

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDEKİ
EGE PERLA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (C BLOK 108
ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) ve EGE PERLA
PROJESİNDE YER ALAN A BLOKTA 2 ADET, B
BLOKTA 41 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	30.12.2020
RAPOR NO	ISGY-2010041
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KONAK İLÇESİ ÇINARLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİNDE YER ALAN A VE B BLOKTA YER ALAN 43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE AVM BLOK (C BLOK 108 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇINARLI MAHALLESİ OZAN ABAY CADDESİ NO:8 KONAK-İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek 6 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - 43 Adet Bağımsız Bölümün Değer Listesi**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Ege Perla AVM'nin ve A ve B blokta yer alan 43 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2010041 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat belgeleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından 09.10.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesinden alınan bilgiye göre;
3324 ada 106 parsel, 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) uygulama imar planında TAKS:0,40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu MİA: Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Parselde Ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren 8.Maddesine "...İmar planlarında bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok:serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü eklenmiş olup, Geçici 20. Maddesinde "Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." denilmektedir.

Taşınmazlar için ruhsat ve iskan belgeleri onaylanmış olup, kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

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

3324 ada 106 parsel, 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) uygulama imar planında kalmaktadır. Parselde 28.08.2012 ruhsat tarihli mevcut bina bulunmaktadır.Söz konusu parselin bulunduğu alanda, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 24/11/2016 tarih ve 2015/1177 esas sayılı kararı ile "...dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu alanda yapılan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Plan Notlarına ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarih ve 05.359 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planına ilkin lejant ve plan notu değişikliklerinde hukuka uyarlık görülmemiştir. Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin, uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanunun 27.Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir."
Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2017 tarih,05.270 sayılı ve 14/04/2017 tarih 05.427 sayılı kararları ile plan notu değişikliği onaylanmıştır.
3194 Sayılı İmar Kanununun 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren 8.Maddesinden etkilenmektedir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların dosya incelemesi Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü imar arşivinde yapılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tadilattan sonra B bloğunun inşaat alanın 28.270 m² dir. 21.02.2014 tarih 96/2012 nolu yapı ruhsatlıdır.

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

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

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

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

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

Ruhsatların toplam 147.391,37 m² alanı mevcuttur.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

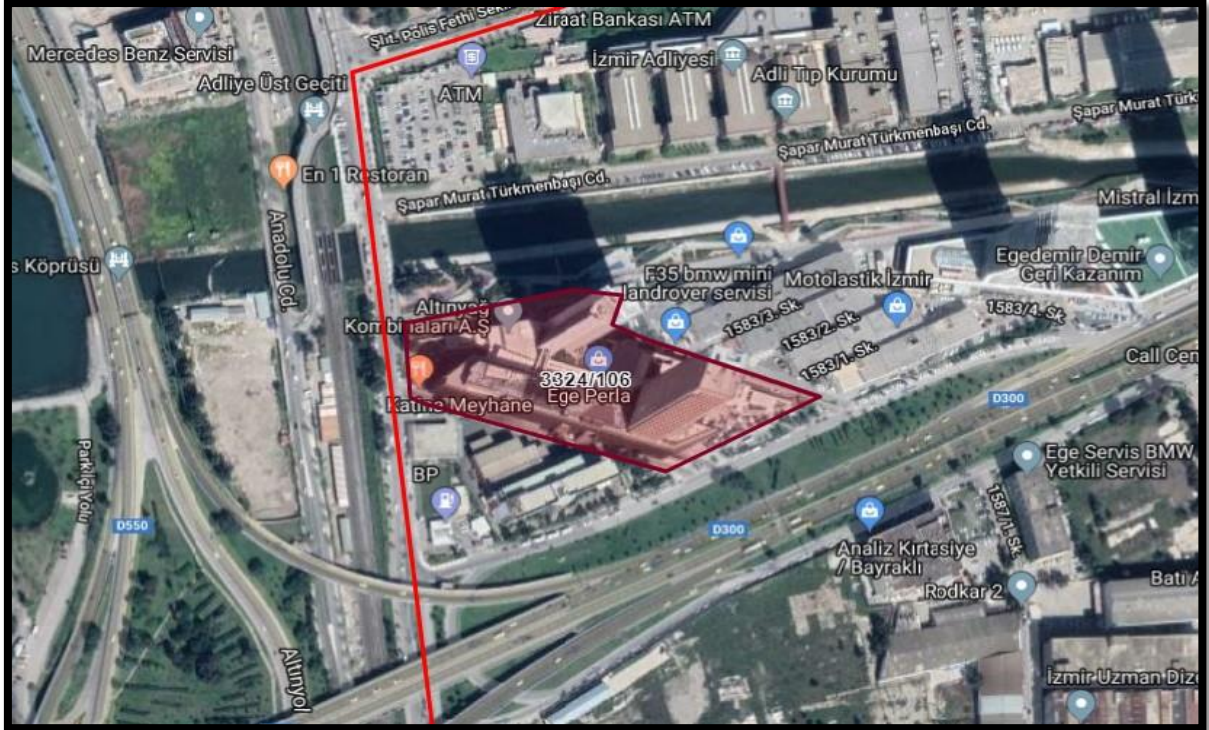
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

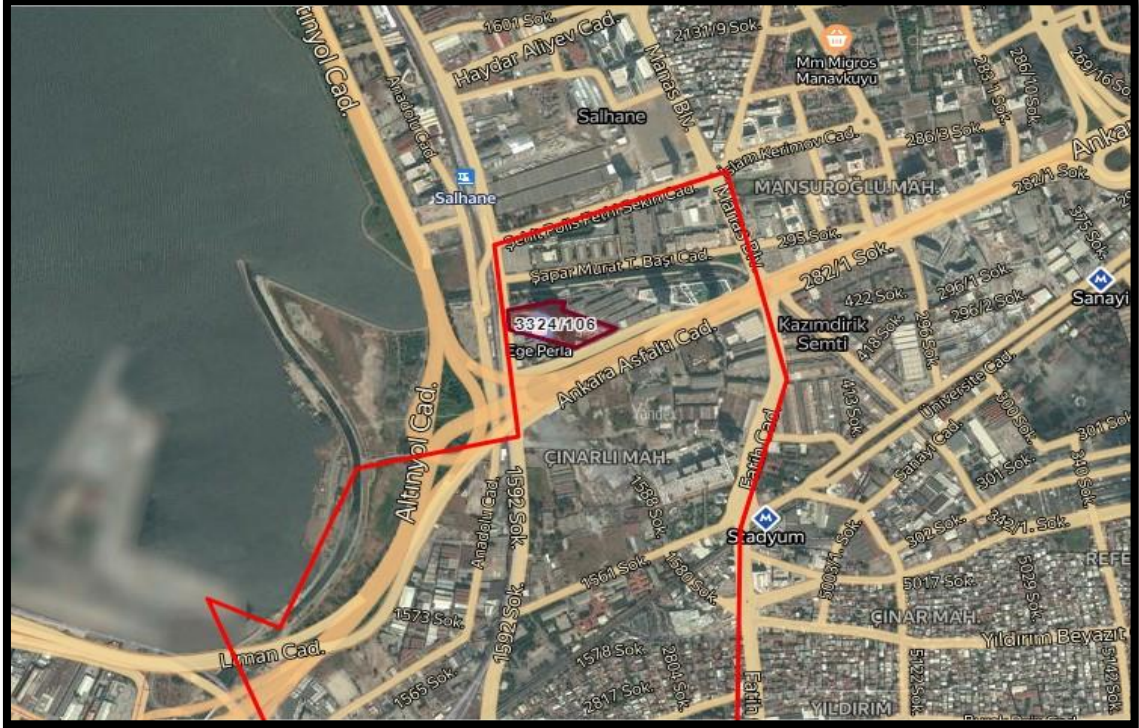
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi 18.392,00 m² alana sahip 3324 ada 106 parsel, üzerine inşa edilmiş Ege Perla projesi yapı ruhsatlarına göre 3 blok (AVM blok, A blok, B blok) 108 adet bölümden oluşan AVM, A Blok 133 adet konut, B blok 110 adet ofis olmak üzere toplamda 351 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, A Bloкта yer alan 2 adet Konut, B blokta yer alan 41 adet ofis, C blok (AVM bloğu 107 Adet dükkan 1 adet trafo) 108 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

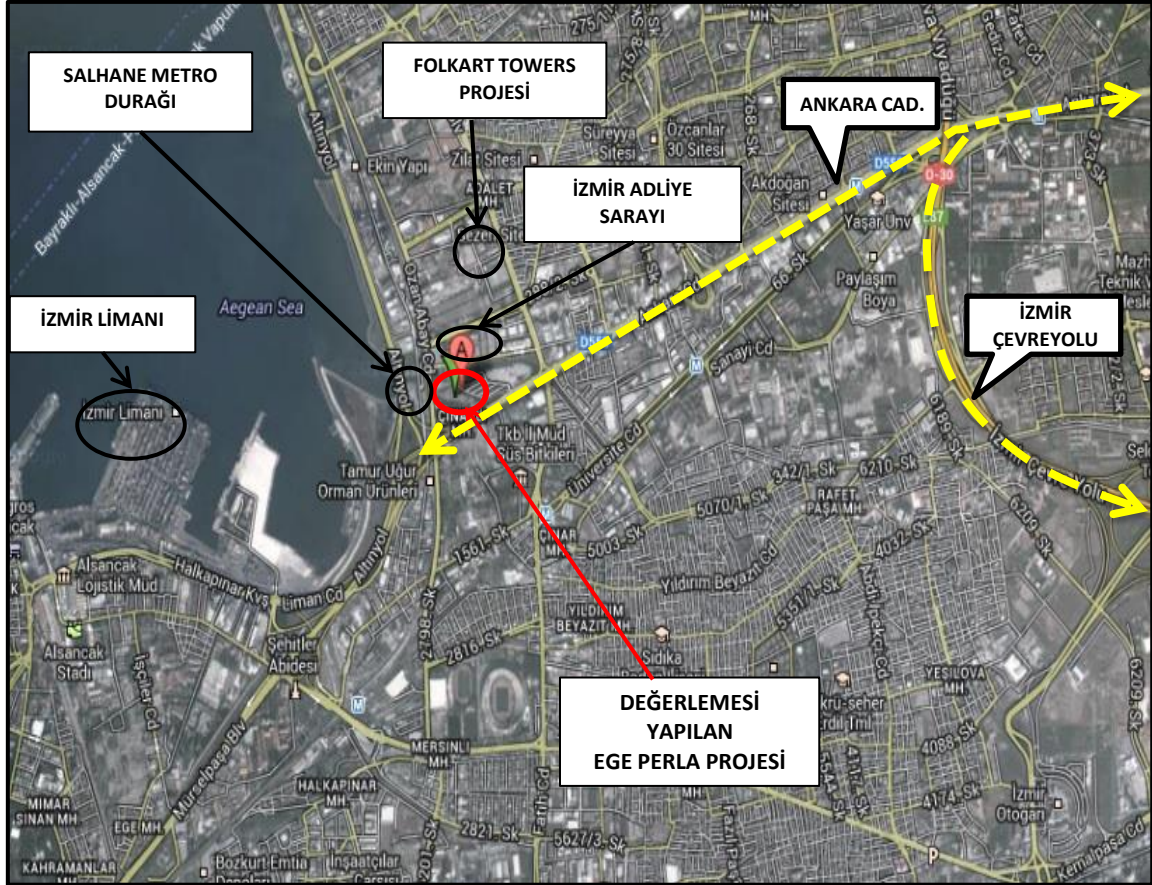
Taşınmazlar konum olarak ana arter üzerinde yer alıp merkezi konumda yer almaktadır. Konak-Karşıyaka yolu üzerinde Ankara Caddesi ve Ozan Abay Caddelerine cepheli konumdadır. Yakın çevresinde; İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar, Karşıyaka'dan Konak istikametine doğru ilerlerken Salhane mevki yan yol üzerinde Rod Kar İş Merkezi ile Sabah Gazetesi arasında bulunan parseldir. Ankara Caddesi ve Ozan Abay Caddesi'ne cepheli olması nedeni ile karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Salhane Metro durağına yakın olması nedeni ile raylı sistem ile ulaşım sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir.

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

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
A	1	1	KONUT	65,50
A	12	2	KONUT	67,22
B	1	1	OFİS	88,40
B	2	1	OFİS	85,95
B	3	1	OFİS	114,34
B	6	2	OFİS	88,40
B	11	3	OFİS	88,40
B	12	3	OFİS	85,95
B	16	4	OFİS	88,40
B	17	4	OFİS	85,95
B	21	5	OFİS	88,40
B	22	5	OFİS	85,95
B	24	5	OFİS	107,36
B	26	6	OFİS	88,40
B	27	6	OFİS	85,95
B	37	8	OFİS	85,95
B	41	9	OFİS	88,40
B	42	9	OFİS	85,95
B	43	9	OFİS	114,34
B	44	9	OFİS	107,36

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
B	46	10	OFİS	88,40
B	47	10	OFİS	85,95
B	51	11	OFİS	88,40
B	52	11	OFİS	85,95
B	56	12	OFİS	88,40
B	61	13	OFİS	88,40
B	62	13	OFİS	85,95
B	63	13	OFİS	114,34
B	64	13	OFİS	107,36
B	65	13	OFİS	124,15
B	66	14	OFİS	88,40
B	67	14	OFİS	85,95
B	68	14	OFİS	114,34
B	79	16	OFİS	107,36
B	81	17	OFİS	88,40
B	82	17	OFİS	85,95
B	84	17	OFİS	107,36
B	86	18	OFİS	88,40
B	87	18	OFİS	85,95
B	91	19	OFİS	88,40
B	92	19	OFİS	85,95
B	95	20	OFİS	88,40
B	96	20	OFİS	85,95
B	100	21	OFİS	88,40
B	101	21	OFİS	85,95

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

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

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

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

Bloğunun Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

A blokta yer alan konut nitelikli taşınmazların salon ve odalarında zeminler parke kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik ve doğal taş, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak hacimlerinde ahşap dolap ve tezgah ile ankastre fırın, ocak, davlumbaz, bulaşık makinası ve mikro dalga fırın veya ankastre fırın bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde vitriyeller tamdır.

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

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

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

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

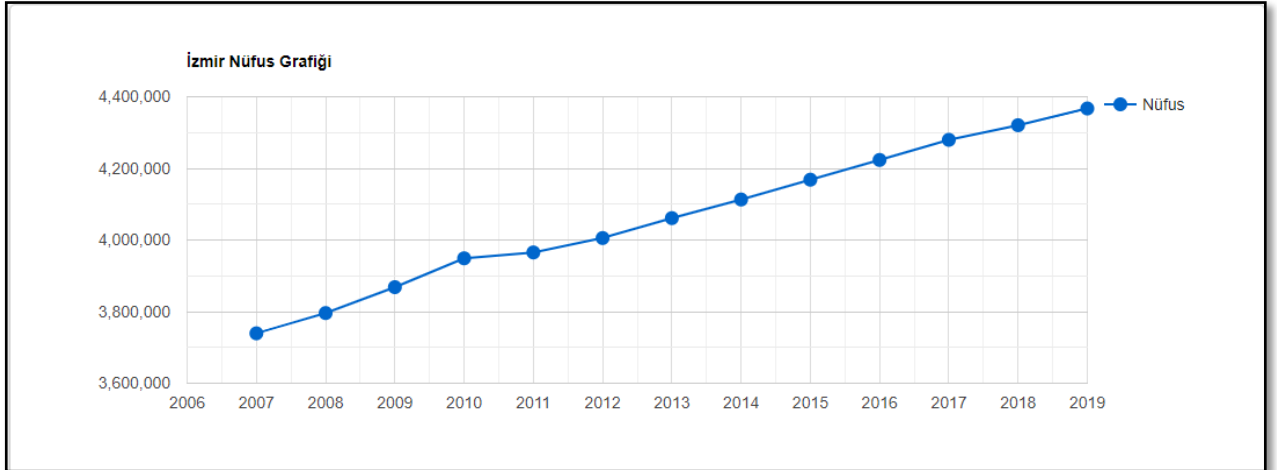
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye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



Harita 1 - İzmir'in Konumu

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

TÜİK verilerine göre 2019 yılı İzmir nüfusu 4.367.251, Konak İlçesi nüfusu ise 351.572'dir.



4.1.2 - Konak İlçesi

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

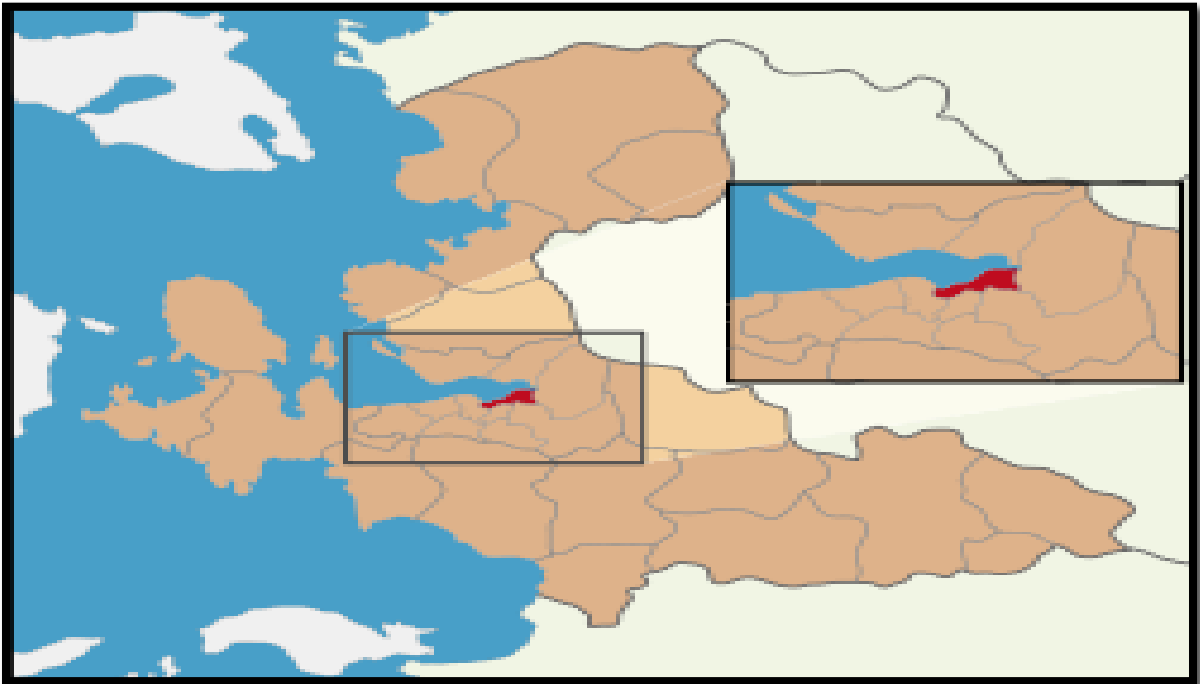
Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nun yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır. Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6 büyüme kaydetmesine karşın, COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri Mart 2020'de bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklanan sert rüzgarlar yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır.

Sağlık ve güvenlik konularının ilk sıraya yerleştiği çalışma alanlarında sosyal mesafe önlemleri doğrultusunda yatırımcı ve kullanıcıların ortaya koyacakları işbirliği beraberinde, "yeni normal" kavramı ofis pazarının hızla "yeniden şekillenen" bir forma dönüşmesine öncülük ederken, temel yaklaşım esneklik üzerine olacaktır. Bu doğrultuda başlıca çıkarımlar, sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu üzerine kurulacaktır. Şirketler, sosyal mesafe kurallarının bir sonucu olarak ofislere kimin ve neden geri dönmesi üzerine yoğunlaşacak olup çalışma alanı deneyimini esnekliğin ve belirli bir seviyede herhangi bir yerden çalışma seçeneğinin yönlendirilmesiyle evrilecektir. Bununla birlikte, uzaktan çalışma uygulamalarından kademeli olarak ofislere dönüş işbirliği, belirli bir seviyede evden çalışmanın devamlılığı, uydu ofis seçenekleri tarafından benimsenecektir. Ek olarak, çalışma alanlarının geleceği sağlıklı çalışma alanı ortamlarına yönelik yeterli teknik altyapı gerekliliği üzerine hızla evrilecek olup, ofis bina arzı yeniden sınıflandırılacaktır. Pandemiye bağlı olarak, kiralama işlemleri ikinci çeyrekte yavaşlama göstermesine karşın yılın ilk yarısında artış göstermiştir. Öte yandan, beklenen talebin yılın ikinci yarısında ivmelenmesi beklenmektedir ancak döviz kurundaki belirgin dalgalanma kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir olup, bu yönde mal sahibi üzerindeki baskı artacaktır. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde artan satılık gayrimenkullerin fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir. (GYODER, 2.Çeyrek, 2020)

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi, 2020 yılı haziran sonu itibarıyla 153,32 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 6,31 puan artış gösterirken, aylık 1,38 puan artış gösterdi. 2020 yılına 146,97 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 8,84 puanlık bir artış yaşandı. (GYODER, 2.Çeyrek, 2020)

Ticari gayrimenkulde öne çıkan illerden İstanbul, İzmir, Bursa, Antalya, Ankara, Kocaeli, Adana için ortalama birim fiyatlar GYODER 'in 2020 2. çeyrek raporunda açıklanmış olup, aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.497	6.414	6.397
İzmir	5.175	5.313	5.119
Bursa	3.813	3.931	3.656
Antalya	3.869	4.020	3.330
Ankara	3.861	3.892	3.762
Kocaeli	3.487	3.661	3.282
Adana	3.199	3.850	2.667

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ana yaya aksına uzak konumdadır.
- * AVM'nin doluluk oranı düşük olup, son bir sene içerisinde doluluk oranının düşme eğiliminde olduğu görülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

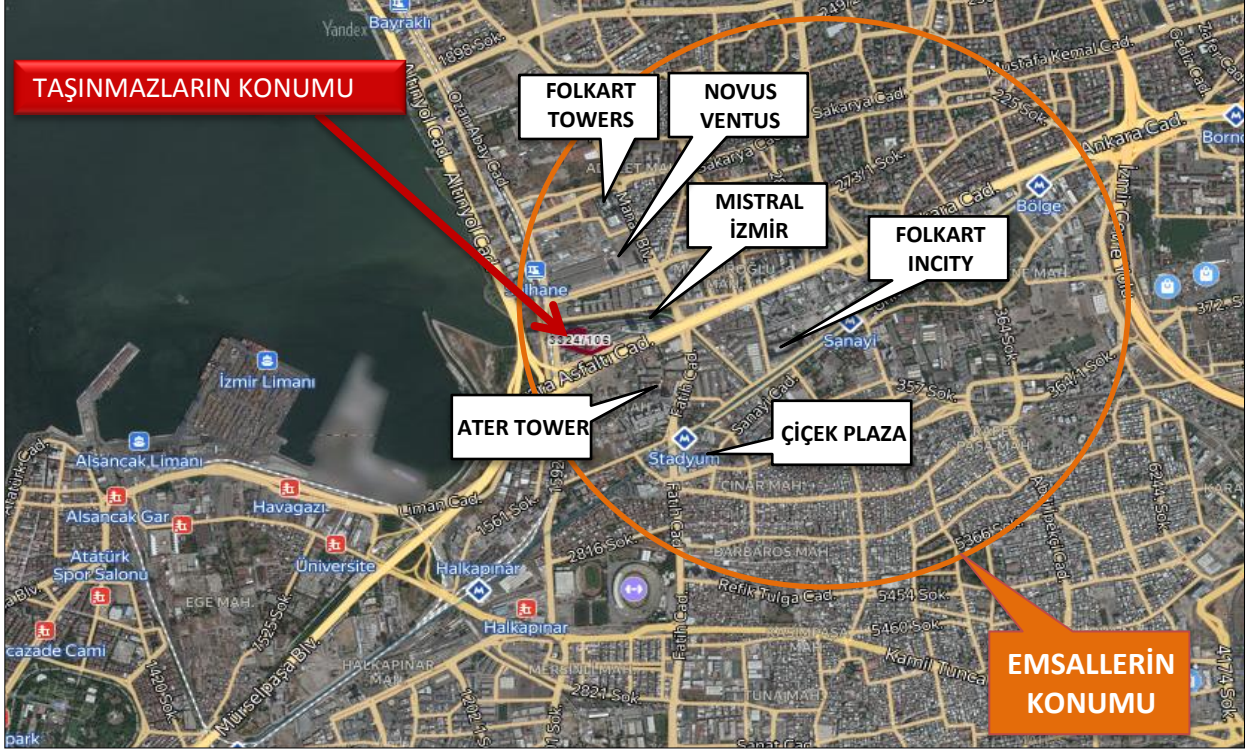
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Satılık Bina Emsaller

1 New Office Turkey

Tel 0 553 161 99 19

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde yeni inşa edilmiş 4 katlı bina 1.200 m²'den pazarlanmakta olup, 6.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak çok küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	1200 .-M ²	6.500.000 .-TL	5.417 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 New Office Turkey

Tel 0 553 161 99 19

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, Folkart projesi karşısında, yeni inşa edilmiş 3 katlı bina 600 m²'den pazarlanmakta olup, 3.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak çok küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	600 .-M ²	3.500.000 .-TL	5.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Şahar Gayrimenkul

Tel 0 507 451 21 99

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, sokak üzerinde, 30 yıllık 3 katlı bina 760 m²'den pazarlanmakta olup, 2.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında yapım yılı olarak eski, alan olarak küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	760 .-M ²	2.250.000 .-TL	2.961 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 ExperX Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0 533 488 62 62

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş 3 katlı bina 800 m²'den pazarlanmakta olup, 3.850.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	800 .-M ²	3.850.000 .-TL	4.813 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 KAP Bildirim

Tel

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

SATILMIŞ	85500 .-M ²	302.061.519 .-TL	3.533 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

6 Şahar Gayrimenkul
Tel 0507 451 21 99

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yaklaşık 15 yıllık 4 katlı bina 1.800 m²'den pazarlanmakta olup, 5.950.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak çok küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	1800 .-M ²	5.950.000 .-TL	3.306 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

7 Point Gayrimenkul
Tel 0 507 237 86 15

Bornova Yeşilova Mahallesinde yer alan Okçu Center İş Merkezi 8 yıllık 4 katlı 6.000 m²'den pazarlanmakta olup, 33.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	6000 .-M ²	33.000.000 .-TL	5.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

8 232 Team Gayrimenkul
Tel 0 553 315 61 98

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, ara sokak, zemin katı dükkanlar, normal katları ofis olarak kullanılan yeni inşa edilmiş 4 katlı bina 1.500 m²'den pazarlanmakta olup, 6.150.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak küçük, fonksiyon olarak farklıdır.


SATILIK	1500 .-M ²	6.150.000 .-TL	4.100 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Satılık Konut-Ofis Emsalleri

* MİSTRAL İZMİR	
	<p>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.</p> <p>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.</p>


Konut Emsalleri				
<u>SATILIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Masse 360 0 542 668 12 02	2+1 11.kat	166m ²	2.300.000 TL	13.855 TL/m ²
Mistral İzmir Ofisi 0 536 676 10 62	3+1 20. kat	195m ²	2.475.000 TL	12.692 TL/m ²
Proje Gayrimenkul 0 506 222 80 22	1+1 11. kat	96m ²	1.200.000 TL	12.500 TL/m ²
Ortalama				13.074,40 TL/m²

Ofis Emsalleri				
<u>SATILIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mistral İzmir Ofisi 0 536 676 10 62	1+0 20.kat	235m ²	3.105.000 TL	13.213 TL/m ²
Mistral İzmir Ofisi 0 536 676 10 62	1+0 5. kat	132m ²	1.610.000 TL	12.197 TL/m ²
Proje Gayrimenkul 0 506 222 80 22	1+0 8. kat	61m ²	800.000 TL	13.115 TL/m ²
Ortalama				12.885,51 TL/m²


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

Konut Emsalleri				
<u>SATILIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Wingrup Gayrimenkul 0 507 738 00 59	1+1 11.kat	85m ²	815.000 TL	9.588 TL/m ²
Forent Gayrimenkul 0 532 063 78 78	1+1 7.kat	92m ²	770.000 TL	8.370 TL/m ²
Forent Gayrimenkul 0 532 063 78 78	2+1 13. kat	114m ²	1.250.000 TL	10.965 TL/m ²
Ortalama				9.742,27 TL/m ²


Ofis Emsalleri				
<u>SATILIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Megapark Gayrimenkul 0 532 420 53 03	4+0 20. kat	510m ²	6.000.000 TL	11.765 TL/m ²
Dinamik Gayrimenkul 0 506 696 53 16	2+1 26. kat	147m ²	1.650.000 TL	11.224 TL/m ²
Home Invest 0 532 344 88 66	2+1 22. kat	88m ²	1.150.000 TL	13.068 TL/m ²
Ortalama				11.812,08 TL/m ²

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


Ofis Emsalleri				
<u>SATILIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Project İzmir 0 554 861 65 22	1+0 10. kat	200m ²	3.000.000 TL	15.000 TL/m ²
Ortalama				15.000,00 TL/m ²

* ATER TOWER	
	4 bin metrekare arsa üzerine tek blok olarak yükselmekte olan Ater Tower projesi 130 adet ofis ünitesinden oluşmaktadır. Projede yer alan ofislerin büyüklükleri 86 metrekare ile 1.000 metrekare arasında değişiklik gösterecek şekilde tasarlanmıştır. Ater Tower projesinde içerisinde büyük toplantı odaları, sinema odaları ve fitness merkezi bulunmaktadır. Yeni inşa edilmiş projedir.

Ofis Emsalleri				
<u>SATILIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Maxroyal Gayrimenkul 0 553 482 07 56	1+0 15. kat	138m ²	1.350.000 TL	9.783 TL/m ²
Coldwell Banker Teok 0 532 462 17 52	1+0 16. kat	86m ²	950.000 TL	11.047 TL/m ²
YCA Gayrimenkul 0 532 760 87 97	4+1 20. kat	178m ²	2.550.000 TL	14.326 TL/m ²
Ortalama				12.064,68 TL/m ²

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

Ofis Emsalleri				
<u>SATILIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Project Gayrimenkul 0 532 383 51 86	1+0 4. kat	62m ²	580.000 TL	9.355 TL/m ²
Venedik Gayrimenkul 0 555 322 11 00	1+0 2. kat	40m ²	430.000 TL	10.750 TL/m ²
Remax Pırlanta 0 506 417 01 98	1+0 4. kat	49m ²	413.000 TL	8.429 TL/m ²
Ortalama				9.423,84 TL/m²

* FOLKART INCITY	
	<p>Folkart Yapı tarafından inşa edilen Folkart Incity projesi 32 bin metrekarelik arsa üzerine inşa edilmiş 8 bloktan oluşan projede 700 konut ve 42 ticari ünite bulunmaktadır. Folkart Incity'de 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer almaktadır. Projenin ortak alanları arasında kreş, spor alanları, çocuk oyun alanı, mescit, yüzme havuzu bulunmaktadır.</p>

Konut Emsalleri				
<u>SATILIK</u>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Forent Gayrimenkul 0 532 063 78 78	3+1 26. kat	162m ²	3.000.000 TL	18.519 TL/m ²
Point Gayrimenkul 0 532 392 22 42	1+1 6. kat	65m ²	675.000 TL	10.385 TL/m ²
Starkey Maya 0 532 543 21 66	1+1 13. kat	75m ²	740.000 TL	9.867 TL/m ²
Ortalama				14.619,21 TL/m²

Satılık / Kiralık Dükkan Emsalleri

1 AX Gayrimenkul Buca

Tel 0 532 420 45 07

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Ankara Caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 250 m²'den pazarlanan depolu dükkan için 4.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 20.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	250 .-M ²	4.000.000 .-TL	16.000 .-TL/M ²
KİRALIK	250 .-M ²	20.000 .-TL	80 .-TL/M ²

2 İzmir Öziş Gayrimenkul

Tel 0 532 635 39 61

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 85 m²'den pazarlanan dükkan için 1.350.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 5.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	85 .-M ²	1.350.000 .-TL	15.882 .-TL/M ²
KİRALIK	85 .-M ²	5.000 .-TL	59 .-TL/M ²

3 G Gayrimenkul

Tel 0 542 369 35 10

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yeni binanın zemin katında yer alan ve 50 m²'den pazarlanan dükkan için 650.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 3.300.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	55 .-M ²	750.000 .-TL	13.636 .-TL/M ²
KİRALIK	55 .-M ²	3.300 .-TL	60 .-TL/M ²

4 M2 Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0 535 299 07 00

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş sitede zemin katta konumlu dükkan 100 m²'den pazarlanmakta ve 1.098.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 6.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	100 .-M ²	1.098.000 .-TL	10.980 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	6.000 .-TL	60 .-TL/M ²

5 Gold Rent Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0 505 719 57 16

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, yeni binada sokak cepheli zemin katta yer alan ve 200 m²'den pazarlanan dükkan için 1.450.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 5.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	200 .-M ²	1.450.000 .-TL	7.250 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	5.000 .-TL	25 .-TL/M ²

6 Marka Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Tel 0 532 163 34 93

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart projesi karşısında, 10 yıllık binada cadde cepheli zemin katta yer alan, zemin(120m²) +asma(120m²) kattan oluşan 240 m²'den pazarlanan dükkan için 2.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 15.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	240 .-M ²	2.000.000 .-TL	8.333 .-TL/M ²
KİRALIK	240 .-M ²	15.000 .-TL	63 .-TL/M ²

7 Noven Gayrimenkul A.Ş.

Tel 0 232 462 64 62

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Novus Ventus Towers Sitesi içerisinde cadde cepheli köşe konumda zemin katta yer alan ve 475 m²'den pazarlanan depolu dükkan için 45.000 TL kira bedeli istenmektedir. İstenilen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	475 .-M ²	45.000 .-TL	95 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

8 Coldwell Banker Masse

Tel 0 542 292 03 60

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş site içerisinde Haydar Eliyev Caddesi cepheli zemin katta yer alan ve 650 m²'den pazarlanan dükkan için 35.000 TL kira bedeli istenmektedir. Dükkan alanı 600 m², depo alanı 50 m² olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz araç-yaya sirkülasyonunun iyi olduğu cadde üzerinde yer almaktadır.

KİRALIK	650 .-M ²	35.000 .-TL	54 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 6.000.-TL ile 12.000.-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların katı-konumu-alanı vb. özellikleri dikkate alınarak her biri için birim m² değeri öngörülmüştür.

Ofis birim m² değerlerinin ise, 6.500 - 12.000 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların katı-konumu-alanı vb. özellikleri dikkate alınarak her biri için birim m² değeri öngörülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yapılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (AVM BİNA İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		3.500.000	3.850.000	302.061.519
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	80.463,00	600	800	85.500
BİRİM M ² DEĞERİ		5.833	4.813	3.533
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	AVM	Bina Konut+Tic.	Bina Tic.	AVM
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-18%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-43%	-48%	-17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.920,59	3.325	2.519	2.918

C BLOK (AVM) DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (-.TL)
80.463,00	2.920,59	234.999.794 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER		235.000.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN) (B BLOK 21NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MİSTRAL TOWER	FOLKART TOWERS	ATER TOWER
SATIŞ FİYATI		-		
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	88,40	12.885	11.812	12.064
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME	5. Kat	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK		Ofis	Ofis	Ofis
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-14%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-14%	-14%	-14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.599	11.146	10.217	10.435

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (A BLOK 12 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MİSTRAL TOWER	FOLKART TOWERS	FOLKART İNCİTY
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	67,22	13.074	9.742	14.619
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME	2. Kat	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-14%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-24%	-24%	-24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.535	10.002	7.453	11.151

Değerlemeye konu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına tarafımıza iletilmiş olan icmal listesinde belirtilen, A blokta yer alan 2 adet konut ve B blokta yer alan 41 adet ofise ait Pazar yaklaşımı yöntemi sonucu elde edilen değer listesi aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm alanları İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen icmal listelerinden alınmıştır.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL) (KDV Hariç)
A	1	1	KONUT	65,50	9.816,79	643.000
A	12	2	KONUT	67,22	9.535,85	641.000
B	1	1	OFİS	88,40	10.407,24	920.000
B	2	1	OFİS	85,95	10.703,90	920.000
B	3	1	OFİS	114,34	9.226,87	1.055.000
B	6	2	OFİS	88,40	10.452,49	924.000
B	11	3	OFİS	88,40	10.509,05	929.000
B	12	3	OFİS	85,95	10.808,61	929.000
B	16	4	OFİS	88,40	10.554,30	933.000
B	17	4	OFİS	85,95	10.855,15	933.000
B	21	5	OFİS	88,40	10.599,55	937.000
B	22	5	OFİS	85,95	10.901,69	937.000
B	24	5	OFİS	107,36	9.556,63	1.026.000
B	26	6	OFİS	88,40	10.644,80	941.000
B	27	6	OFİS	85,95	10.948,23	941.000
B	37	8	OFİS	85,95	11.076,21	952.000
B	41	9	OFİS	88,40	10.814,48	956.000
B	42	9	OFİS	85,95	11.122,75	956.000
B	43	9	OFİS	114,34	9.532,97	1.090.000
B	44	9	OFİS	107,36	9.705,66	1.042.000
B	46	10	OFİS	88,40	10.848,42	959.000
B	47	10	OFİS	85,95	11.157,65	959.000
B	51	11	OFİS	88,40	10.904,98	964.000
B	52	11	OFİS	85,95	11.215,82	964.000
B	61	13	OFİS	88,40	11.006,79	973.000
B	62	13	OFİS	85,95	11.274,00	969.000
B	63	13	OFİS	114,34	9.261,85	1.059.000
B	64	13	OFİS	107,36	9.864,01	1.059.000
B	65	13	OFİS	124,15	13.813,93	1.715.000
B	66	14	OFİS	88,40	11.052,04	977.000
B	67	14	OFİS	85,95	11.367,07	977.000
B	79	16	OFİS	107,36	9.985,10	1.072.000
B	81	17	OFİS	88,40	11.199,10	990.000
B	82	17	OFİS	85,95	11.518,32	990.000
B	84	17	OFİS	107,36	10.031,67	1.077.000
B	86	18	OFİS	88,40	11.244,34	994.000
B	87	18	OFİS	85,95	11.564,86	994.000
B	91	19	OFİS	88,40	11.300,90	999.000
B	92	19	OFİS	85,95	11.623,04	999.000
B	95	20	OFİS	88,40	11.357,47	1.004.000
B	96	20	OFİS	85,95	11.681,21	1.004.000
B	100	21	OFİS	88,40	11.391,40	1.007.000
B	101	21	OFİS	85,95	11.716,11	1.007.000
TOPLAM				3.926,29		42.317.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
A BLOKTA YER ALAN 2 ADET KONUTUN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.284.000 TL
B BLOKTA YER ALAN 41 ADET OFİSİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	41.033.000 TL
TOPLAM	42.317.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; "Döviz Cinsinden ve Dövizde Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;

"MADDE 8 – (1) Türkiye'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."

(3) Türkiye'de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.

(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövizde endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır.”

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

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

Projenin ruhsatının alınmış olması, bölgedeki arz-talep dengesi, inşaat seviyesi vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %3,50 olarak öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı %17,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Ruhsat ve iskan belgesine göre AVM bloğu (C Blok), 107 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere 108 bağımsız bölümden oluşmaktadır. AVM yönetiminden edinilen bilgiye göre toplam kiralanabilir alan 23.096,41 m²'dir. Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir. 2020 yılı ilk 8 ay için kira gelirleri tarafımıza iletilmiş olup ~2.742.194.-TL'dir. 12 aya tamamlanmış kira geliri 4.113.291.-TL olarak hesaplanmaktadır. Mevcut doluluk oranı %57'dir. Ortalama kira birim değeri 2019 yılında 39,82.-TL/m² iken mevcut veriler ışığında ~26,03.-TL olarak ibraz edilmiştir. 2020yılı için kira birim m² değerinin ~33.-TL/m² olacağı öngörülmüştür.

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

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

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

"Koronavirüs küresel salgınının perakende sektörü üzerinde etkilerinin devam ediyor olması sebebiyle, Şirket portföyünde yer alan alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanlarındaki güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; Haziran ayı için aylık sabit kira bedelleri üzerinden Şirket Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koşullar çerçevesinde %

50 oranında kira indirimi yapılmasına karar verilen Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı'da; söz konusu indirim oranının Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarını kapsayacak şekilde %100 oranında uygulanmasına, **Ege Perla AVM'de, Haziran ayı kirasına yapılacak indirimler konusunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne verilen yetkinin; Temmuz ve Ağustos aylarını da kapsayacak ve aylık kira bedellerine %100 oranında indirim yapılabilecek şekilde genişletilmesine**, Kanyon AVM'de; güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak kiracı bazlı değerlendirme yapmak suretiyle, Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarına ilişkin verilecek kira indirimleri ve diğer kira destekleri konusunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine karar verilmiştir."

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

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m2 değerinin 1. dönem için 33.-TL/m² olacağı öngörülmüş yukarıda da belirtildiği üzere 1. ve 2. dönem için kira indirimi/kaybı olarak giderler kaleminde COVID 19 etkisi yansıtılmıştır. İş GYO A.Ş. tarafından KAP ta yayınlanan özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, 1. dönem gelirlerini %21,16 oranında etkileyeceği, 2. yılda kiracı bazında yapılabilecek anlaşmalarla %15 etkileyeceği,3. yılda bu oranın % 10, 4.yıldan sonra azalarak etkisini kaybedeceği öngörülmüştür.

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

* Kira gelirlerinin yıllık artış oranının enflasyon oranları, kira sözleşmeleri de dikkate alınarak artış oranı %13,50 alınmıştır.

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

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %6,50 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

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

Genel giderlere ilişkin olarak 2020 yılı Sigorta Giderleri 614.889-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

Emlak Vergisi 2020 yılında 1.taksit 92.000.-TL olarak belirtilmiş olup, yıl içerisinde 2 taksit halinde ödenmesi nedeni ile yıllık 184.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır, gelecek yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

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

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

EGE PERLA AVİM Nakit Akışları

	Geçmiş Dönem Performansı										PROJEKSİYON YILLARI									
	2019	2020 (18 ay)		2021 (12 ay) tamamlanmış veriler		2020-2020	2021-2021	2022-2022	2023-2023	2024-2024	2025-2025	2026-2026	2027-2027	2028-2028	2029-2029	2030-2030	TOPLAM			
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
33,00 EK YIL FİYATININ BİRİM MİĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY)																				
13,50% YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MİĞAZ)																				
107 YORAN MİĞAZA ADEDI																				
23,096,41 YORAN KİRALANABİLİR MİĞAZA ALANI (m ²)																				
Kap. Oranı 6,00%																				
NAKİT GİRİŞLERİ (MİĞAZ)																				
Doulluk Oranı																				
Kiralanın Brüt Alan																				
Aylık İbrim Kira Fiyatı (Ortalama)																				
Kiralama Gelirleri																				
Potansiyel Diğer Gelirler																				
AVİM Toplam Gelirleri																				
Kira Kayıpları (Pandemi Süreci ve Sonrası)																				
KİRA KAYIPLARI SONRASI AVİM GELİRLERİ																				
NAKİT ÇIKIŞLARI																				
Sigorta Giderleri																				
Emlak Vergisi																				
Genel Güler Yönetim Giderleri																				
Yenilene Fonu																				
TOPLAM																				
Net Nakit Akım																				
YIL ORANI FAKTORU																				
İNDİRGENE ORANI																				
İNDİRGENE ORANI																				
İNDİRGENE ORANI																				

İNDİRGENE ORANI (Discount Rate)	17,00%
Net Bugünkü Değer (NPV)	192.264.102 TL 165.940.100 TL

İNDİRGENE ORANI HESAP	
Risksiz Getiri Oranı	13,30%
Risk Primi	3,80%
İndirgenme Oranı	17,10%

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
EGE PERLA AVM	192.264.102 TL
EGE PERLA AVM YUVARLATILMIŞ DEĞER	192.264.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	42.317.000 TL
EGE PERLA AVM'NİN (C BLOK) DEĞERİ	235.000.000 TL
EGE PERLA AVM'NİN (C BLOK) ve 43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	277.317.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
EGE PERLA AVM'NİN (C BLOK) DEĞERİ	192.264.000 TL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu Ege Perla AVM ' nin değerlemesinde uygulanan yöntemlerden elde edilen sonuçlar nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.6 ' ya göre yapılan değerlendirmeler ve 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümlerinin tekrar değerlendirmesi sonucu taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılması uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

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

Ofis ve konut nitelikli taşınmazların münferit değerleri ek listelerde belirtilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Ege Perla AVM kira tespit raporuna istinaden AVM için ortalama aylık kira birim m² değeri 33.- TL olarak öngörülmüştür.

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

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

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu EGE PERLA AVM 'nin ve 43 adet bağımsız bölümün;

30.12.2020 tarihli toplam değeri için;

277.317.000 .-TL

(İki Yüz Yetmiş Yedi Milyon Üç Yüz On Yedi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

327.234.060 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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

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

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003