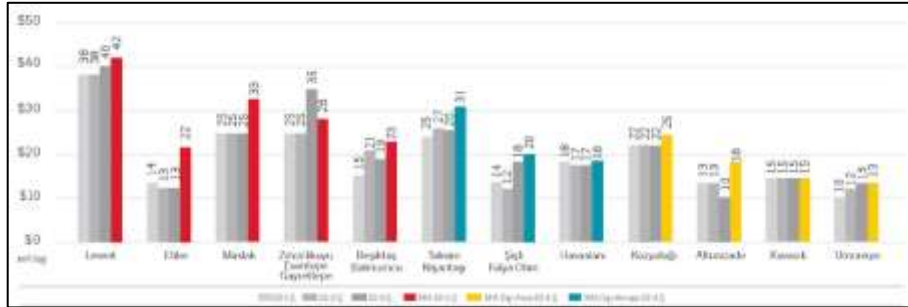
2022 dördüncü çeyrek dönemde MİA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %23,4; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %9,9 oldu. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,2 olarak kaydedildi. MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,8; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %6,0 seviyesindeydi.

Bölgelere Göre Boşluk Oranları, 2022/4. Çeyrek



2022 yılı İstanbul Ofis Pazarı'nda mal sahibi pazarı oldu. Birçok mal sahibi A sınıfı ofis alanları için kira rakamını ABD Doları cinsinden açıklamaya başladı. Talep artışı ve artan enflasyon etkisiyle kira ortalamalarında dikkat çekici bir yükseliş yaşandı. Binalardaki talep edilen güncel kira rakamlarıyla mevcut kullanıcıların ödedikleri kira rakamları arasındaki makas açıldı.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2022 yılı dördüncü çeyrek dönemde 19,4 ABD Doları/m²/ay ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 7,6 ABD Doları/m²/ay olarak gerçekleşti. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,6 ABD Doları/m²/ay; B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 6,0 ABD Doları/m²/ay oldu. MİA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 11,4 ABD Doları/m²/ay; B sınıfı ofis binalarındaysa 5,6 ABD Doları/m²/ay düzeyindeydi.

Bölgelere Göre Kira Ortalamaları, 2022/4. Çeyrek *1 USD = 18,65 TL**Son Dört Çeyrek İstanbul Ofis Pazarı'ndaki Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira;**

Kaynak: Inci, G. (01.11.2022) *TÜRKİYE GAYRİMENKUL PAZAR ANALİZLERİ*
 PROPIN_İstanbul_ofis_Pazarı_Genel_Bakış_2022_4çeyrek
 GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

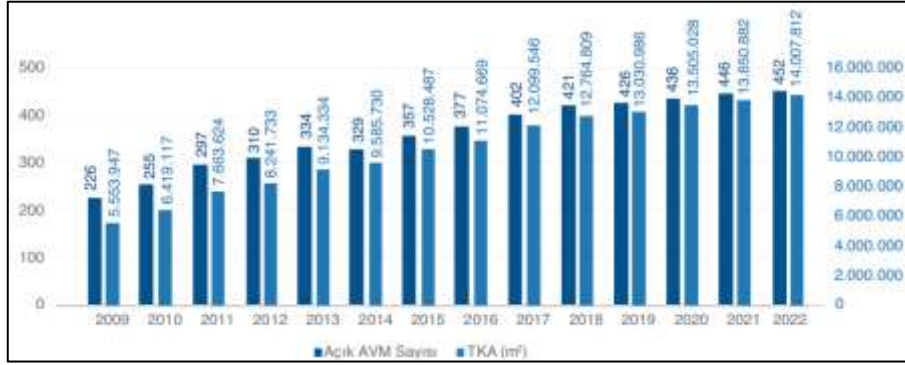
5.4 AVM Sektörü

Perakende pazarı 2022 yılında yüksek enflasyon ve tüketici güvenindeki dalgalanmalara rağmen, güçlü tüketici talebinden olumlu bir şekilde yararlanmıştır. 2021 yılında kısıtlamaların kaldırılması ile hızlanan genişleme faaliyetleri, 2022 yılında birçok perakendecinin güçlü gelir artışı bildirmesiyle hız kazanmıştır. Öte yandan, perakendeciler yükselen maliyetler karşısında riskleri değerlendirmekte ve düşük ciro üreten lokasyonlardan kademeli çıkış stratejilerine dayanan portfolyo optimizasyonları gündemde kalmaya devam etmektedir.

2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde mevcut alışveriş merkezi arzı 2022 yılı sonu itibarıyla 452 alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

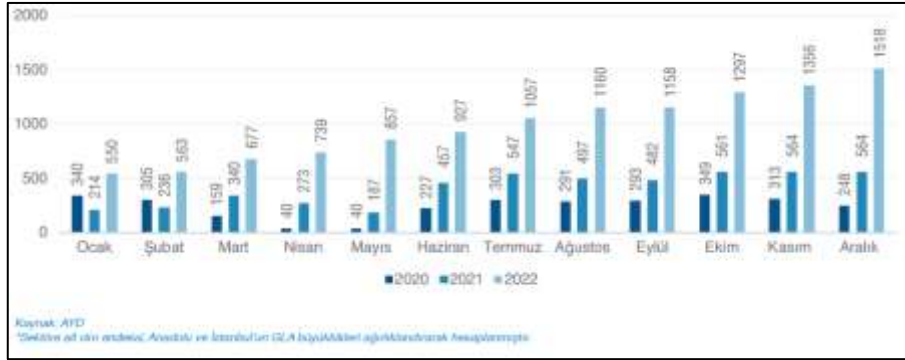
AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*

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



2022 4. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 452, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 8 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,3'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,4 m²'dir.

Perakende Ciro Endeksi



(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı:31, 10 Mart 2023)

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından Eylül ayında yayınlanan AVM Endeksi verilere göre ciro endeksi, Mart 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 109,3 oranında artarak 1417 puana yükseldi. Mart 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 50,51 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Mart 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 19,0 oranında artış göstererek 1417 puana yükseldi. Mart 2023 için açıklanan aylık enflasyon oranının yüzde 2,29 olduğu düşünüldüğünde, Mart 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında yine metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

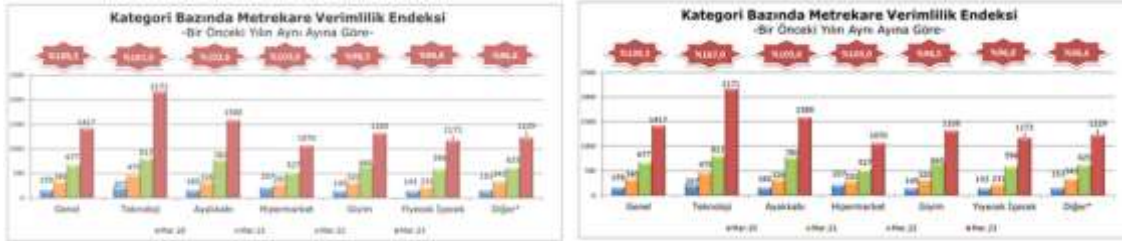


*Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

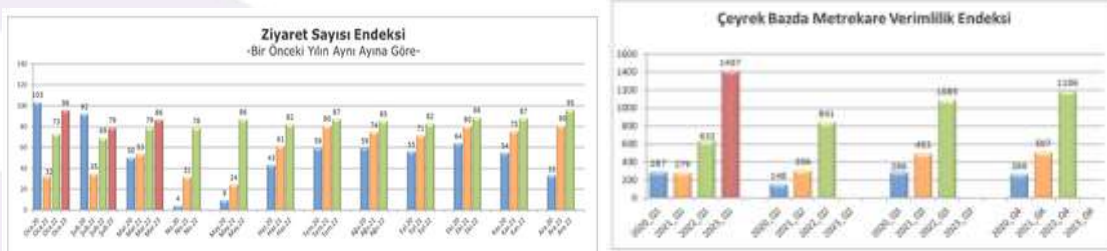
AVM Endeksi verileri birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 122,6 oranında artış göstererek 2023 birinci çeyrek döneminde 1407 puana yükseldi.



AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Mart ayında Türkiye genelinde 5.404 TL iken İstanbul'da 6.784 TL, Anadolu'da 4.484 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazlı m2 başına düşen cirolarda birinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 122,7'lik bir artış yaşanmıştır. 2023 yılı 1. çeyrekte metrekare verimliliği 5.060 TL şeklinde gerçekleşmiştir.



Endeks kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında en büyük artış yüzde 167,0 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Ayakkabı kategorisinde yüzde 103,6, hipermarket kategorisinde yüzde 103,0, giyim kategorisinde yüzde 98,5, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 96,8 ve diğer kategorisinde yüzde 96,6'lık bir artış yaşandığı görülmektedir. Kategori bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 34,4, ayakkabı kategorisinde yüzde 18,7, giyim kategorisinde yüzde 16,7, diğer kategorisinde yüzde 14,5, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 10,2 ve hipermarket kategorisinde yüzde 9,5'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.



Kaynak: AYD, AVM Endeksi, Mart 2023

Mart 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 8,8'lik bir artış ile 86 puana yükseldi. Mart 2023 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay olan Şubat 2023 ile karşılaştırıldığında yüzde 8,8 oranında bir artış olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 18,1'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği, AVM Endeksi Mart 2023, <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-mart-2023>)

5.5 GYO'lar

GYO endeksi 2022 yılında rekor kırdı. GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmıştı. 2022 yılına güçlü bir giriş yaparak Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks son çeyrekte 2000 puanı da aşarak tarihi bir rekorla %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapattı. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getiri sağladı. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar USD) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aştı. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükseldi. 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış görüyoruz. Yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. Ancak yabancı yatırımlarda net çıkışının bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştı.

GYO endeksindeki bu büyümenin 2023 yılı ilk çeyreğinde olası kar satışları, yaşamış olduğumuz deprem felaketinin etkileri, yaklaşan seçimler ve ekonomik faktörler sebebiyle bir miktar geri çekilmesi mümkün gözükmektedir. Endekste 2023 yılında yeni rekor seviyelerin gelmesi ancak yabancı yatırımcıların sektöre uzun vadeli olarak yatırım yapması ile mümkündür. Öte yandan GYO'ların 2023 yılında kentsel dönüşüm, enerji verimli yapılar, döngüsel ekonomi, yatay mimari, müstakil yapılar, şehir dışı yerleşim, teknolojik ve akıllı yapılar, geniş kullanım alanı ve paylaşım ekonomisi temaları üzerine yoğunlaşması sektörün gelişimine katkı sağlayacaktır.



GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4.çeyrek sonu itibarıyla 2098,94 seviyesinde kapatmıştır.



(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu)

5.6 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli 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.

5.6.1 İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin batısı, Ege Bölgesi'nin orta kıyı kesiminde yer almaktadır. Ülkenin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. 2022 itibarıyla 4.462.056 kişilik nüfusa sahiptir. İzmir ili dünyadaki konumu itibarıyla

38° 24' 0" Kuzey Enlemleri ile, 27° 10' 0" Doğu Boyamları arasında kalır. 11.891 km² toprak büyüklüğüne sahiptir. Yüzölçümü ile Türkiye'nin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir topraklarının %27,5'i işlenebilir arazi, %2,6'sı mera, %37,1'i ormanlık ve fundalık araziler, %32,8'i ise diğer arazilerden oluşmakta, 51 bin 287 kayıtlı işletmede çiftçilik faaliyetleri yürütülmektedir.

Eski İzmir kenti (Smyrna) körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir adacık üzerinde kurulmuştu. Son yüzyıllar boyunca Meles Irmağı Sipvlos (Yamanlar) Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım adacık bir tepe haline dönüştü. Şimdi Tepekule adını taşıyan bu höyüğün üzerinde Tekel Müdürlüğü'nün İzmir Şarap ve Bira Fabrikasına ait numune bağı bulunmaktadır. 1955'ten beri yoğun gecekondulaşmış bölge olan bu çevrede İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen İzmir Höyüğü bulunur. Buradaki ilk kazılarda Türk Tarih Kurumu ile Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün katkıları büyük olmuştur.

Batı Anadolu kıyılarındaki ilk yerleşimler genelde, ki bunlar Troya Savaşlarından sonra kurulan Aiol, İon ve Dor kökenlidir, küçük yarımadalar üzerinde kurulmuştur. Bunlar; Çandarlı, Foça, İzmir, Klazomenai, Miletos ve İasos gibi yerleşimlerdir. Bunun nedeni yerleşim yerlerini kuran ve oturan insanların daha çok Hellenlilerden olmalarıdır. Böylece yarımada yerleşimleri hem iki limana sahiptiler, hem de kara denizden gelecek saldırılara karşı güvence içindeydiler. Elverişsiz havalarda limanlardan biri uygun olmadığı takdirde gemiciler diğer limanı kullanma şansına sahiptiler. Bayraklı Höyüğü körfezin kuzeydoğu köşesinde, kuzeyine sarp kayalı Yamanlar Dağı'nı da alarak karadan gelecek saldırılara karşı rahat bir konumdaydı. Güneyi imbata açtı. Eski İzmir yerleşimi yaklaşık 3000 yıl boyunca bu yarımada üzerinde yer aldı. M.Ö. 4. yüzyılın ikinci yarısında büyük nüfus artışı yüzünden bugünkü Kadifekale eteklerine taşındı.

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

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

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

(Kaynak: T.C. İzmir Valiliği)

5.6.2 Konak İlçesi



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

İzmir'de 1950 yılında ilçe sayısı 17, köy sayısı 682'dir. 1950 yılında merkez ilçeye bağlı 6 bucak bulunmaktadır. Bunlar Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka'dır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinden itibaren, Selçuk 27 Haziran 1957 tarihinden itibaren, Bornova ise aynı yasa ile 1 Nisan 1958

tarihinden itibaren ilçe olurken Kuşadası; 1 Eylül 1957 tarihinden itibaren İzmir'den ayrılarak Aydın'a bağlanmıştır. 1950'li yılların ortalarında Eşrefpaşa bucağı, 1960'a doğru da Güzelbahçe bucağı kurulmuştur. 1950'lerin sonunda Narlıdere adını almıştır. 1950'de merkez bucağına bağlı olan Seydiköy, Eşrefpaşa'nın bucak olması ile buraya bağlanmış, 1955'ten sonra Gaziemir adını almıştır. 1950 yılında yeni kurulmuş bir köy olan Gültepe, önce Bornova'ya bağlıyken 1959 yılında merkez ilçeye bağlanmıştır.

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

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

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

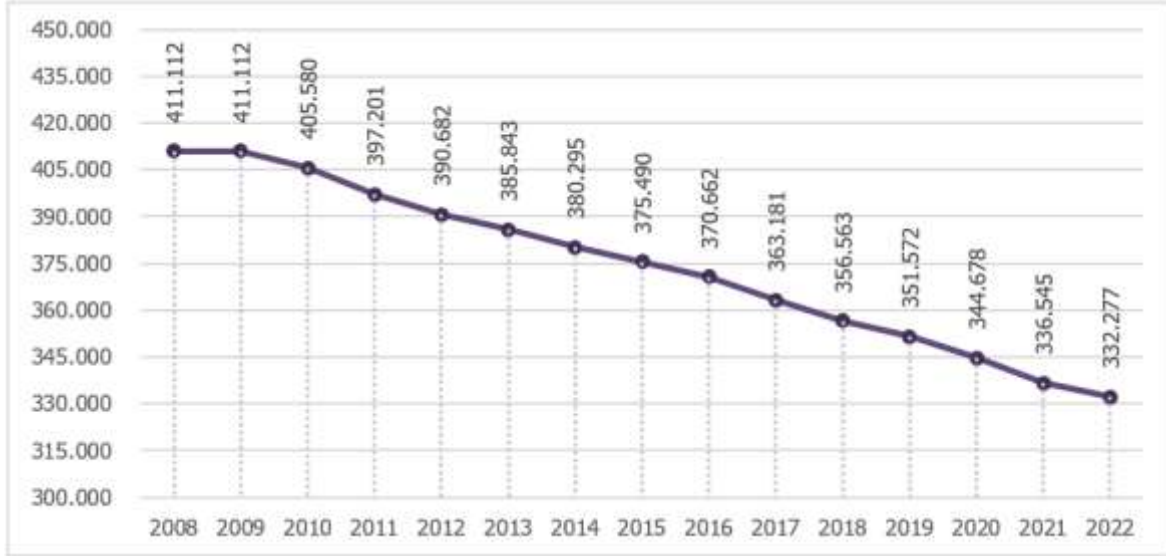
9 Eylül 1922'de gönderine çekilen Bayrağımızla, yalnız İzmir'in değil, ülkemizin de kurtuluşunun simgesi olmuş Hükümet Konağı ve yapısından günümüze bir buluşma noktası olan Saat Kulesi Konak Meydanı'ndadır.

Konak ilçesinin toplam alanı 69 km²'dir. Akdeniz iklim kuşağında kalan Konak'da yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

(Kaynak: T.C. Konak Belediyesi)

Nüfus

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



(TÜİK verilerine göre tarafımızca hazırlanmıştır.)

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir.

Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

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

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Değerleme Yaklaşımları

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

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

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

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

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

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

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

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

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

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

Konu gayrimenkuller; mer'î 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

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde **"Pazar Yaklaşımı"** ve **"Gelir Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır. Yapılan araştırmalarda Gelir Yaklaşımlarına veri sağlaması için ticari ünite birim kira değerleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında, dükkân ve ofis fonksiyonunda yer alan bağımsız bölümler için Pazar araştırması ve analizi yapılmak suretiyle Pazar Yaklaşımı ile birim satış değerleri takdir edilmiştir. Nihai değer takdiri raporun 8.1. bölümünde detayları ile açıklanmıştır. Değerleme çalışmasında kullanılan yöntemler alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Bölgedeki Emsal Projeler

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

Mistral İzmir, İzmir Konak'ta bulunan Konut – Ofis – Otel – Çarşı alanları bulunan projedir. Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş., 14 Mart 2016 tarihi 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.

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

27 ofis katından oluşan; büyüleyici İzmir manzarası, konumu, konforu, estetiği ve benzersiz proje özellikleri ile 106 metre yüksekliğe sahip 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.

NOVUS VENTUS TOWER

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

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

FOLKART TOWERS

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

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

Satılık Ofis Emsalleri

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m ²	İletişim
1	Ater Tower'da 16.Normal katta konumlu 80 m ² alanalı olduğu beyan edilen ofis 7.105.000 TL bedelle satılıktır.	80	7.105.000	88.813	Emlak Ofisi 0 (533) 134 04 60
2	Ater Tower'da 7.Normal katta konumlu 140 m ² alanalı olduğu beyan edilen ofis 11.950.000 TL bedelle satılıktır.	140	11.950.000	85.357	Emlak Ofisi 0 (533) 693 12 79
3	Taşınmazla aynı projede 5.Normal katta konumlu 120 m ² alanalı beyan edilen 110 m ² alanalı olduğu bilinen ofis 6.900.000 TL bedelle satılıktır.	110	6.900.000	62.727	Emlak Ofisi 0 (532) 241 13 62
4	Taşınmazla aynı projede 1.Normal katta konumlu 93 m ² alanalı beyan edilen 88,4 m ² alanalı olduğu bilinen ofis 7.390.800 TL bedelle satılıktır.	88,4	7.390.800	83.606	Ege Perla Satış Kiralama Ofisi 0 (530) 031 00 15
5	Folkart projesinde, 26.Normal katta konumlu 143 m ² alanalı olduğu beyan edilen 125 m ² alanalı olduğu düşünülen ofis 7.500.000 TL bedelle satılıktır.	125	7.500.000	60.000	Emlak Ofisi 0 (532) 462 17 52
6	Folkart projesinde, 23.Normal katta konumlu 105 m ² alanalı olduğu beyan edilen 100 m ² alanalı olduğu düşünülen ofis 7.500.000 TL bedelle satılıktır.	100	7.500.000	75.000	Emlak Ofisi 0 (532) 241 13 63
7	Novus Ventus Tower'da 11.Normal katta konumlu 200 m ² alanalı olduğu beyan edilen ofis 15.000.000 TL bedelle satılıktır.	200	15.000.000	75.000	Emlak Ofisi 0 (532) 731 51 16

Kiralık Ofis Emsalleri

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Marti Tower'da, 8. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 82 m ² alanlı beyan edilen, 75 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 17.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	75	17.500	233	Emlak Ofisi 0 (532) 765 07 92
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İnci Tower'da, 14. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 80 m ² alanlı beyan edilen, 75 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 25.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	75	25.000	333	Emlak Ofisi 0 (507) 073 18 81
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ater Tower'da, 17. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 116 m ² alanlı beyan edilen, 105 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 17.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	105	17.000	162	Emlak Ofisi 0 (505) 807 41 93
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ater Tower'da, 13. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 130 m ² alanlı beyan edilen, 115 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 25.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	115	25.000	217	Emlak Ofisi 0 (532) 780 17 40
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 27. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 90 m ² alanlı beyan edilen, 85 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 22.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	22.000	259	Emlak Ofisi 0 (506) 222 80 22
6	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje konumlu, 8. normal katta yer alan, manzara özellikleri benzer, 128 m ² alanlı beyan edilen, 115 m ² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmaz 32.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	115	32.000	278	Emlak Ofisi 0 (530) 031 00 15

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Biva Tower'da, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 104 m ² alanlı beyan edilen, 100 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 125.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	104	125.000	1.202	Emlak Ofisi 0 (533) 363 77 66
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Biva Tower'da, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 108 m ² alanlı beyan edilen, 100 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 85.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	85	85.000	1.000	Emlak Ofisi 0 (533) 363 77 66
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 75 m ² alanlı beyan edilen, 65 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 20.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	65	20.000	308	Emlak Ofisi 0 (532) 780 17 40
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Manavkuyu projesinde, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 340 m ² alanlı beyan edilen, 310 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 75.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	310	75.000	242	Emlak Ofisi 0 (532) 684 60 33
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Manavkuyu projesinde, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 55 m ² alanlı beyan edilen, 50 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 25.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	50	25.000	500	Emlak Ofisi 0 (507) 374 56 50
6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta yer alan, cephe özellikleri benzer, 64 m ² alanlı beyan edilen, 60 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmaz 16.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	60	16.000	267	Emlak Ofisi 0 (533) 810 13 81

7.3.1.1 Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

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

Satılık Ofis Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, TL/m ²	Manzara	Alan	Konum	Kat	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
1	88.813	0%	10%	-30%	0%	-10%	62.169
2	85.357	0%	5%	-30%	0%	-10%	55.482
3	62.727	0%	5%	0%	0%	-10%	59.591
4	83.606	-25%	0%	0%	0%	-10%	54.344
5	60.000	5%	5%	-10%	-5%	-5%	54.000
6	75.000	-15%	0%	-10%	0%	-5%	52.500
7	75.000	0%	5%	-15%	0%	-5%	63.750
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							57.405,13
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL/m ²							58.000,00

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza Pazar Yaklaşımı ile "Ofis" nitelikli taşınmazların güncel Pazar satış birim değeri **58.000-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kiralık Ofis Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, TL/m ²	Proje Niteliği	Kat	Konum	Alan	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
1	233	5%	0%	-20%	0%	-5%	186,67
2	333	0%	-5%	-25%	0%	-10%	200,00
3	162	15%	0%	0%	10%	-10%	186,19
4	217	5%	0%	-20%	10%	-15%	173,91
5	259	5%	-10%	-20%	0%	-15%	155,29
6	278	0%	0%	0%	0%	-15%	236,52
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							189,76
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL/m ²							190,00

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza Pazar Yaklaşımı ile "Ofis" nitelikli taşınmazların aylık ortalama birim kira değeri **190-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kiralık Dükkân Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer, TL/m ²	Proje Niteliği	Algılanabilirlik	Konum	Alan	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
1	1.202	-25%	-30%	-25%	0%	-5%	180,29
2	1.000	-25%	-25%	-25%	-5%	-5%	150,00
3	308	0%	-20%	-15%	-5%	-5%	169,23
4	242	-20%	-10%	5%	5%	-5%	181,45
5	500	-25%	-25%	5%	-20%	-5%	150,00
6	267	0%	-15%	-15%	5%	-5%	186,67
Ortalama Birim Değer, TL/m ²							169,61
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL/m ²							170,00

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza Pazar Yaklaşımı ile "Dükân" nitelikli taşınmazların aylık ortalama birim kira değeri **170-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

MAĞAZA BİLGİLERİ	
MAĞAZA TÜRÜ	BİRİM KİRA, TL/m ²
Küçük Ölçekli Mağaza	170,00
Orta Ölçekli Mağaza	165,00
Büyük Ölçekli Mağaza	145,00

Değerleme konusu İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde Ege Perla'da yer alan AVM (C Blok) ve B Blokta yer alan 6 adet ofis bağımsız bölümü için kat, cephe, alan ve konum kriterleri ile şerefiye tablosu kurulmuş olup takdir edilen satış değeri ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Satış Değeri Şerefiye Tablosu

BLOK	B.B. NO	KOD	NİTELİĞİ	B.B. ALAN, m ²	TOPLAM AĞIRLIKLIL PUAN	BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m ²	SATIŞ DEĞERİ, TL	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ, TL
B	1	11	OFİS	88,40	8,48	53.918	4.766.328	4.750.000
B	61	131	OFİS	88,40	9,35	59.484	5.258.426	5.250.000
B	62	132	OFİS	85,95	9,35	59.484	5.112.689	5.100.000
B	63	133	OFİS	114,34	9,18	58.371	6.674.153	6.650.000
B	64	134	OFİS	107,36	9,18	58.371	6.266.723	6.250.000
B	65	135	OFİS	124,15	9,18	58.371	7.246.774	7.250.000
				608,60	9,12		Hasılat	35.250.000

Yapılan şerefiyelendirme sonucunda Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin toplam Pazar değeri **35.250.000 TL**, olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

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

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

Nakit Akışları Analizinde esas alınan varsayım ve kabuller;

Finansal Varsayımlar ve Kabuller

- ✓ Projeksiyon dahilinde mevcut doluluk/boşluk oranları ve piyasa analizi verileri doğrultusunda yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı toplamı dikkate alınarak doluluk oranı %75-85 arası öngörülmüştür.
- ✓ AVM dahilinde bulunan dükkanların yıllık kira artış oranı %5 öngörülmüştür.
- ✓ Mağazalardan elde edilen ortak alan gelirinin toplam cironun yaklaşık %2,5'i olarak kabul edilmiştir.
- ✓ AVM Enerji giderinin toplam cironun %7'si, yönetim giderinin reklam&pazarlama giderinin %2,5, bakım&onarım ve yenileme giderinin ise %3 olacağı, operasyon, güvenlik ve temizlik giderlerinin %3,5 olacağı ön görülmüştür.

Finansal varsayımlar:

- ✓ AVM'nin net bugünkü değer hesabında bazı mevcut kira sözleşmelerinin eski tarihli olması sebebiyle müşteriden elde edilen mağaza birim kiralalarının düşük olduğu gözlenmiş takip eden yıllarda optimist bir yaklaşımla kira değerleri düzeltilerek değer takdir edilmiştir.
- ✓ Projeksiyonda para birimi olarak USD esas alınmış kuru 21,1500 TL olarak dikkate alınmıştır.
- ✓ Enflasyon oranı %7 olarak alınmıştır.
- ✓ İndirgeme oranı hesabında CAPM modeli kullanılmış olup, %13,00 olarak hesaplanmıştır. Detaylar aşağıdaki gibidir.
- ✓ 2032 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir. (Gelişmekte olan ülkeler için Damodaran verisidir.)

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.

2032	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	8,73
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,74
C (Diğer Riskler)	

RF = 2031 Yılı Eurobond (USD) getiri ora

RM-RF= BIST 100'de bulunan şirketlerin ortalama ge

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

C = Damodaran Verisidir

RE (İndirgeme Oranı)	12,73%
	13,00%

Nakit Akışları Analizi Yöntemi Hesaplar

DEĞERLEME BİLGİSİ		EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ	
Arsa Alanı (m ²)	18.392,00	Arsa Rayiç Birim Değer (USD/m ²)	889
İnşaat Alanı (m ²)	31.534,29	Arsa Rayiç Değeri (USD)	16.350.705
Kıralanabilir AVM Alan (m ²)	23.096,41	İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	504
Aktif Gün Sayısı	365,00	Sigorta Bedeli (USD)	15.878.969
Enflasyon	7,00%	Vergiye Esas Değer (USD)	32.229.674

YILLAR	2023	2024	2025	2032	2033
DÖNEMLER					

KİRALAMA GELİRİ (USD)	TL					
Büyük Ölçekli Mağaza (USD/m ²)	169,55	8,02	8,58	9,18	14,74	15,77
Orta Ölçekli Mağaza (USD/m ²)	167,16	7,90	8,46	9,05	14,53	15,55
Küçük Ölçekli Mağaza (USD/m ²)	142,76	6,75	7,22	7,73	12,41	13,28
Doluluk Oranı Mağaza		75%	75%	75%	85%	85%
Aylık Kira Geliri (USD)		128.014,18	136.975,18	146.563,44	266.728,70	285.399,71
Yıllık Kira Geliri (USD)		768.085,11	1.643.702,13	1.758.761,28	3.200.744,45	3.424.796,56
Ortak Alan Geliri	2,5%	19.202,13	41.092,55	43.969,03	80.018,61	85.619,91
TOPLAM KİRALAMA GELİRİ		787.287	1.684.795	1.802.730	3.280.763	3.510.416
TOPLAM GELİR (USD)		787.287	1.684.795	1.802.730	3.280.763	3.510.416
OPERASYONAL GİDERLER (USD)						
Enerji, su vb. (USD)	7,00%	55.110	117.936	126.191	229.653	245.729
Operasyon, güvenlik ve temizlik giderleri(USD)	3,50%	27.555	58.968	63.096	114.827	122.865
Yönetim Reklam ve Pazarlama Giderleri (USD)	2,50%	19.682	42.120	45.068	82.019	87.760
Toplam Operasyonel Giderler (USD)		102.347	219.023	234.355	426.499	456.354
Brüt Karlılık	87%					
SABİT GİDERLER						
Sigorta (USD)	0,20%	31.758	33.981	36.360	58.386	62.473
Emlak Vergisi (USD)	0,40%	128.919	137.943	147.599	237.012	253.603
Yenileme Fonu (USD)	3,00%	23.619	50.544	54.082	98.423	105.312
TOPLAM GİDERLER (USD)		286.643	441.491	472.396	820.320	877.742
TOPLAM OPERASYONAL GELİR (USD)	74%	500.645	1.243.304	1.330.335	2.460.444	2.632.675
ARTIK DEĞER	6,00%					46.949.363
BRÜT OPERASYONAL KAR (%)		0,64	0,74	0,74	0,75	0,75
NET GELİR (USD)		500.645	1.243.304	1.330.335	2.460.444	49.582.038
İndirgeme Oranı	13,00%	1,07	1,21	1,37	3,22	3,64
Net İndirgenmiş Gelir (USD)		466.806	1.025.902	971.429	763.686	13.619.058
Net Bugünkü Değer (USD)		22.281.308				
Net Bugünkü Değer (TL)		471.249.671				

Nakit Akışları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu "Dükkân" nitelikli taşınmazların toplam değeri **471.249.671-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu taşınmazların değerlemesinde “Pazar Yaklaşımı” ile “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda Gelir İndirgeme Yaklaşımlarına veri sağlaması için ticari ünite birim satış/kira değerleri araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde taşınmazların konumlu olduğu projenin ilçe özelinde ve il genelinde gerek müşteri portföyü, gerek ulaşım ilişkileri açısından olanakları dikkate alınmıştır. Yapılan pazar araştırması sonucu konu AVM’nin kira değerleri reel pazar değerine uyumlaştırılmıştır. Nakit Akışları Yönteminde takdir edilen değere bu şekilde ulaşılmıştır. Nihai değerde, AVM’lerin pazarda sık sık el değiştirmemesi sebebiyle Nakit Akışları Yöntemi ile hesaplanan değer, “Ofis” nitelikli ünitelerin değer takdirinde ise “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer takdir edilmiştir.

Değer Hesabı

TAŞINMAZLAR	GÜNCEL PAZAR DEĞERİ, TL (KDV HARİÇ)
AVM	471.250.000
OFİS	35.250.000
TOPLAM	506.500.000

Yapılan uyumlaştırma neticesinde değerlendirme konusu; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı ana gayrimenkulde yer alan “Ege Perla”da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Bloкта bulunan 6 adet Ofis nitelikli taşınmazların toplam güncel Pazar değeri 506.500.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

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

8.3 Yasal Gereklilerin 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 Bloкта 6 adet Ofis nitelikli taşınmaz, tapu kayıtlarında “Kat Mülkiyetli” olarak tescil edilmiş olup yasal prosedürlerini tamamladığı görülmüştür. İş bu rapor kapsamında taşınmazlara güncel Pazar verisi doğrultusunda satış ve kira değeri takdir edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar uyarınca değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Binalar” başlığı altında bulunmasında 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 pazar değerleri toplamı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	Güncel Pazar Değeri, TL	
	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)
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 6 adet Ofis	506.500.000	597.670.000

*22.06.2023 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru 1 USD = 23.7020 TL şeklindedir.

Sonuç olarak; İş GYO mülkiyetinde bulunan; İzmir ilçesi, Konak Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parsel numaralı "A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Ege Perla"da kayıtlı AVM (C Blok) ve B Bloкта 6 adet Ofis nitelikli taşınmazların, değerlendirme tarihi itibarı ile;

toplam Pazar değeri K.D.V. hariç 506.500.000-TL (Beşyüzaltımilyonbeşyüzbin TürkLirası), K.D.V. dahil 597.670.000-TL (Beşyüzdoksanyedimilyonaltyüzyetmişbin TürkLirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

506.500.000-TL (Beşyüzaltımilyonbeşyüzbin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Ulaş AKSOYLU

Mimar

SPK LİSANS NO: 406498

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Kubilay ATALAR

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 411022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

