

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDEKİ EGE PERLA ALIŞVERİŞ MERKEZİ

### KİRA DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	21.08.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	26.08.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	04.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	ISGY-1908068
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	KONAK İLÇESİ ÇINARLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN EGE PERLA ALIŞVERİŞ MERKEZİNDE YER ALAN AVM'NİN KİRA DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ÇINARLI MAHALLESİ OZAN ABAY CADDESİ NO:8 KONAK-İZMİR
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553)</b> <b>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

## 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**

## 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)**

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk 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 taşınmazların değerlendirme tarihindeki kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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 taşınmazın taşınmazların değerlendirme tarihindeki aylık kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-1908068 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme 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 değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ISGY-1507002	ISGY-1510006	
<b>Rapor Tarihi</b>	30.09.2015	29.12.2015	
<b>Rapor Konusu</b>	EGE PERLA PROJESİ	EGE PERLA PROJESİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Onur BÜYÜK Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK Berrin KURTULUŞ SEVER	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	331.747.000 TL	395.689.000	

**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 11.09.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi 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

\* Kartal Tapu Müdürlüğü'ne 18/11/2019 tarih 44380 sayı ile yetki verilmiştir. Başlama Tarihi:18.11.2019 Süre: 30 gün.

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

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

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



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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesinden alınan bilgiye göre (İmar Müdürlüğünden 13.09.2019 tarihinde alınmış olan imar yazısına 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 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.

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

### 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.

### 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 m<sup>2</sup>), trafo merkezi (79 m<sup>2</sup>), ortak alanlar (59.931 m<sup>2</sup>) dir. AVM bloğunun toplam alanı 79.343 m<sup>2</sup> 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)

A bloğu apartman binası 111 adet ünite (19.266 m<sup>2</sup>), ortak alanlar (16.837 m<sup>2</sup>) dir. A bloğunun toplam alanı 36.103 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

B bloğu ofis binası 65 adet ünite (9.752 m<sup>2</sup>), ortak alanlar (15.019 m<sup>2</sup>) dir. B bloğunun ofis alanının 24.771 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), ortak alanlar (15.840 m<sup>2</sup>) dir.

Tadilattan sonra B bloğunun inşaat alanının 28.270 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

Ortak alanlar için (baret ve kazık uygulamaları) 69.315 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanı mevcuttur.

### **2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın 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.

### **2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi 18.392,00 m<sup>2</sup> 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.

Değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı C blok (AVM Bloğu) 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve tesisat katından oluşmaktadır.

Ege Perla Alışveriş merkezinde yer alan bütün bağımsız bölümler İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne aittir.

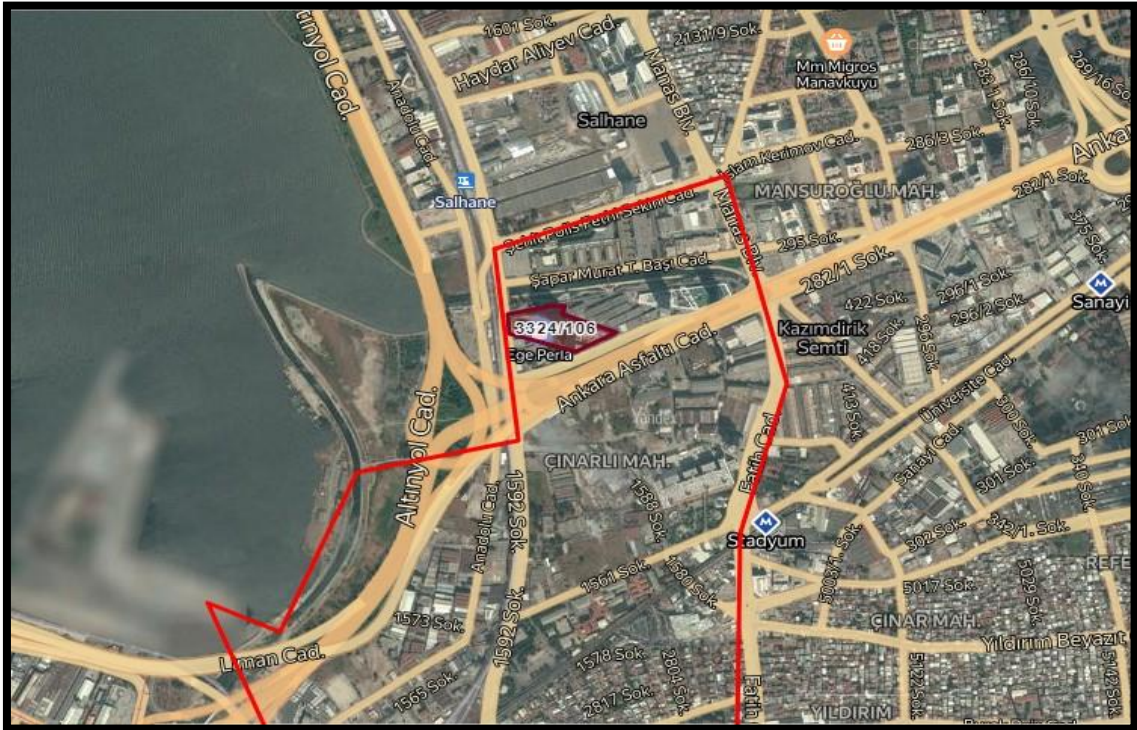
AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 108 adet bağımsız bölümden (107 adet işyeri, 1 adet trafo) oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni ihtiyaç doğrultusunda bazı dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesidir.

Rapor konusu taşınmazın onaylı mimari projesi incelenerek toplam brüt alanı 22.494 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Trafo alanı 161,42 m<sup>2</sup> olup, kiralanabilir alana dahil edilmemiştir.

Ege Perla AVM'nin inşaatı, 2017 yılında tamamlanmıştır.

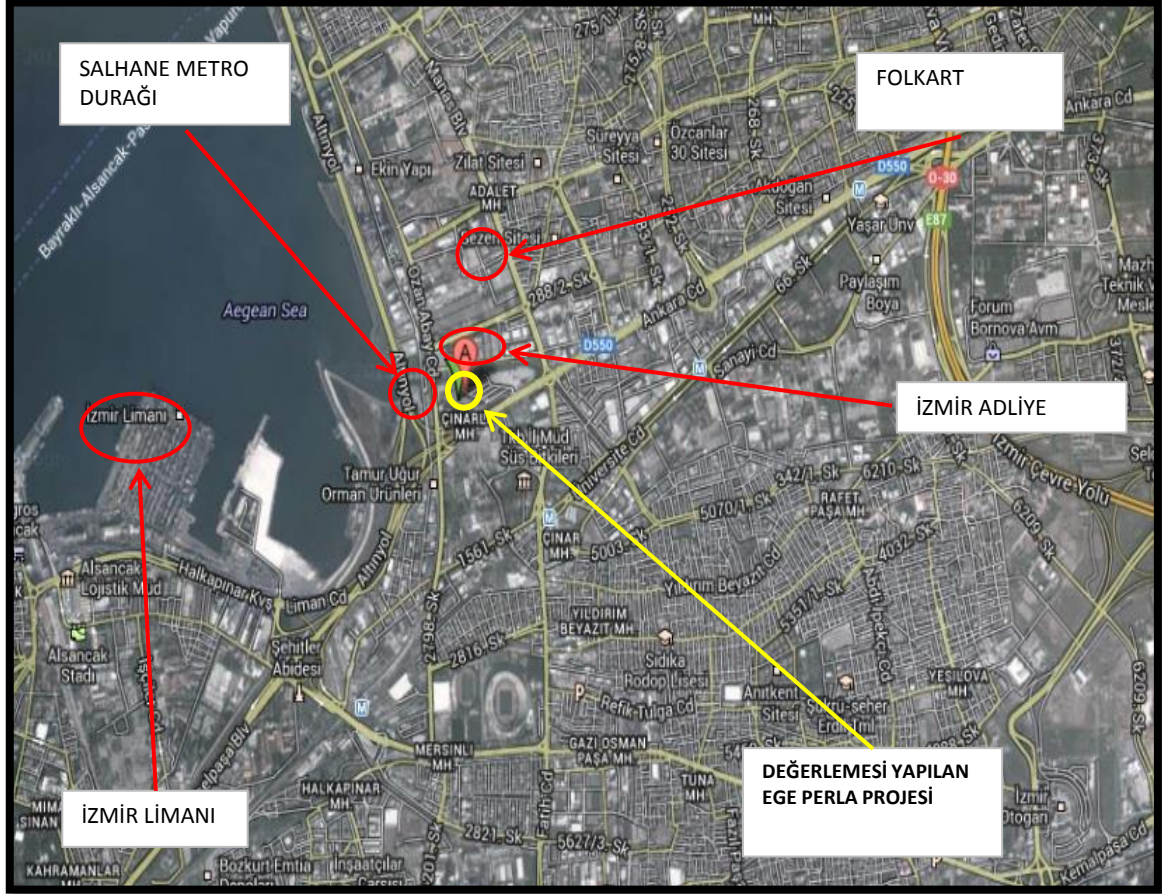
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Ege Perla AVM, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi' nde yer alan ve tapuda; 3324 ada, 106 parsel numarasında kayıtlı, 18.392 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan, C Blok 108 adet bağımsız bölümdür.

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 m<sup>2</sup> alanına sahiptir. Bu alanın 22.494 m<sup>2</sup>'si işyerleri olup, 161,42 m<sup>2</sup> 'si trafo alanıdır. AVM yönetiminden edinilen bilgiye göre toplam kiralanabilir alan 23.096,41 m<sup>2</sup>'dir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir.

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

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



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

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

### Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V A
Kullanım Amacı	:	AVM İŞYERİ
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 siva üzeri boyalıdır. Avm de doluluk oranı yaklaşık olarak %80 seviyesindedir.

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.

## 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 palmiye, 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.

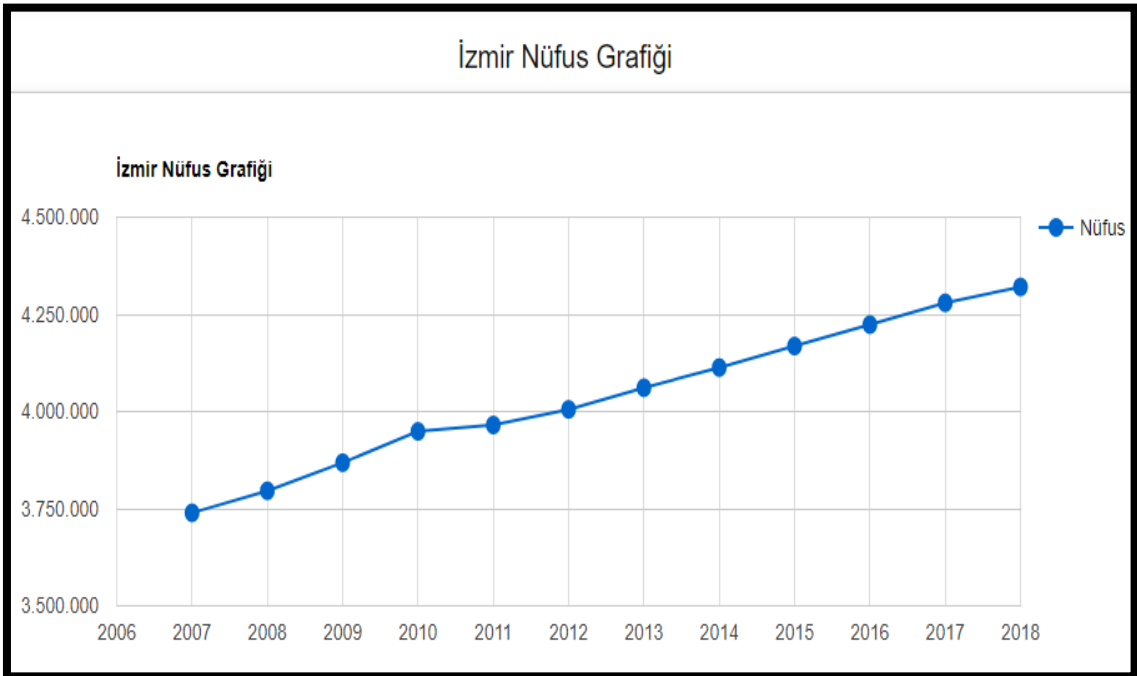
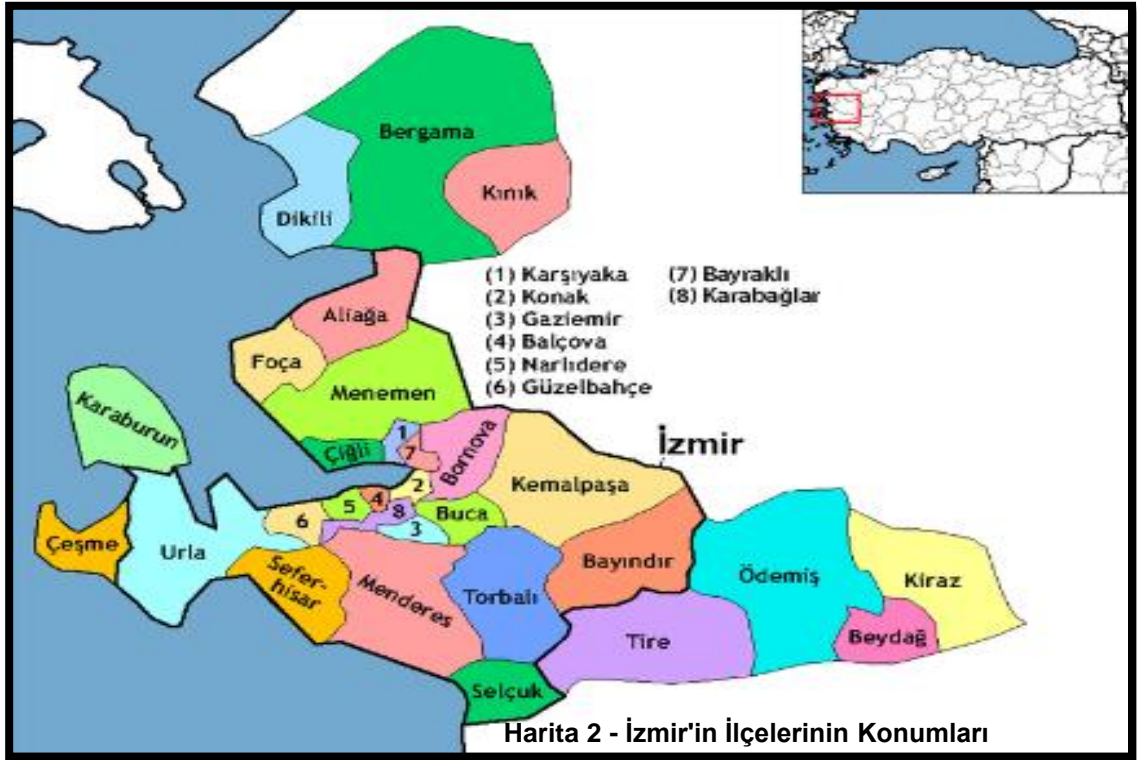
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye 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 2018 yılı İzmir nüfusu 4.320.519, Konak İlçesi nüfusu ise 356.563'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.

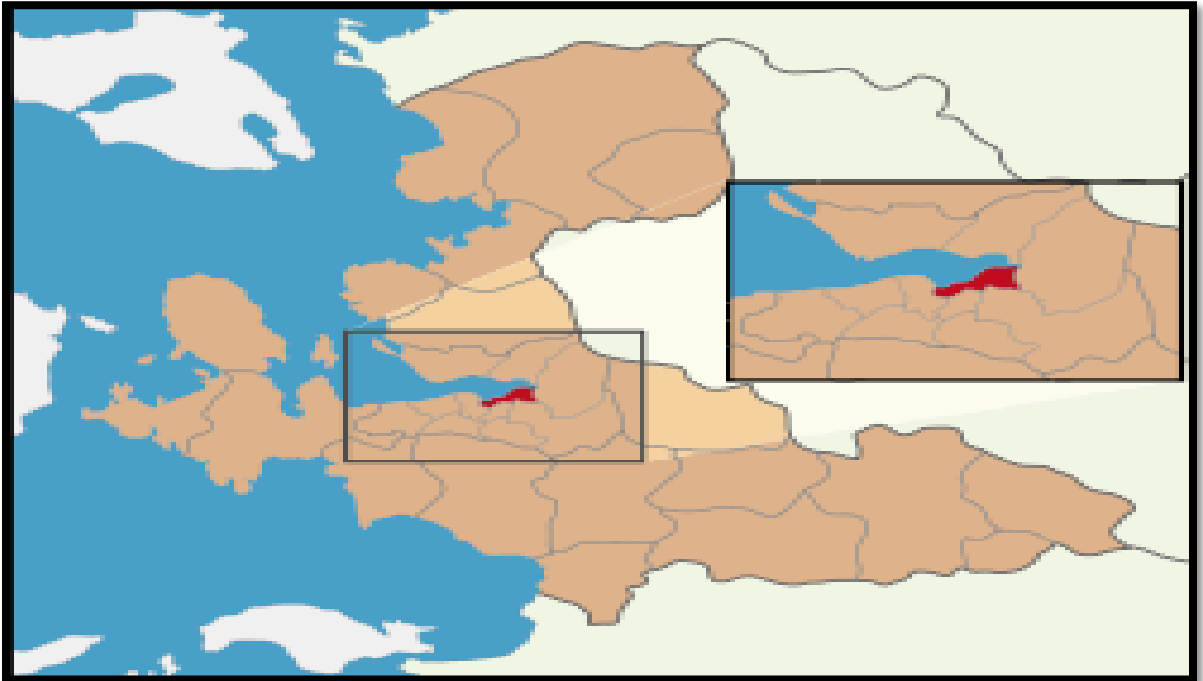
Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup>'dir.

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, alışveriş 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 özellikli 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 oluştuğu 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 İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme 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 yansıdığını 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 geçtiğimiz günlerde 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 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

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. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangibir 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 yollarak cephe konumdadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
- \* Mimari olarak açık avm olup, marka değeri yüksektir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Ana yaya aksına uzak konumdadır.
- \* Günümüzde yaşanan ekonomik olumsuzluklar gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir.

## 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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık / Kiralık Emsaller

##### 1 Bornova Gayrimenkul

Tel 0 232 347 77 77

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 188 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 2.150.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 6.250.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	188 .-M <sup>2</sup>	2.150.000 .-TL	11.436 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	188 .-M <sup>2</sup>	6.250 .-TL	33 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 2 Sel Gayrimenkul

Tel 0 532 317 14 47

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yaklaşık 15 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 400 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 1.300.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 8.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	1.300.000 .-TL	3.250 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	8.000 .-TL	20 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 3 Turyap Bayraklı

Tel 0 232 348 92 92

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 260 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 1.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 2.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	260 .-M <sup>2</sup>	1.250.000 .-TL	4.808 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	260 .-M <sup>2</sup>	2.500 .-TL	10 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 4 Ünya Emlak

Tel 5 372 028 70 06

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart projesi karşısında, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş 5 katlı bina 840 m<sup>2</sup>'den pazarlanmakta ve 4.600.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 17.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	840 .-M <sup>2</sup>	4.600.000 .-TL	5.476 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	840 .-M <sup>2</sup>	17.500 .-TL	21 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 5 Marka Gayrimenkul

Tel 0 532 163 34 93

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart projesi karşısında, cadde üzerinde, yaklaşık 10 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 240 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 1.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 6.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	240 .-M <sup>2</sup>	1.750.000 .-TL	7.292 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	240 .-M <sup>2</sup>	6.000 .-TL	25 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 6 Öziş Gayrimenkul

Tel 0 232 752 11 42

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 85 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 1.650.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 7.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	85 .-M <sup>2</sup>	1.650.000 .-TL	19.412 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	85 .-M <sup>2</sup>	6.500 .-TL	76 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 7 Güçlü Gayrimenkul

Tel 0 232 364 32 32

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 800 m<sup>2</sup>'den pazarlanan depolu dükkan için 8.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 25.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	800 .-M <sup>2</sup>	8.500.000 .-TL	10.625 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	800 .-M <sup>2</sup>	25.000 .-TL	31 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 8 Modda Rent

Tel 0 530 738 76 78

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Ankara caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 247 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 4.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 15.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	247 .-M <sup>2</sup>	4.250.000 .-TL	17.206 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	247 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	61 .-TL/M <sup>2</sup>

### 9 Emlaktaş Gayrimenkul

Tel 0 232 472 22 55

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye paralel sokakta. Yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 210 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 2.700.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	2.700.000 .-TL	12.857 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 10 Startkey Life Gayrimenkul

Tel 0 232 344 18 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın Bayraklı Park 35 Projesi içersinde zemin katında yer alan ve 510 m<sup>2</sup>'den pazarlanan depolu dükkan için 6.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	510 .-M <sup>2</sup>	6.500.000 .-TL	12.745 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 11 Startkey Life Gayrimenkul

Tel 0 232 344 18 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 70 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 3.000 TL aylık kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	70 .-M <sup>2</sup>	3.000 .-TL	43 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------

### 12 Startkey Life Gayrimenkul

Tel 0 232 344 18 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Lider Centrio projesinde, zemin katında yer alan ve 100 m<sup>2</sup>'den pazarlanan dükkan için 9.500 TL aylık kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	9.500 .-TL	95 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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.

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.

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

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

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (EGE PERLA AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (6)	EMSAL (8)
KİRA FİYATI		6.250	6.500	15.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	23096,41	188	85	247
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		33	76	61
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-30%	-30%	-30%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	AVM	BAĞIMSIZ BL.	BAĞIMSIZ BL.	BAĞIMSIZ BL.
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ
		-20%	-20%	-20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>39,82</b>	<b>23</b>	<b>54</b>	<b>43</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunun değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Karşılaştırma tablosunda yer alan emsaller dükkan nitelikli olup, AVM bütünü için karşılaştırma yapılıyor olması diğer başlığı altında ayrıca irdelenmiştir.

*Mevcutta bağımsız bölümlerin ayrılması ya da birleştirilmesi ile veya ortak alandan kullanım alanı olması ya da ortak alana kullanım alanından vermesi gibi nedenlerle bağımsız bölüm toplam alanı ve adeti mevcut işyeri sayısı ve alanından farklılık göstermektedir. Yapılan bu uygulamaların basit tadilat ile eski haline dönüştürülebileceği kanaati oluşmuştur. Müşteri tarafından ibraz edilen toplam kiralanabilir alan esas alınara AVM nin bütünü için kira değeri takdir edilmiş olup, aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.*

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (- TL)	Yıllık Kira Değeri (- TL)
23.096,41	39,82	919.778,96	11.037.347,47
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER</b>		<b>919.800,00</b>	<b>11.037.600,00</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

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

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımudur.

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

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



## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>1 ADET AVM'NİN AYLIK KİRA DEĞERİ</b>	<b>919.800 TL</b>
<b>1 ADET AVM'NİN YILLIK KİRA DEĞERİ</b>	<b>11.037.600 TL</b>

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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

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

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

#### 6.5.3 - 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.

#### 6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere 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.

#### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

##### 6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu Ege Perla AVM'nin (107 adet dükkan) mevcut kiralanabilir alanına göre toplam kira bedeli takdir edilmiştir (1 adet trafo değerlemede dikkate alınmamıştır).

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	23.096,41	919.800	11.037.347

#### 6.5.6 - 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

Değerlemeye konu taşınmazlar, imar yapılaşma, mülkiyet ve takyidat bilgileri açısından incelendiğinde taşınmazların kiralanmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**7 - SONUÇ**

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 108 adet taşınmazdan oluşan Ege Perla AVM'nin

06.12.2019 tarihli toplam aylık kira değeri için ;

**919.800 .-TL**

**(Dokuz Yüz On Dokuz Bin Sekiz Yüz TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**993.384 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

EGE PERLA AVM'NİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 8 )
<b>919.800</b>	<b>159.712</b>	<b>144.050</b>	<b>993.384</b>

1 USD = 5,7591 .-TL 05.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,3853 .-TL 05.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* 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.