

## DEĞERLEME RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konak/İZMİR

EGE PERLA AVM

Rapor No : 2025 /1508

Rapor Tarihi : 25 Haziran 2025

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

**Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Raporu Hazırlayan Kurum** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**Dayanak Sözleşme Tarihi – No** : 02 Mayıs 2025 -001  
**Değerlenen Mülkiyet Hakları** : Tam mülkiyet  
**Değerleme Tarihi** : 20 Haziran 2025  
**Rapor Tarihi** : 25 Haziran 2025  
**Müşteri / Rapor No** : 003 – 2025/1508

**Değerleme Konusu** : Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada, 106 parsel  
**Gayrimenkulün Adresi** : Ege Perla Projesi, 108 adet bağımsız bölüm  
Konak / İZMİR

**Tapu Bilgileri Özeti** : İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 18.392 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 106 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A blok 50 katlı betonarme mesken B blok 36 katlı betonarme ofis ve işyeri C blok 10 katlı betonarme ofis ve işyeri ve arsası vasıflı ana gayrimenkul bünyesindeki 108 adet bağımsız bölüm

**Sahibi** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Parselin Yüzölçümü** : 18.392 m<sup>2</sup>

**İmar Durumu** : Lejantı: "Merkezi İş Alanı (MİA)"  
"KAKS: 3,50 ve TAKS: 0,40 m"

**Raporun Konusu** : Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen 108 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

| GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) |                                                 |                        |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| <b>AVM Toplam Pazar Değeri</b>                             | <b>1.584.645.000,-TL</b>                        | <b>39.995.000,-USD</b> |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                       |                                                 |                        |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                            | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                 |                        |
| Tayfun KURU<br>(SPK Lisans Belge No: 401454)               | Mehmet AYIKDIR<br>(SPK Lisans Belge No: 401233) |                        |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## **İÇİNDEKİLER**

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. BÖLÜM DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI .....                                          | 3  |
| 2. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ.....                                                           | 5  |
| 3. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                    | 8  |
| 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA<br>YAPILAN İNCELEMELER..... | 10 |
| 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....                            | 18 |
| 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....                                       | 24 |
| 7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                           | 35 |
| 8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ ....                            | 44 |
| 9. BÖLÜM SONUÇ.....                                                                     | 47 |

## 1. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar**

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

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## 1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. BÖLÜM

## RAPOR BİLGİLERİ

### 2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 25.06.2025 tarihinde, 2025/1508 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### 2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 401454 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı Tayfun KURU ile 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Mehmet AYIKDIR hazırlamıştır.

### 2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.06.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.06.2025 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 02.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

### 2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler**

**2017 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 01 Aralık 2017  
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2017  
Rapor Tarihi : 29 Aralık 2017  
Rapor No : 003 – 2017/8145  
Raporu : Tayfun KURU / Şehir Plancısı  
Hazırlayanlar : Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454  
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

|                                                        |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>204 adet bağımsız bölüm toplam<br/>pazar değeri</b> | <b>329.697.000,-TL</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------------|

**2018 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 01 Kasım 2018  
Ekspertiz Tarihi : 05 Kasım 2018  
Rapor Tarihi : 12 Kasım 2018  
Rapor No : 003 – 2018/6125  
Raporu : Tayfun KURU / Şehir Plancısı  
Hazırlayanlar : Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454  
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

|                                                        |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>183 adet bağımsız bölüm toplam<br/>pazar değeri</b> | <b>315.514.000,-TL</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------------|

**(A, B ve C bloklarda yer alan toplam 183 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış  
değerleme raporu)**

**2024 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 03 Haziran 2024  
Ekspertiz Tarihi : 20 Haziran 2024  
Rapor Tarihi : 26 Haziran 2024  
Rapor No : 003 – 2024/1414  
Raporu : Tayfun KURU / Şehir Plancısı  
Hazırlayanlar : Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454  
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

|                                                        |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>108 adet bağımsız bölüm toplam<br/>pazar değeri</b> | <b>897.660.000,-TL</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------------|

**(B ve C bloklarda yer alan toplam 108 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış  
değerleme raporu)**

**2024 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 01 Kasım 2024  
Ekspertiz Tarihi : 20 Aralık 2024  
Rapor Tarihi : 26 Aralık 2024  
Rapor No : 003 – 2024/1414  
Raporu : Tayfun KURU / Şehir Plancısı  
Hazırlayanlar : Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454  
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

|                                                             |                      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>108 adet bağımsız bölüm toplam<br/>pazar kira değeri</b> | <b>8.660.000,-TL</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|

**2024 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 01 Kasım 2024  
Ekspertiz Tarihi : 23 Aralık 2024  
Rapor Tarihi : 27 Aralık 2024  
Rapor No : 003 – 2024/3238  
Raporu : Tayfun KURU / Şehir Plancısı  
Hazırlayanlar : Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454  
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

|                                                        |                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>108 adet bağımsız bölüm toplam<br/>pazar değeri</b> | <b>1.250.095.000,-TL</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|

**(B ve C bloklarda yer alan toplam 108 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış  
değerleme raporu)**

### 3. BÖLÜM

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### 3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                                                          | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                                          | : Esentepe Mahallesi, Milangaz Caddesi, Füsun Sokak,<br>Asia Residence, No: 73, A Blok, Kat: 10, Daire: 30<br>Kartal / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TELEFON NO</b>                                                               | : +90 (216) 455 36 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                                                          | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir. |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                                                           | : 16 Mayıs 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>SERMAYESİ</b>                                                                | : 1.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>                                                         | : 777424                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI<br/>TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN<br/>TARİH VE NO.SU</b> | : 23 Mayıs 2011 / 7820                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

#### 3.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                         | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                         | : İş Kuleleri Kule-2<br>Kat:10-11<br>Levent / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TELEFON NO</b>                              | : 0 (850) 724 23 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                       | : 958.750.000,- TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                          | : 6 Ağustos 1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                         | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN<br/>GAYRİMENKULLER</b> | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### **3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı**

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

#### 4. BÖLÜM

#### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler

###### 4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

**SAHİBİ** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İLİ** : İzmir

**İLÇESİ** : Konak

**MEVKİİ** : Mersinli

**PAFTA NO** : 296

**ADA NO** : 3324

**PARSEL NO** : 106

**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası (\*)

**ARSA ALANI** : 18.392 m<sup>2</sup>

**YEVMIYE NO** : 30910

**TAPU TARİHİ** : 25.11.2016

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | ARSA PAYI     | BLOK NO | KAT NO    | BAĞ. BÖLÜM NO | CİLT NO | SAYFA NO |
|-------------------------|---------------|---------|-----------|---------------|---------|----------|
| İŞYERİ                  | 25563/1839200 | C       | 1. bodrum | 1             | 40      | 3926     |
| İŞYERİ                  | 31118/1839200 | C       | 1. bodrum | 2+3+4         | 44      | 4322     |
| İŞYERİ                  | 1958/1839200  | C       | 1. bodrum | 5             | 40      | 3930     |
| İŞYERİ                  | 6797/1839200  | C       | 1. bodrum | 6             | 40      | 3931     |
| İŞYERİ                  | 6214/1839200  | C       | 1. bodrum | 7             | 40      | 3932     |
| İŞYERİ                  | 6150/1839200  | C       | 1. bodrum | 8             | 40      | 3933     |
| İŞYERİ                  | 12095/1839200 | C       | 1. bodrum | 9             | 40      | 3934     |
| İŞYERİ                  | 11827/1839200 | C       | 1. bodrum | 10            | 44      | 4344     |
| İŞYERİ                  | 2003/1839200  | C       | 1. bodrum | 11            | 44      | 4345     |
| İŞYERİ                  | 5012/1839200  | C       | 1. bodrum | 12            | 40      | 3937     |
| İŞYERİ                  | 4614/1839200  | C       | 1. bodrum | 13            | 40      | 3938     |
| İŞYERİ                  | 4214/1839200  | C       | 1. bodrum | 14            | 40      | 3939     |
| İŞYERİ                  | 4689/1839200  | C       | 1. bodrum | 15            | 40      | 3940     |
| İŞYERİ                  | 29237/1839200 | C       | 1. bodrum | 16            | 40      | 3941     |
| İŞYERİ                  | 17658/1839200 | C       | 1. bodrum | 17            | 40      | 3942     |
| İŞYERİ                  | 1243/1839200  | C       | 1. bodrum | 18            | 40      | 3943     |
| İŞYERİ                  | 835/1839200   | C       | 1. bodrum | 19            | 40      | 3944     |
| İŞYERİ                  | 21082/1839200 | C       | 1. bodrum | 20            | 40      | 3945     |
| İŞYERİ                  | 8764/1839200  | C       | 1. bodrum | 21            | 40      | 3946     |
| İŞYERİ                  | 5830/1839200  | C       | 1. bodrum | 22            | 40      | 3947     |
| İŞYERİ                  | 7818/1839200  | C       | 1. bodrum | 23            | 40      | 3948     |
| İŞYERİ                  | 7834/1839200  | C       | 1. bodrum | 24            | 40      | 3949     |
| İŞYERİ                  | 6354/1839200  | C       | 1. bodrum | 25            | 40      | 3950     |
| İŞYERİ                  | 8053/1839200  | C       | 1. bodrum | 26            | 40      | 3951     |

|        |               |   |               |                          |    |      |
|--------|---------------|---|---------------|--------------------------|----|------|
| İŞYERİ | 1091/1839200  | C | 1. bodrum     | 27                       | 40 | 3952 |
| İŞYERİ | 1266/1839200  | C | 1. bodrum     | 28                       | 40 | 3953 |
| İŞYERİ | 1265/1839200  | C | 1. bodrum     | 29                       | 40 | 3954 |
| İŞYERİ | 1266/1839200  | C | 1. bodrum     | 30                       | 40 | 3955 |
| İŞYERİ | 1266/1839200  | C | 1. bodrum     | 31                       | 40 | 3956 |
| İŞYERİ | 5344/1839200  | C | Zemin         | 32                       | 40 | 3957 |
| İŞYERİ | 21771/1839200 | C | Zemin         | 33                       | 40 | 3958 |
| İŞYERİ | 1263/1839200  | C | Zemin         | 34                       | 40 | 3959 |
| İŞYERİ | 10736/1839200 | C | Zemin         | 35                       | 44 | 4331 |
| İŞYERİ | 6014/1839200  | C | Zemin         | 36                       | 40 | 3961 |
| İŞYERİ | 16708/1839200 | C | Zemin         | 37+38+39                 | 44 | 4323 |
| İŞYERİ | 5891/1839200  | C | Zemin         | 40                       | 40 | 3965 |
| İŞYERİ | 22168/1839200 | C | Zemin         | 41+42                    | 44 | 4324 |
| İŞYERİ | 11954/1839200 | C | Zemin         | 43                       | 41 | 3968 |
| İŞYERİ | 3191/1839200  | C | Zemin         | 44                       | 44 | 4333 |
| İŞYERİ | 662/1839200   | C | Zemin         | 45                       | 41 | 3970 |
| İŞYERİ | 1503/1839200  | C | Zemin         | 46                       | 41 | 3971 |
| İŞYERİ | 1153/1839200  | C | Zemin         | 47                       | 41 | 3972 |
| İŞYERİ | 81050/1839200 | C | Zemin         | 48+49+50+<br>77+78+79+80 | 44 | 4325 |
| İŞYERİ | 15391/1839200 | C | Zemin         | 51+52                    | 44 | 4326 |
| İŞYERİ | 7162/1839200  | C | Zemin         | 53                       | 44 | 4346 |
| İŞYERİ | 7153/1839200  | C | Zemin         | 54                       | 44 | 4347 |
| İŞYERİ | 9788/1839200  | C | Zemin         | 55                       | 41 | 3980 |
| İŞYERİ | 3926/1839200  | C | Zemin         | 56                       | 41 | 3981 |
| İŞYERİ | 15318/1839200 | C | Zemin         | 57                       | 41 | 3982 |
| İŞYERİ | 2048/1839200  | C | Zemin         | 58                       | 41 | 3983 |
| İŞYERİ | 10361/1839200 | C | Zemin ve<br>1 | 59                       | 41 | 3984 |
| İŞYERİ | 7661/1839200  | C | 1. kat        | 60                       | 41 | 3985 |
| İŞYERİ | 17829/1839200 | C | 1. kat        | 61                       | 41 | 3986 |
| İŞYERİ | 6316/1839200  | C | 1. kat        | 62                       | 41 | 3987 |
| İŞYERİ | 31575/1839200 | C | 1. kat        | 63+64+65                 | 44 | 4327 |
| İŞYERİ | 17861/1839200 | C | 1. kat        | 66+67+68                 | 44 | 4328 |
| İŞYERİ | 12144/1839200 | C | 1. kat        | 69+70                    | 44 | 4329 |
| İŞYERİ | 7660/1839200  | C | 1. kat        | 71                       | 41 | 3996 |
| İŞYERİ | 6658/1839200  | C | 1. kat        | 72                       | 41 | 3997 |
| İŞYERİ | 29478/1839200 | C | 1. kat        | 73                       | 41 | 3998 |
| İŞYERİ | 698/1839200   | C | 1. kat        | 74                       | 41 | 3999 |
| İŞYERİ | 1643/1839200  | C | 1. kat        | 75                       | 41 | 4000 |
| İŞYERİ | 1297/1839200  | C | 1. kat        | 76                       | 41 | 4001 |
| İŞYERİ | 8429/1839200  | C | 1. kat        | 81                       | 41 | 4006 |
| İŞYERİ | 8975/1839200  | C | 1. kat        | 82                       | 41 | 4007 |
| İŞYERİ | 2250/1839200  | C | 1. kat        | 83                       | 41 | 4008 |
| İŞYERİ | 4089/1839200  | C | 1. kat        | 84                       | 44 | 4336 |
| İŞYERİ | 13652/1839200 | C | 1. kat        | 85                       | 41 | 4010 |
| İŞYERİ | 2888/1839200  | C | 1. kat        | 86                       | 41 | 4011 |
| İŞYERİ | 17315/1839200 | C | 2. kat        | 87                       | 41 | 4012 |
| İŞYERİ | 7177/1839200  | C | 2. kat        | 88                       | 41 | 4013 |
| İŞYERİ | 4840/1839200  | C | 2. kat        | 89                       | 41 | 4014 |
| İŞYERİ | 45650/1839200 | C | 2. kat        | 90                       | 41 | 4015 |
| İŞYERİ | 2162/1839200  | C | 2. kat        | 91                       | 44 | 4339 |
| İŞYERİ | 8324/1839200  | C | 2. kat        | 92                       | 44 | 4341 |
| İŞYERİ | 785/1839200   | C | 2. kat        | 93                       | 41 | 4018 |

|        |               |   |                 |                       |    |       |
|--------|---------------|---|-----------------|-----------------------|----|-------|
| İŞYERİ | 980/1839200   | C | 2. kat          | 94                    | 41 | 4019  |
| İŞYERİ | 1091/1839200  | C | 2. kat          | 95                    | 41 | 4020  |
| İŞYERİ | 15112/1839200 | C | 2. kat          | 96                    | 41 | 4021  |
| İŞYERİ | 35624/1839200 | C | 2. kat          | 97+98+99<br>+100+ 101 | 44 | 4330  |
| İŞYERİ | 2137/1839200  | C | 2. kat          | 102                   | 41 | 4027  |
| İŞYERİ | 22911/1839200 | C | 2. kat          | 103                   | 41 | 4028  |
| İŞYERİ | 432/1839200   | C | 2. kat          | 104                   | 41 | 4029  |
| İŞYERİ | 4069/1839200  | C | 3. kat          | 105                   | 41 | 4030  |
| İŞYERİ | 3483/1839200  | C | 3. kat          | 106                   | 41 | 4031  |
| İŞYERİ | 5094/1839200  | C | 3. kat          | 107                   | 41 | 4032  |
| İŞYERİ | 1341/1839200  | C | 3. kat          | 108                   | 41 | 4033  |
| İŞYERİ | 1286/1839200  | C | 3. kat          | 109                   | 41 | 4034  |
| İŞYERİ | 1347/1839200  | C | 3. kat          | 110                   | 41 | 4035  |
| İŞYERİ | 4565/1839200  | C | 3. kat          | 111                   | 41 | 4036  |
| İŞYERİ | 4148/1839200  | C | 3. kat          | 112                   | 41 | 4037  |
| İŞYERİ | 53106/1839200 | C | 2. ve 3.<br>kat | 113+130               | 44 | 44348 |
| İŞYERİ | 6029/1839200  | C | 3. kat          | 114                   | 41 | 4039  |
| İŞYERİ | 5231/1839200  | C | 3. kat          | 115                   | 41 | 4040  |
| İŞYERİ | 3731/1839200  | C | 3. kat          | 116                   | 41 | 4041  |
| İŞYERİ | 5652/1839200  | C | 3. kat          | 117                   | 41 | 4042  |
| İŞYERİ | 4840/1839200  | C | 3. kat          | 118                   | 41 | 4043  |
| İŞYERİ | 2540/1839200  | C | 3. kat          | 119                   | 41 | 4044  |
| İŞYERİ | 1467/1839200  | C | 3. kat          | 120                   | 41 | 4045  |
| İŞYERİ | 19519/1839200 | C | 3. kat          | 121                   | 41 | 4046  |
| TRAFO  | 1/1839200     | C | Tesisat<br>Katı | 122                   | 40 | 4047  |
| İŞYERİ | 2565/1839200  | C | Bodrum          | 123                   | 44 | 4340  |
| İŞYERİ | 1211/1839200  | C | Zemin           | 124                   | 44 | 4332  |
| İŞYERİ | 5076/1839200  | C | Zemin           | 125                   | 44 | 4334  |
| İŞYERİ | 3482/1839200  | C | Zemin           | 126                   | 44 | 4335  |
| İŞYERİ | 1609/1839200  | C | 1               | 127                   | 44 | 4337  |
| İŞYERİ | 1065/1839200  | C | 1               | 128                   | 44 | 4338  |
| İŞYERİ | 10191/1839202 | C | 2               | 129                   | 44 | 4342  |

(\*) Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.

#### 4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 23.05.2025 tarihli takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamış olup aşağıdaki not bulunmaktadır.

**Beyanlar bölümü (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müstereken):**

- ....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.)  
(12.12.2017 tarih ve 31465 yevmiye no ile)

**Beyanlar bölümü (C 11, 54, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 haricindeki diğer tüm bağımsız bölümler üzerinde müstereken):**

- Yönetim Planı Değişikliği: 18.08.2017 tarihli. (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (18.08.2017 tarih ve 20606 yevmiye no ile)

#### 4.1.3 İlgili Belediye’de Yapılan İncelemeler

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden 22.05.2025 tarihinde alınan imar durumu belgesine göre konu projenin yer aldığı parselin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı’nda **“Serbest nizam, TAKS: 0,40, KAKS: 3,50, Yençok 200 m yapılaşma hakkına sahip MİA (Merkezi İş Alanı)”** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

#### 4.1.4 Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi’nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için alınmış yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları, isim değişikliği ruhsatları vd. aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | A       | 28.08.2012 / 96                 | 111                   | 36.103                                                                            | V-A            |
|                   | B       | 28.08.2012 / 96                 | 65                    | 24.771                                                                            | V-A            |
|                   | AVM     | 28.08.2012 / 96                 | 119                   | 79.343                                                                            | V-A            |
| TOPLAM            |         |                                 | 295                   | 140.217                                                                           |                |

| BLOK NO | YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|---------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| AVM     | 14.09.2012 / 95-2012            | 123                   | 79.343                                                                            | V-A            |

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | TADİLAT YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | A       | 08.11.2013 / 96-2012                    | 111                   | 36.103                                                                            | V-A            |
|                   | B       | 08.11.2013 / 96-2012                    | 65                    | 24.771                                                                            | V-A            |
|                   | AVM     | 08.11.2013 / 96-2012                    | 123                   | 79.343                                                                            | V-A            |
| TOPLAM            |         |                                         | 299                   | 140.217                                                                           |                |

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | TADİLAT YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | B       | 21.02.2014 / 96-2012                    | 90                    | 28.270                                                                            | V-A            |
|                   | B       | 10.06.2014 / 96-2012                    | 90                    | 28.270                                                                            | V-A            |
|                   | B       | 21.08.2014 / 96-2012                    | 90                    | 28.270                                                                            | V-A            |
|                   | AVM     | 10.06.2014 / 96-2012                    | 123                   | 79.343                                                                            | V-A            |

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | TADİLAT YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | A       | 15.12.2015 / 96-2012                    | 133                   | 37.112                                                                            | V-A            |
|                   | B       | 15.12.2015 / 96-2012                    | 110                   | 29.816,37                                                                         | V-A            |
|                   | AVM     | 15.12.2015 / 96-2012                    | 120                   | 75.994,08                                                                         | V-A            |
| <b>TOPLAM</b>     |         |                                         |                       | <b>142.922,45</b>                                                                 |                |

Son olarak sonra projedeki AVM için alınmış olan tadilat ruhsatı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | TADİLAT YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | AVM     | 25.10.2016 / 96-2012                    | 122                   | 80.463,00                                                                         | V-A            |

Not: AVM bloğunda yer alan 122 adet bağımsız bölümden 1 tanesi trafo için alınmış olup AVM bloğunda 121 adet işyeri yer almaktadır.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | YAPI KULLANMA İZİN<br>BELGESİ TARİHİ/ NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | A       | 19.01.2017 / 198                         | 133                   | 37.112                                                                            | V-A            |
|                   | B       | 19.01.2017 / 198                         | 110                   | 29.816,37                                                                         | V-A            |
|                   | AVM     | 29.03.2017 / 65                          | 122                   | 80.463,00                                                                         | V-A            |
| <b>TOPLAM</b>     |         |                                          |                       | <b>147.391,37</b>                                                                 |                |

Son olarak AVM bloğu için tadilat ruhsatı alınmıştır.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | TADİLAT YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | AVM     | 16.08.2017 / 96-2012                    | 31                    | 80.463,00                                                                         | V-A            |

Not: AVM bloğunda yer alan 122 adet bağımsız bölümden 31 tanesi tadilat görerek bu blok bünyesinde toplam bağımsız bölüm sayısı 108 olarak değişmiştir. Bu tadilattan sonra alınan yapı kullanma belgesine ait bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | YAPI KULLANMA İZİN<br>BELGESİ TARİHİ/ NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | AVM     | 27.09.2017 / 150                         | 108                   | 80.463,00                                                                         | V-A            |

Not: Bağımsız bölümlerden bir tanesi trafo niteliğinde olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | YAPI KULLANMA İZİN<br>BELGESİ TARİHİ/ NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | AVM     | 30.12.2019 / 150                         | 6                     | 952,40                                                                            | V-A            |

Not: AVM bloğunda yer alan 122, 211, 212, 213, 214, 215 nolu 6 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | YAPI KULLANMA İZİN<br>BELGESİ TARİHİ/ NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | AVM     | 30.12.2019 / 155                         | 1                     | 308,21                                                                            | V-A            |

Not: AVM bloğunda yer alan 210 nolu 1 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | YAPI KULLANMA İZİN<br>BELGESİ TARİHİ/ NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | AVM     | 15.12.2020 / 99                          | 2                     | 1216,79                                                                           | V-A            |

Not: AVM bloğunda yer alan 307 ve 319 nolu 2 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

#### **4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

#### **4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler**

##### **4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

##### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu **"MİA (Merkezi İş Alanı)"**dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde aynı imar lejantına sahip parseller üzerinde A+ yapılar bulunmaktadır.

#### **4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Rapora konu taşınmazlar için herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

#### **4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme tarihi itibariyle rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgelerini almış bağımsız bölüm niteliğindedirler. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

**4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

İlgili mevzuat uyarınca 3324 ada 106 no'lu parsel üzerinde inşa edilmiş projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Projede yer alan tüm bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

**4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Projenin yapı denetim işleri Adalet Mahallesi, Anadolu Caddesi, No: 40, Daire: 511 Bayraklı / İZMİR adresinde konumlu Tepekule Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup yapı denetim ile ilişkisi kalmamıştır.

**4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

**4.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi**

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu C Blok için B enerji performansında Y2435838C497A numaralı ve 03.08.2019 tarihli Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada 106 parsel üzerindeki Ege Perla Projesi bünyesindeki C Blokta yer alan 108 adet bağımsız bölümdür.

Proje inşaatı tamamlanmış olup bünyesinde toplam 351 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 1 tanesi trafo niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazlar C blok bünyesinde yer alan 107 adet iş yeri niteliğindeki ve 1 adet de trafo niteliğindeki bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazların konumlu olduğu proje; Karşıyaka'dan Konak istikametine doğru ilerlerken Salhane mevkii yan yol üzerinde Rod Kar İş Merkezi ile Sabah Gazetesi arasında bulunan parselde konumludur. 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.

Projenin yakın çevresinde İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset Plaza, Folkart Towers, Mistral İzmir projeleri bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı ve bölgenin hızlı gelişimi projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Proje, Konak Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



## 5.2 Proje hakkında genel bilgiler

- Proje 3324 ada 106 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Proje bünyesinde A Blok (Konut bloğu), B Blok (Ofis bloğu) ve C blok (AVM Bloğu) yer almaktadır.
- A Blok'ta 133 adet konut, B Blok'ta 110 adet ofis, C Blok'ta 107 adet işyeri, 1 adet trafo olmak üzere proje bünyesinde toplamda 351 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- 3324 ada 106 parsel üzerindeki projeye ait yapı kullanma izin belgesine göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | YAPI KULLANMA İZİN<br>BELGESİ TARİHİ/ NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3324 / 106        | A       | 19.01.2017 / 198                         | 133                   | 37.112,00                                                                         | V-A            |
|                   | B       | 19.01.2017 / 198                         | 110                   | 29.816,37                                                                         | V-A            |
|                   | AVM     | 27.09.2017 / 150                         | 108                   | 80.463,00                                                                         | V-A            |
| <b>TOPLAM</b>     |         |                                          |                       | <b>147.391,37</b>                                                                 |                |

- Blok bazında bağımsız bölümlerin net ve brüt satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| SIRA<br>NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | İŞ<br>YERİ<br>NO | BLOK | KAT NO | NİTELİĞİ | BAĞIMSIZ<br>BÖLÜM BRÜT<br>ALANI (m2) |
|------------|-------------------|------------------|------|--------|----------|--------------------------------------|
| 1          | 1                 | B01              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 1483,09                              |
| 2          | 2+3+4             | B02              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 654,86                               |
| 3          | 5                 | B05              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 36,23                                |
| 4          | 6                 | B06              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 134,06                               |
| 5          | 7                 | B07              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 122,55                               |
| 6          | 8                 | B08              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 121,29                               |
| 7          | 9                 | B09              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 255,41                               |
| 8          | 10                | B10              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 233,27                               |
| 9          | 11                | B11              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 39,50                                |
| 10         | 12                | B12              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 98,86                                |
| 11         | 13                | B13              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 88,09                                |
| 12         | 14                | B14              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 80,45                                |
| 13         | 15                | B15              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 89,53                                |
| 14         | 16                | B16              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 820,26                               |
| 15         | 17                | B17              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 401,22                               |
| 16         | 18                | B18              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 23,00                                |
| 17         | 19                | B19              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 15,45                                |
| 18         | 20                | B20              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 479,02                               |
| 19         | 21                | B21              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 178,75                               |
| 20         | 22                | B22              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 114,99                               |
| 21         | 23                | B23              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 159,45                               |
| 22         | 24                | B24              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 159,77                               |
| 23         | 25                | B25              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 125,31                               |
| 24         | 26                | B26              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 164,25                               |
| 25         | 27                | B27              | AVM  | Bodrum | İş yeri  | 20,18                                |

|    |                      |                |     |         |         |         |
|----|----------------------|----------------|-----|---------|---------|---------|
| 26 | 28                   | B28            | AVM | Bodrum  | İş yeri | 23,42   |
| 27 | 29                   | B29            | AVM | Bodrum  | İş yeri | 23,41   |
| 28 | 30                   | B30            | AVM | Bodrum  | İş yeri | 23,42   |
| 29 | 31                   | B31            | AVM | Bodrum  | İş yeri | 23,42   |
| 30 | 123                  | B32            | AVM | Bodrum  | İş yeri | 75,93   |
| 31 | 32                   | Z01            | AVM | Zemin   | İş yeri | 90,46   |
| 32 | 33                   | Z02            | AVM | Zemin   | İş yeri | 429,37  |
| 33 | 34                   | Z03            | AVM | Zemin   | İş yeri | 20,80   |
| 34 | 35                   | Z04            | AVM | Zemin   | İş yeri | 198,64  |
| 35 | 36                   | Z05            | AVM | Zemin   | İş yeri | 104,77  |
| 36 | 37+38+39             | Z06            | AVM | Zemin   | İş yeri | 289,02  |
| 37 | 40                   | Z09            | AVM | Zemin   | İş yeri | 102,63  |
| 38 | 41+42                | Z10            | AVM | Zemin   | İş yeri | 412,53  |
| 39 | 43                   | Z12            | AVM | Zemin   | İş yeri | 221,16  |
| 40 | 44                   | Z13            | AVM | Zemin   | İş yeri | 59,03   |
| 41 | 45                   | Z14            | AVM | Zemin   | İş yeri | 10,90   |
| 42 | 46                   | Z15            | AVM | Zemin   | İş yeri | 24,75   |
| 43 | 47                   | Z16            | AVM | Zemin   | İş yeri | 18,98   |
| 44 | 48+49+50+77+78+79+80 | Dubleks<br>Z17 | AVM | Zemin+1 | İş yeri | 1541,27 |
| 45 | 51+52                | Z20            | AVM | Zemin   | İş yeri | 268,14  |
| 46 | 53                   | Z22            | AVM | Zemin   | İş yeri | 131,08  |
| 47 | 54                   | Z23            | AVM | Zemin   | İş yeri | 130,90  |
| 48 | 55                   | Z24            | AVM | Zemin   | İş yeri | 175,65  |
| 49 | 56                   | Z25            | AVM | Zemin   | İş yeri | 66,47   |
| 50 | 57                   | Z26            | AVM | Zemin   | İş yeri | 283,40  |
| 51 | 58                   | Z27            | AVM | Zemin   | İş yeri | 54,89   |
| 52 | 59                   | Dubleks<br>Z28 | AVM | Zemin+1 | İş yeri | 309,57  |
| 53 | 124                  | Z29            | AVM | Zemin   | İş yeri | 22,40   |
| 54 | 125                  | Z30            | AVM | Zemin   | İş yeri | 93,91   |
| 55 | 126                  | Z31            | AVM | Zemin   | İş yeri | 64,43   |
| 56 | 60                   | 101            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 137,48  |
| 57 | 61                   | 102            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 351,62  |
| 58 | 62                   | 103            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 113,34  |
| 59 | 63+64+65             | 104            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 601,85  |
| 60 | 66+67+68             | 107            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 323,59  |
| 61 | 69+70                | 110            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 217,95  |
| 62 | 71                   | 112            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 137,46  |
| 63 | 72                   | 113            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 119,48  |
| 64 | 73                   | 114            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 645,25  |
| 65 | 74                   | 115            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 11,83   |
| 66 | 75                   | 116            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 27,82   |
| 67 | 76                   | 117            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 21,97   |
| 68 | 81                   | 122            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 155,95  |
| 69 | 82                   | 123            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 166,05  |
| 70 | 83                   | 124            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 38,09   |
| 71 | 84                   | 125            | AVM | 1. kat  | İş yeri | 49,63   |

|     |                  |     |     |         |               |                  |
|-----|------------------|-----|-----|---------|---------------|------------------|
| 72  | 85               | 126 | AVM | 1. kat  | İş yeri       | 260,64           |
| 73  | 86               | 127 | AVM | 1. kat  | İş yeri       | 104,63           |
| 74  | 127              | 128 | AVM | 1. kat  | İş yeri       | 28,88            |
| 75  | 128              | 129 | AVM | 1. kat  | İş yeri       | 19,12            |
| 76  | 87               | 201 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 353,14           |
| 77  | 88               | 202 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 225,72           |
| 78  | 89               | 203 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 188,30           |
| 79  | 90               | 204 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 2217,79          |
| 80  | 91               | 205 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 64,02            |
| 81  | 92               | 206 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 213,47           |
| 82  | 93               | 207 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 13,68            |
| 83  | 94               | 208 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 17,09            |
| 84  | 95               | 209 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 19,01            |
| 85  | 96               | 210 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 308,21           |
| 86  | 97+98+99+100+101 | 211 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 329,76           |
| 87  | 102              | 216 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 37,24            |
| 88  | 103              | 217 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 520,57           |
| 89  | 104              | 218 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 7,53             |
| 90  | 129              | 219 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 261,36           |
| 91  | 130+113          | 220 | AVM | 2. kat  | İş yeri       | 1247,88          |
| 92  | 105              | 301 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 66,99            |
| 93  | 106              | 302 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 109,56           |
| 94  | 107              | 303 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 160,24           |
| 95  | 108              | 304 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 23,37            |
| 96  | 109              | 305 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 22,41            |
| 97  | 110              | 306 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 23,48            |
| 98  | 111              | 307 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 1180,97          |
| 99  | 112              |     | AVM | 3. kat  | İş yeri       |                  |
| 100 | 114              |     | AVM | 3. kat  | İş yeri       |                  |
| 101 | 115              |     | AVM | 3. kat  | İş yeri       |                  |
| 102 | 116              |     | AVM | 3. kat  | İş yeri       |                  |
| 103 | 117              |     | AVM | 3. kat  | İş yeri       |                  |
| 104 | 118              |     | AVM | 3. kat  | İş yeri       |                  |
| 105 | 119              |     | AVM | 3. kat  | İş yeri       |                  |
| 106 | 120              |     | AVM | 3. kat  | İş yeri       |                  |
| 107 | 121              | 317 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 361,16           |
| 108 | 122              | 318 | AVM | Tesisat | Trafo         | 161,42           |
|     | Tescil edilmemiş | 319 | AVM | 3. kat  | İş yeri       | 35,82            |
|     |                  |     |     |         | <b>Toplam</b> | <b>23.096,41</b> |

**Not:** Değerlemede 161,42 m<sup>2</sup> alanlı trafo alanı dikkate alınmamıştır. Tadilat projesi ile 319 iş yeri nolu 35,82 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan oluşturulmuş ancak tapuda bu alan tescil edilmemiştir. 111, 112, 114, 115, 116, 117 118, 119 ve 120 bağımsız bölüm nolu iş yerleri ise birleştirilerek 1180,97 m<sup>2</sup> alanlı 307 nolu iş yeri olarak iskan almış ancak tapuda kat irtifakı değiştirilmemiştir. İskan alınmış olması sebebiyle 111, 112, 114, 115, 116, 117 118, 119 ve 120 nolu bağımsız bölümlere 1.180,97 m<sup>2</sup> alan üzerinden tek değer takdir edilmiştir.

### 5.3 Taşınmazların (C Blok – Avm) Genel İnşaat Özellikleri

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>         | : Betonarme Karkas                       |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>        | : Ayrık                                  |
| <b>BİNANIN YAŞI</b>         | : Yeni bina                              |
| <b>ELEKTRİK</b>             | : Şebeke                                 |
| <b>SU</b>                   | : Şebeke                                 |
| <b>KANALİZASYON</b>         | : Şebeke                                 |
| <b>DOĞALGAZ</b>             | : Var                                    |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>       | : Klima, merkezi havalandırma, kalorifer |
| <b>ASANSÖR</b>              | : Var                                    |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b>     | : Var                                    |
| <b>YANGIN TESİSATI</b>      | : Var                                    |
| <b>DIŞ CEPHE</b>            | : Cam giydirme                           |
| <b>PENCERE DOĞRAMALARI:</b> | PVC / Alüminyum                          |
| <b>KAPI DOĞRAMALARI</b>     | : Securit cam                            |
| <b>PARK YERİ</b>            | : Kapalı otopark                         |

### 5.4 Açıklamalar

- Halihazırda projenin inşaatı tamamlanmıştır. AVM bünyesindeki tüm bağımsız bölümler shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmış olup alıcılar kendi kullanım fonksiyonlarına göre taşınmazları dekore etmişlerdir.
- AVM içerisinde iç detay tefrişatı halihazırda faal olan dükkanlarda tamamlanmıştır.

### 5.5 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 5.6 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

**5.7 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmazlar için yapı izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

**5.8 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

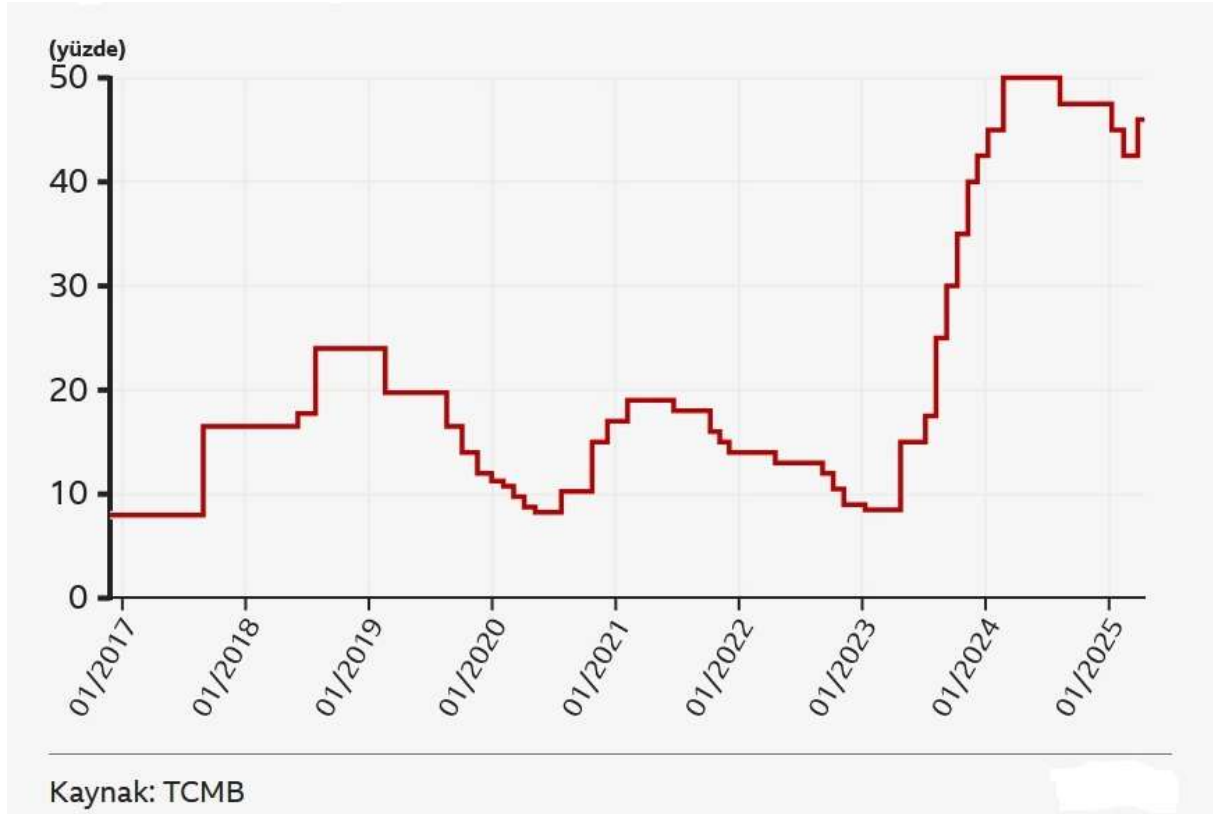
Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar AVM bünyesinde iş yeri / dükkân niteliğinde olup muhtelif kiracıları tarafından çeşitli mağaza, market, kuaför, kafe, ve restoran olarak kullanılmaktadırlar.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50’ye yükseltilmiş Şubat 2025 itibariyle faiz indirimlerine başlanılsa da Nisan ayında faiz 350 baz puan artırılarak % 46 mertebesine çekilmiştir.

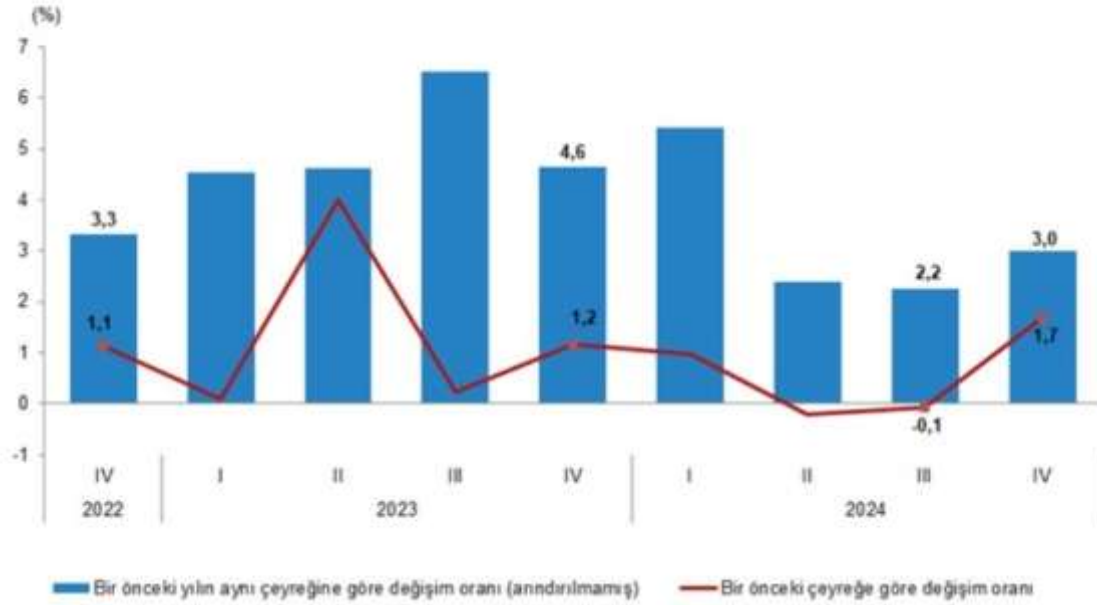


### 6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Üretim yöntemine göre dört çeyrek toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2024 yılında bir önceki yıla göre %3,2 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olmuştur.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 artmıştır.

GSYH büyüme hızları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024



**Kaynak: TÜİK**

### Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,46 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,06 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,10 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %51,26 artış olarak gerçekleşmiştir.

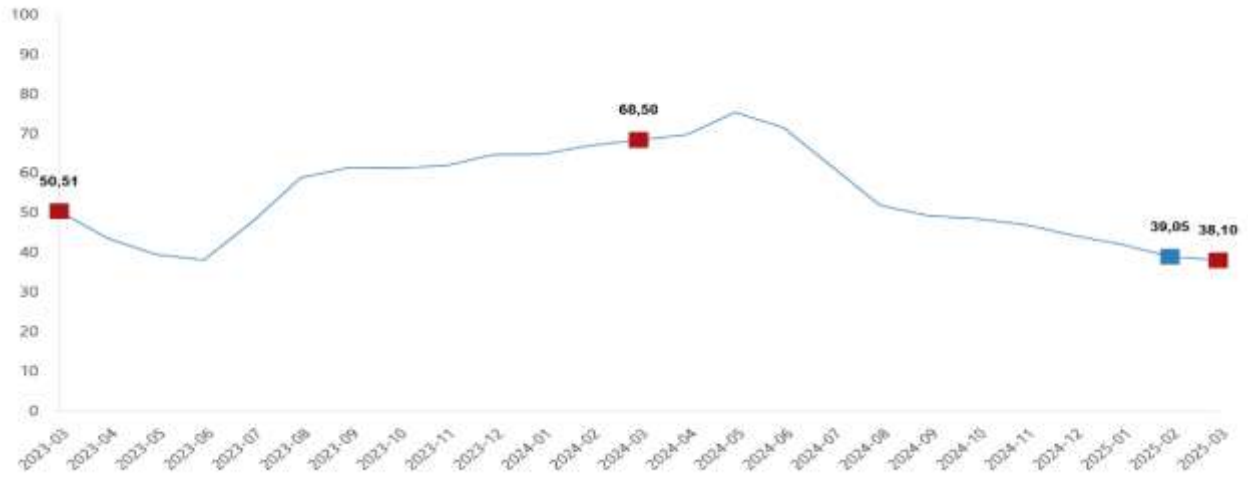
En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %37,12 artış, ulaşırmada %21,59 artış ve konutta %68,63 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %9,51, ulaşırmada %3,65 ve konutta %9,47 olmuştur.

#### TÜFE değişim oranları (%), Mart 2025

|                                                  | Mart 2025 | Mart 2024 | Mart 2023 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı                | 2,46      | 3,16      | 2,29      |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 10,06     | 15,06     | 12,52     |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı   | 38,10     | 68,50     | 50,51     |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı     | 51,26     | 57,50     | 70,20     |

#### Kaynak: TÜİK

##### TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mart 2025



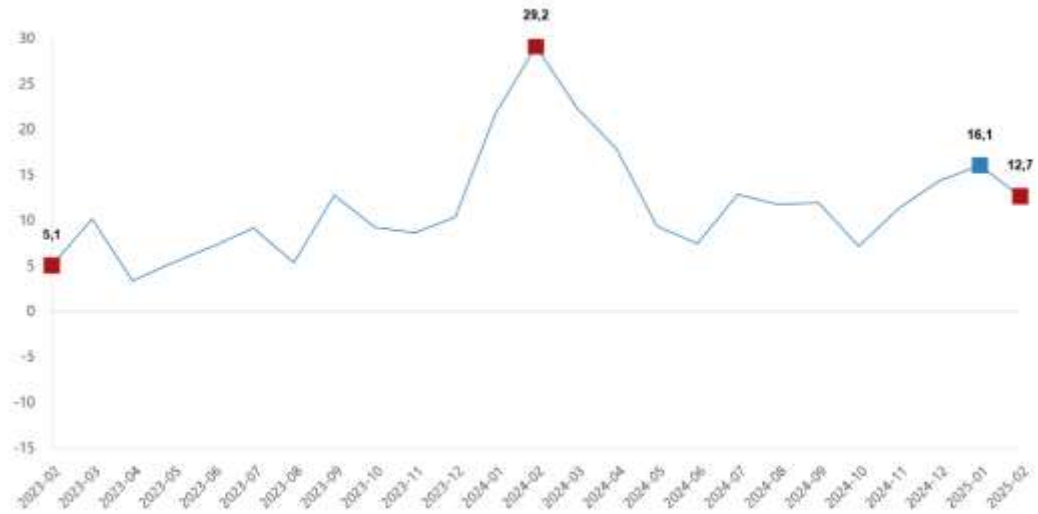
#### 6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Son çeyrek verilerinin öngörüsü ile birlikte raporda 2024 yılında **inşaat sektörünün** ortalama yüzde 8,0 büyüme gösterdiği belirtildi. İnşaat sektöründe sağlanan bu yüksek büyümenin arkasında,

- Deprem bölgesi faaliyetleri,
- Kamunun altyapı ve sosyal donatı yatırımları,
- Yerel yönetimlerin yatırımları
- Kentsel dönüşüm faaliyetleri olduğu gözlenmiştir.

İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2025 yılı Şubat ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %10,3 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %7,1 artmıştır.

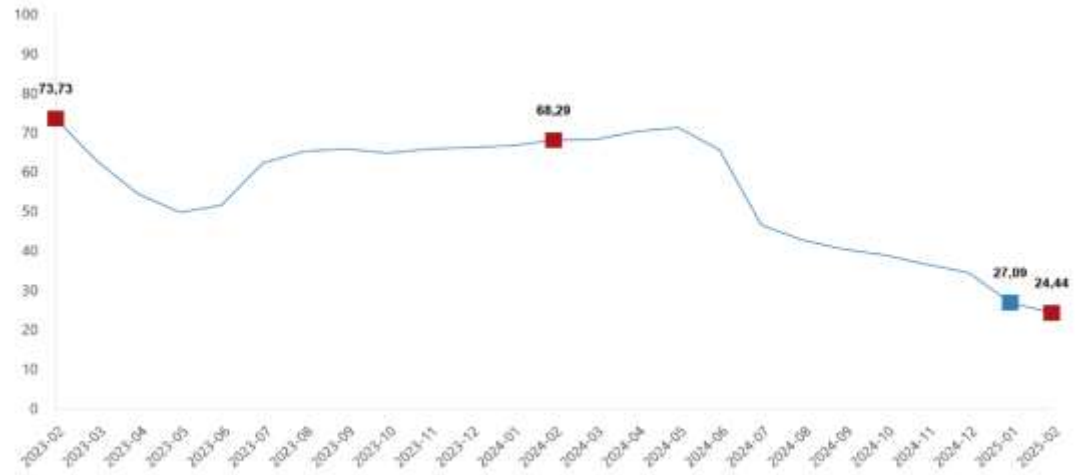
**İnşaat üretim endeksi yıllık değişimleri(%), Şubat 2025**



İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, 2025 yılı Şubat ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki aya göre %0,9 azaldı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %0,2 azaldı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %1,6 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 artmıştır.

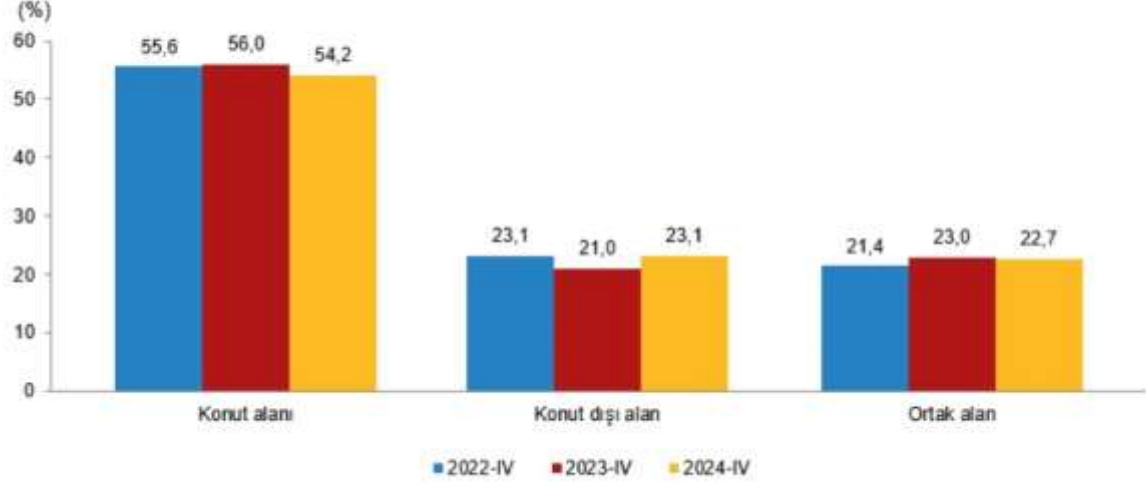
**Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2025**



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,59 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,04 arttı, işçilik endeksi %0,74 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,64 arttı, işçilik endeksi %34,97 artmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azalmıştır.

**Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, IV. Çeyrek, 2022-2024**



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

**Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2022 |        | 99 177      | 7,7                | 642 118      | 2,5                | 128 925 738   | 1,0                |
|      | I      | 22 483      | 7,2                | 155 425      | -2,3               | 30 435 331    | -7,8               |
|      | II     | 23 000      | 24,3               | 149 470      | 23,6               | 29 457 374    | 21,3               |
|      | III    | 22 829      | 4,0                | 137 471      | -0,8               | 27 526 223    | -2,6               |
|      | IV     | 30 865      | 0,6                | 199 752      | -4,0               | 41 506 810    | -1,5               |
| 2023 |        | 86 771      | -12,5              | 534 905      | -16,7              | 107 126 234   | -16,9              |
|      | I      | 20 210      | -10,1              | 126 242      | -18,8              | 25 095 239    | -17,5              |
|      | II     | 18 028      | -21,6              | 107 749      | -27,9              | 21 096 318    | -28,4              |
|      | III    | 19 721      | -13,6              | 117 151      | -14,8              | 23 565 368    | -14,4              |
|      | IV     | 28 812      | -6,7               | 183 763      | -8,0               | 37 369 309    | -10,0              |
| 2024 |        | 96 155      | 10,8               | 585 849      | 9,5                | 119 180 450   | 11,3               |
|      | I      | 28 631      | 41,7               | 175 298      | 38,9               | 36 531 830    | 45,6               |
|      | II     | 15 399      | -14,6              | 82 489       | -23,4              | 17 937 436    | -15,0              |
|      | III    | 20 301      | 2,9                | 113 323      | -3,3               | 22 354 184    | -5,1               |
|      | IV     | 31 824      | 10,5               | 214 739      | 16,9               | 42 357 001    | 13,3               |

Kaynak: TUIK

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 42,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 23,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 9,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

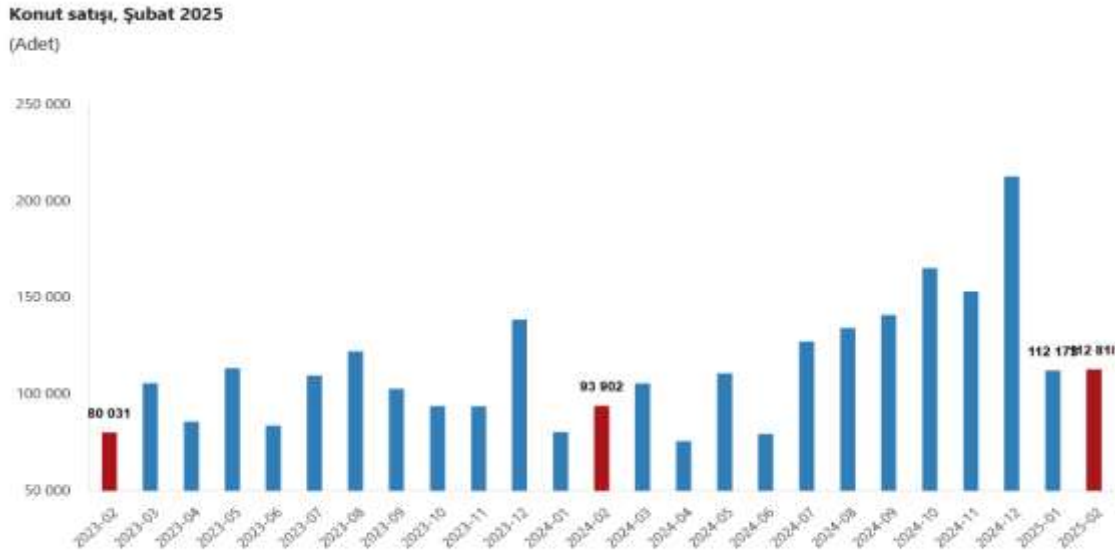
### 6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında artarak 112 bin 818 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 347 ile İstanbul, 10 bin 791 ile Ankara ve 6 bin 899 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 24 ile Ardahan, 70 ile Tunceli ve 73 ile Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,1 oranında artarak 224 bin 991 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %90,1 oranında artarak 16 bin 778 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %127,3 oranında artarak 33 bin 504 olmuştur.

Şubat ayında 3 bin 956; Ocak-Şubat döneminde ise 7 bin 812 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.



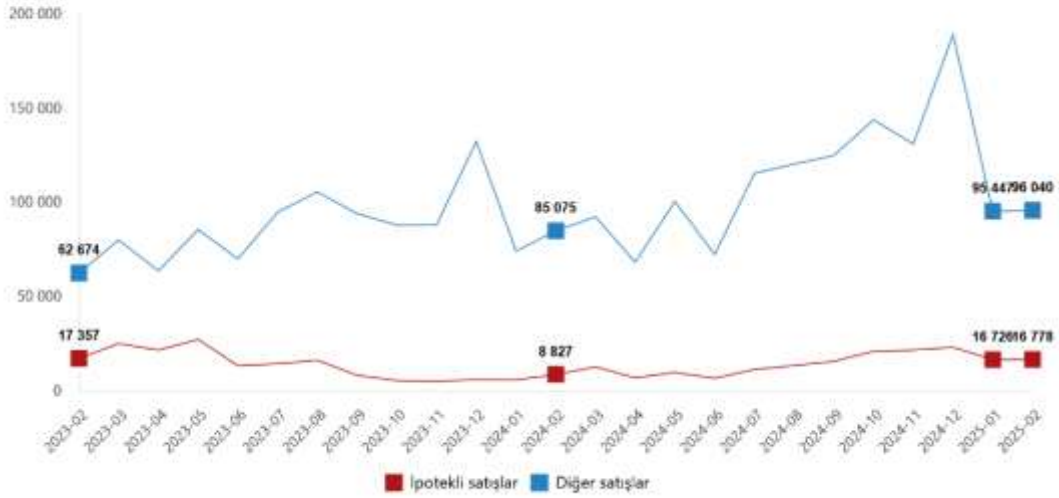
Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 oranında artarak 96 bin 40 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 191 bin 487 olmuştur.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında artarak 33 bin 784 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,6 oranında artarak 66 bin 569 olarak gerçekleşmiştir.

Satış şekline göre konut satışı, Şubat 2025

(Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,1 oranında azalarak bin 457 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 539 ile İstanbul, 503 ile Antalya ve 89 ile Mersin olmuştur.

#### 6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artarak 174,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 32,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,2 oranında azalış göstermiştir.

İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,5, 1,9 ve 3,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artış göstermiştir.

### 6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

#### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,
- Yüksek faiz oranları.

#### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

### 6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2024 yılının ikinci yarısında artan faiz oranları ve seçici kredi politikalarıyla gayrimenkule yönelik krediye ulaşım imkanları azalsa da yüksek kur ve enflasyon beklentileri nedeniyle düşük talep – yüksek fiyat seyri devam etmektedir.

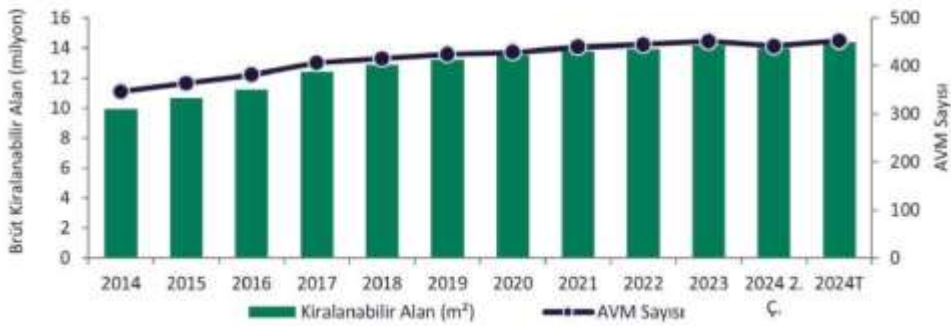
## 6.2 TÜRKİYE AVM PİYASASI ANALİZİ

Türkiye'de 2023 yılı perakende sektöründe pandemi sonrası toparlanmanın devam ettiği bir yıl oldu. Bu dönemde ciro ve ziyaret endeksleri artmaya devam etti. Türkiye genelinde 2024 4. çeyrek itibariyle aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 446 olarak kaydedilirken, toplam kiralanabilir alan ise 14,1 milyon m2'ye ulaşmıştır. TKA kapsamında halihazırda toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38,5'i İstanbul'da bulunmaktadır. 2025 itibarıyla ülke genelinde toplam **447** AVM faaliyet gösteriyor. **İstanbul, 133 AVM ile zirvede yer alırken, Ankara ve İzmir en fazla AVM'ye sahip diğer şehirler arasında öne çıkıyor.**

AVM sayısı ve Toplamı Kiralanabilir Alan (TKA)\*



YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### İzmir İli

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrili olup il toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

2024 yılı itibarıyla nüfusu 4.493.242 kişidir.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin'den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi dört milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezi'nde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır.

Aliağa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sahillerini takip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabii güzellikleri ve tarihî zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmaları. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanayi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum

cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir.

### **Konak İlçesi**

İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. 168 mahalle, 6611 cadde-meydan-bulvar-sokak ve 2 köyü bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur. Konak Belediyesi ilk defa, 1984 yılında "Merkez İlçe Belediyesi" adıyla kurulmuştur. Adı; 04.07.1987 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 3392 sayılı 103 İlçe kurulması hakkında kanun ile Merkez İlçe Belediyesi Konak Belediyesi olarak değiştirilmiştir. Konak Belediyesi, Türkiye'nin 2. büyük belediyesidir. İlçede 13 hastane, 39 sağlık ocağı, 2 sağlık evi, 3 verem savaş dispanseri, 7 ana ve çocuk sağlığı merkezi bulunmaktadır. Ayrıca, 129 ilköğretim okulu, 78 orta öğretim kurumu bulunmaktadır. 155.462 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 7.144 öğretmen görev yapmaktadır. İlçe, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle ve Osmanlı döneminden kalan eserlerle zengin bir kültür mirasına sahiptir. İlçe, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır.

2023 yılı itibari ile ilçe nüfusu 411.112 kişidir.

## **6.4 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

### **Olumlu etkenler:**

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Yanında Adliye Binasının olması,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Deniz manzarasına sahip olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### **Olumsuz etkenler:**

- Faizlerin yüksek olması sebebiyle gayrimenkule olan talebin son dönemde azalmış olması.
- AVM'nin müşteri celbinin henüz düşük olması,
- AVM bünyesindeki doluluk oranlarının istenen seviyeye henüz gelememesi.

## **6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri**

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son 2-3 yıl içerisinde enflasyon oranlarının arttığı, ancak gösterge faizlerinin 2023 yılının ilk yarısına kadar azaldığı bunun da gayrimenkul değerleri ve satış hızları üzerinde çok olumlu etkisi olduğu görülmüştür. Ancak 2023 yılı ikinci yarısının başından itibaren enflasyonun düşürülmesi, kur korumalı mevduat hesaplarındaki dövizle dayalı mevduat hesaplarının azaltılması ve TCMB rezervlerinin arttırılması hedeflerine yönelik ortaya konulan politikalarla birlikte faiz oranlarında hızlı bir artış sürecine gidilmiştir. Bu nedenle 2024 yılının 1. yarısı içerisinde gayrimenkul satış hızları azalmıştır. Ancak artan döviz kurları ise gayrimenkul yatırımları üzerinde maliyeti arttırıcı etki yaratmıştır. Her ne kadar ekonomide soğumanın gayrimenkul fiyatları ve satış hızları üzerinde olumsuz etkisi beklense de 2024 yılının başından beri özellikle merkezi konumdaki ticari gayrimenkullerde bir düşüş gözlenmemiştir. Rapor konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk olması nedeniyle enflasyonun etkisiyle artan fiyatların ve tüketimin gayrimenkulün değeri üzerindeki olumlu etkisi bulunmaktadır. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, emlak piyasasında yapılan incelemelerde ise gerçekleşen satışların talep edilen fiyatlara göre daha düşük seviyelerde olduğu, ancak 2025 yılında 2024 yılına göre fiyat artışlarının olduğu öğrenilmiştir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

## **7. BÖLÜM**

### **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **7.1 Değerleme Yöntemleri**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

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

##### **Pazar Yaklaşımı**

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

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

değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### **Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **Maliyet Yaklaşımı**

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

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

## **7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler**

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 çalışmada 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

değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır.

### **7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılık, kiralık ve kiralananmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık / kiralık ofis ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### 7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek yakın bölgedeki kiralık dükkan / mağazaların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

##### **YAKIN BÖLGEDEKİ SATILIK / KİRALIK DÜKKANLAR**

##### **Bölgedeki Satılık Dükkanlar**



1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Dap Yapı İzmir (Çamdibi Mah. 9133 ada 1 parsel) Projesinde zemin katta konumlu 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan için 12.500.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 208.335,-TL)  
İlgilisi; 0 232 404 19 99
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Ankara Caddesi Yanyol üzerinde konumlu bir projenin zemin katında bulunan 321 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan için 40.000.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 124.610,-TL)  
İlgilisi; Rast Gayrimenkul: 0 532 558 96 59
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart İncity Projesinde konumlu 161 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 25.000.000 TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 193.070,-TL)  
İlgilisi; 0555 597 65 15
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Bayraklı Mahallesi, 281/1 Sokak üzerinde yer alan binanın zemin katında bulunan 880 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan için 135.000.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 153.410,-TL)  
İlgilisi; Coldwell Banker: 0232 343 83 83
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Bornova Mahallesi, 5003/2 Sokak (Bornova mah. 8662 ada 17 parsel ) üzerinde yer alan Passa plazanın zemin katında bulunan 583 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan için 65.000.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 111.495,-TL)  
İlgilisi; 0530 966 18 86

### **Bölgedeki Kiralık Dükkanlar**



1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, A Tower işmerkezinin (14068 ada 1 parsel) zemin katında konumlu 626 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 450.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 719,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 553 088 10 01
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, İzka Line projesi (Bayraklı Mah. 26718 ada 2 parsel) bünyesinde zemin katta konumlu 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 75.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.000,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 850 441 02 32
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, 1643 Sokak (Adalat Mah. 26021 ada 1 parsel) üzerinde konumlu bir projenin zemin katında konumlu 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 350.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~875,-TL)  
İlgilisi;0232 422 17 22
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, 283/1 Sokak üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan 280 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 250.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 893,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 532 369 23 43
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu Folart Time projesinde yer alan 202 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 130.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~644,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 505 400 31 74

## 7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

### Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis ve işyerleri (dükkan) araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel pazar koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu, gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

| TANIMLAR      |                | Oran Aralığı     |
|---------------|----------------|------------------|
| Çok daha kötü | Çok daha büyük | % 20 üzeri       |
| Daha kötü     | Daha büyük     | % 11 - % 20      |
| Kısmen kötü   | Kısmen büyük   | % 1 - % 10       |
| Benzer        | Benzer         | % 0              |
| Kısmen iyi    | Kısmen küçük   | - % 10 - (-% 1)  |
| Daha iyi      | Daha küçük     | - % 20 - (-% 11) |
| Çok daha iyi  | Çok daha küçük | - % 20 üzeri     |

**Dükkan Pazar Analizi**

|                                                                 | <b>Emsal 1</b> | <b>Emsal 2</b> | <b>Emsal 3</b> | <b>Emsal 4</b> | <b>Emsal 5</b> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kullanım alanı (m2)</b>                                      | 60             | 321            | 161            | 880            | 583            |
| <b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>                      | 208.335        | 124.610        | 155.280        | 153.410        | 111.495        |
| <b>Mevcut kullanım fonks.</b>                                   | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Mülkiyet durumu</b>                                          | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)</b>              | -25%           | -20%           | -25%           | -20%           | -25%           |
| <b>Proje Niteliği Düzeltmesi</b>                                | -10%           | 5%             | -10%           | 5%             | 5%             |
| <b>Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi / Büyüklük</b> | -20%           | 0%             | 0%             | 5%             | 5%             |
| <b>Pazarlık payı</b>                                            | -25%           | -25%           | -25%           | -30%           | -20%           |
| <b>Toplam şerefiye farkı</b>                                    | -80%           | -40%           | -60%           | -40%           | -35%           |
| <b>Ayarlanmış değer (TL)</b>                                    | 41.665         | 74.765         | 62.110         | 92.045         | 72.470         |
| <b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>                               | <b>68.610</b>  |                |                |                |                |

Not: Emsal analizi AVM bloğunda yer alan tüm dükkanlar için ortalama bir değer takdir edilmiştir. Rapor ekinde bağımsız bölüm bazında pazar satış değerleri ayrı ayrı sunulmuş olup rapor içerisinde toplam pazar değeri sunulmuştur.

**Dükkan Kira Analizi**

|                                                        | <b>Emsal 1</b> | <b>Emsal 2</b> | <b>Emsal 3</b> | <b>Emsal 4</b> | <b>Emsal 5</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kullanım alanı (m2)</b>                             | 626            | 75             | 400            | 280            | 202            |
| <b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>             | 719            | 1.000          | 875            | 893            | 644            |
| <b>Mevcut kullanım fonks.</b>                          | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Mülkiyet durumu</b>                                 | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)</b>     | -25%           | -25%           | -15%           | -20%           | -20%           |
| <b>Proje Niteliği Düzeltmesi</b>                       | 0%             | 0%             | 5%             | 5%             | -10%           |
| <b>Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi /</b> | 0%             | -10%           | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Pazarlık payı</b>                                   | -20%           | -25%           | -20%           | -20%           | -10%           |
| <b>Toplam şerefiye farkı</b>                           | -45%           | -60%           | -30%           | -35%           | -40%           |
| <b>Ayarlanmış değer (TL)</b>                           | 395            | 400            | 615            | 580            | 385            |
| <b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>                      | <b>475</b>     |                |                |                |                |

## 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

| BLOK | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m2) | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
|------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| AVM  | 23.096,41                      | 68.610                  | <b>1.584.645.000</b>            |

## 7.7 Gelir İndirgeme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup uzun dönemli projeksiyonu kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın arsası ile birlikte bugünkü finansal değerleri hesaplanmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza bir bütün halinde ölçek ve nitelik olarak benzer özelliklere sahip gayrimenkul bilgisine ulaşılamamıştır. Rapor konusu taşınmazın yakın çevresindeki kiralık mağazaların / dükkanların m<sup>2</sup> birim kira değerleri 462 – 987,-TL aralığında değişmektedir.

Taşınmaz birçok ihtiyacın bir merkezden karşılanabileceği büyüklüktedir. Ticari kapasitesini hizmet kalitesi ve marka bilinirliği oluşturmaktadır. Taşınmazın gelir dinamikleri ile bölge taşınmazlarının gelir dinamikleri çok farklıdır. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla rapora konu AVM'nin müşteri celpi ile doluluk oranları henüz istenen seviyeye gelmemiştir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır. Belirtilen bu nedenlerden hareketle müşteriden temin edilen (doluluk oranları, mevcut kira verileri vs.) bilgiler de gelir yaklaşımı yönteminin uygulanmasında kullanılmıştır.

### • Kira Gelirlerinin Analizi :

AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 23.096,41 m<sup>2</sup>'dir.

Emsal analizinden AVM'nin aylık ortalama birim kira değeri 475,-TL olarak takdir edilmiştir.

Müşteriden temin edilen doluluk oranına göre AVM'nin halihazırda % 75 doluluk oranına sahiptir.

### • Kira Gelirlerinin Maliyeti :

Kira giderlerinin gelirlerinin % 40'ı kadar olacağı kabul edilmiştir. Taşınmazın geçmiş yıllardaki performansı incelendiğinde bu oran takdir edilmiştir.

### • Gelir ve Giderlere İlişkin Artış Oranı:

Detayları rapor ekinde sunulan İNA tablosunda belirtilmiştir.

### • Bina Yatırım Yedeği:

Mağaza kira gelirlerinin % 5'i bina yatırım yedeği olarak ayrılmıştır.

- **Doluluk Oranı :**

Taşınmazın 2025 yılı itibariyle doluluk oranı % 75 olarak alınmıştır. 2026 ve 2027 yıllarında da % 75, sonraki yıllarda ise % 80 ve 85 olarak alınmıştır.

Reel iskonto oranı uzun dönem öngörülen enflasyon beklentileri üzerine % 5 oranında risk primi ilave edilmesi suretiyle belirlenmiştir.

Çalışmada T.C. Merkez Bankası Nisan/2025 enflasyon beklenti anketi dikkate alınmıştır. TCMB enflasyon beklenti anketi 5 yıllık öngörüye dayanmakta olup devam eden yıllarda da öngöründe bulunulmuştur.

TCMB Enflasyon Anketi aşağıda belirtilmiştir. Ankette enflasyon beklentileri 1, 2 ve 5 yıl olarak belirtilmiş olup ara dönemlerin enflasyon değeri belirtilen yıllar arasındaki farkın yıllara dağılımı ile belirlenmiştir.

| YIL       | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ENF. ORAN | 34.27% | 22.65% | 18.52% | 15.46% | 12.40% | 11.03% |
| YIL       | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   | 2035   | -      |
| ENF. ORAN | 10.50% | 10.00% | 9.50%  | 9.00%  | 9.00%  | -      |

- **İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı uzun dönem öngörülen enflasyon beklentileri üzerine 2025 – 2035 yılları arasında % 5 oranında risk primi ilave edilmesi suretiyle belirlenmiştir.

Çalışmada T.C. Merkez Bankası Nisan/2025 enflasyon beklenti anketi dikkate alınmıştır. TCMB enflasyon beklenti anketi 5 yıllık öngörüye dayanmakta olup devam eden yıllarda da öngöründe bulunulmuştur.

TCMB Enflasyon Anketi aşağıda belirtilmiştir. Ankette enflasyon beklentileri 1, 2 ve 5 yıl olarak belirtilmiş olup ara dönemlerin enflasyon değeri belirtilen yıllar arasındaki farkın yıllara dağılımı ile belirlenmiştir.

| YIL           | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ENF. ORAN     | 34.27% | 22.65% | 18.52% | 15.46% | 12.40% | 11.03% |
| İSKONTO ORANI | 39.27% | 27.65% | 23.52% | 20.46% | 17.40% | 16.03% |

| YIL           | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   | 2035   |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ENF. ORAN     | 10.50% | 10.00% | 9.50%  | 9.00%  | 9.00%  |
| İSKONTO ORANI | 15.50% | 15.00% | 14.50% | 14.00% | 14.00% |

- 

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Vergi öncesi gelirler esas alınarak indirgenmiş nakit akışı yapılmıştır.

- **Dönem Sonu Değeri:**

Taşınmazın dönem sonu değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı % 5 (20 yıl) olarak kabul edilmiştir.

## Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın rapor tarihi itibarıyla finansal değeri **1.304.050.503,-TL (~ 1.304.050.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

### 7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekilleri olan "dükkan / mağaza / AVM" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. BÖLÜM

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ            | ULAŞILAN DEĞER           |
|------------------------------|--------------------------|
| Pazar Yaklaşımı              | 1.584.645.000,-TL        |
| Gelir Yaklaşımı              | 1.304.050.000,-TL        |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b> | <b>1.584.645.000,-TL</b> |

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu AVM'nin toplam pazar değeri **1.584.645.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

## **8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

## **8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur

## **8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

## **8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi**

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

## **8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi**

Rapor konusu taşınmazlar mağaza / dükkan / işyeri niteliğindedirler.

## **8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

**8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

*(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 108 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibari ile arsa payları dahil toplam pazar değeri için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

|                                | TL                   | USD               |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>AVM Toplam Pazar Değeri</b> | <b>1.584.645.000</b> | <b>39.995.000</b> |

(\*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 39,6215 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. AVM'nin KDV dâhil toplam pazar değeri 1.901.574.000,-TL'dir.

### Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

İşbu rapor tek orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Haziran 2025

(Ekspertiz tarihi: 20 Haziran 2025)

Saygılarımızla,

Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Enerji kimlik belgeleri
- Bağımsız bölüm bazında pazar değerleri
- Emsal analizi açıklamaları
- İNA tablosu
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri
- Tapu suretleri
- Takyidat belgeleri