



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İZMİR – KONAK-MERSİNLİ
OZAN ABAY CADDESİ
ARSA**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011 / -
Değerleme Konusu	İzmir Konak Mersinli'de yer alan arsa vasıflı taşınmazın değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Ozan Abay Caddesi Konak/İZMİR
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 08.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011 Rapor No: Öİ.269
Değerlemeyi Yapan Uzman	Sinem TAŞAR (Değerleme Uzmanı) Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

20.12.2011 – Öİ269

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUBAY ve Değerleme Uzmanımız Sinem TAŞAR tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Arsa' vasıflı gayrimenkulün takdir edilen pazar değerleri;

KDV Hariç : **46.000.000 TL** (Kırkaltımilyontürlirası)
KDV Değeri : **8.280.000 TL** (Sekizmilyonikiyüzseksenbintürlirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **54.280.000 TL** (Ellidörtmilyonikiyüzseksenbintürlirası)

Not: KDV Hariç Değer : 46.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 24.195.000-USD

Sigorta Değeri : Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

A.Ozan FİRUBAY Sinem TAŞAR D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

A.Ozan FİRUBAY

Sinem TAŞAR

D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 20.12.2011 Tarihinde Öİ.269 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlene Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No:400209), şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem TAŞAR (SPK Lisans No:401525) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 08.12.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan "Pazar değeri" dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 14.11.2011 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. ' dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Arsa' vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz bölgenin ve kentin önemli ulaşım akslarından İzmir-Ankara Caddesi ile bağlantılı, Anadolu Caddesi ve Altinyol'a paralel uzanan Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bölge daha çok depo ve sanayi nitelikli binaların bulunduğu bir bölge olmakla beraber, zamanla bu özelliğini yitirmiştir. Bölgeye İzmir Bayraklı Adliyesi'nin taşınmasıyla söz konusu bölge kentsel-bölgesel işmerkezi konumuna gelmiştir. Metro ve tren güzergâhlarına yakın konumda yer alan taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaylıkla sağlanmaktadır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İzmir
İlçesi : Konak
Mahallesi : Mersinli
Pafta No : 296
Ada No : 3324
Parsel No : 106
Alanı : 18.392.m²
Vasfı : Arsa (12.08.2011 tarih ve 17406 yev.)
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ.
Tapu İşlem Tarihi : 27.12.2010 / 18374
Cilt / Sahife : 34/3337

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Taşınmaza ait yazılı takyidat belgesi ile tapu belgesi raporumuz ekinde sunulmuştur. İlgili ilçe belediyesi (Konak Belediyesi) arşivinde yer alan dosyada, mevcutta yıkılmış olan tesise ait belgeler bulunmaktadır (Bknz. Şirketimizce tarafınıza düzenlenen Ö.İ.2010.0353 numaralı rapor). Ancak, arsa üzerinde İş GYO tarafından geliştirilen mimari proje ve ekleri henüz belediye arşivindeki dosyaya girmediğinden incelenememiştir.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkul Türkiye İş Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken 27.12.2010 tarihinde İş GYO AŞ e geçmiştir.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Gayrimenkulün üzerinde takyidat bulunmamakta olup, GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Gerekli izinler alınmış ve belgeleri de mevcuttur. İlgili bölümlerde detay bilgiler verilecektir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görülmüştür.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Arsa vasıflı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge daha çok depo ve sanayi nitelikli binaların bulunduğu bir bölge olmakla beraber, zamanla bu özelliğini yitirmiştir. Bölgeye İzmir Bayraklı Adliyesi'nin taşınmasıyla söz konusu bölge kentsel-bölgesel işmerkezi konumuna gelmiştir. Metro ve tren güzergâhlarına yakın konumda yer alan taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konumuz olan gayrimenkulün yer aldığı bölge gayrimenkul piyasası bakımından analiz edilmiştir. 550 hektarlık planlama alanı, kuzeyde Karşıyaka girişindeki Turan Mahallesi, doğuda Salhane bölgesi, güneyde Alsancak Liman gerisi olmak üzere kıyı boyunca uzanan üç ana bölümden oluşmaktadır.

Planlanan alanda turizm ve ticaret sektörlerinin ön plana çıkarıldığı bir anlayış geliştirilmiştir. Turan Mahallesi'nden başlayarak Alsancak Liman gerisine kadar devam eden kıyı alanında, ticaret ve turizm kullanımları yer almaktadır. Turan Mahallesi ağırlıklı olarak turizm kullanımına ayrılırken mahallenin batısında yer alan konut bölgesinde turizm işletmeciliği ve konut kullanımı yer alacaktır.

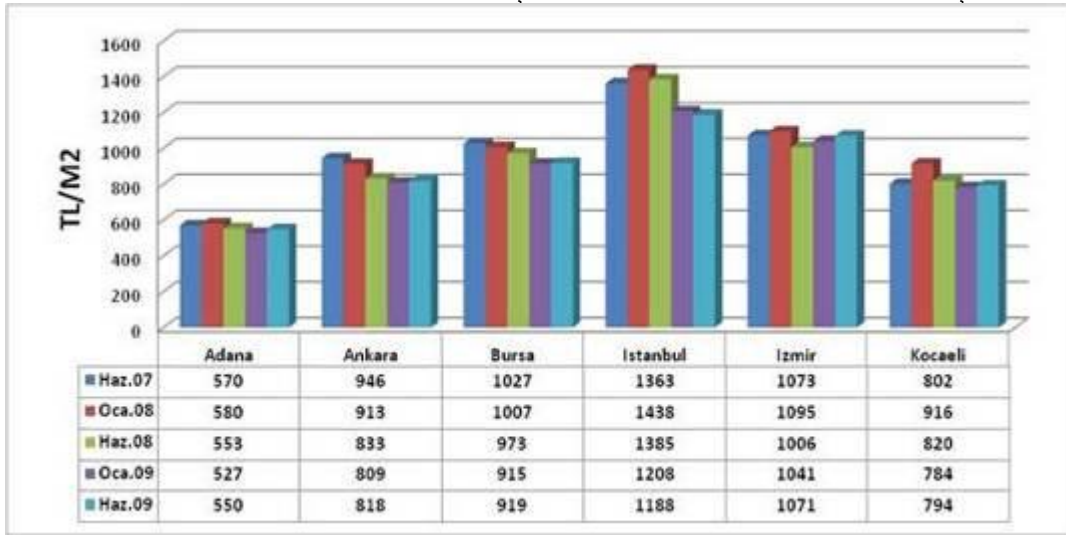
Salhane Bölgesi olarak adlandırılan ve Anadolu Caddesi'nden başlayarak kara yönüne doğru devam eden ve aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı alanda ise, yoğun olarak merkezi iş alanları (MİA) yer almaktadır. Bu alanda bir kent merkezinde olabilecek, ofis, iş merkezi, büyük sermaye şirketlerinin yönetim merkezleri, otel, kongre, toplantı ve gösteri salonlarıyla eğlence ve alışveriş merkezleri yer alabilecektir. Bu alanların çevresinde yönetsel merkez alanları konumlandırılmıştır. Alanın kuzeyinde yer alan ve İzmir'in kurulduğu ilk yer olan Bayraklı Höyüğü, bu alanın planlanmasında önemli bir çıkış noktası olarak düşünülmüştür. Höyüğün güneyinde, denize kadar inen alanda ise turizm ve kültürel amaçlı yatırımların yapılması öngörülmüştür.

Alsancak Liman gerisinden başlayarak, güneydeki Ege Mahallesi'ne kadar uzanan alan ise, turizm, ticaret ve kültür tesisleri için ayrılmıştır. Alandaki tescilli yapılar, özel proje alanı kapsamına alınarak kullanılabilir hale getirilecek ve ağırlıklı olarak kültürel amaçlı kullanılacaktır. Bölgedeki mevcut konut alanları, Turan Mahallesi'nde olduğu gibi, turizm konut kullanımına ayrılmıştır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Ülkemizin hazırlanan bir endekse göre Haziran 2007'den günümüze kadar geçen süreç içerisinde konut satışlarına, kira değerlerine, konut fiyatlarına, kredilerine ve faizlerine yönelik verileri aşağıda sunulmuştur.

İL BAZINDA KONUT SATIŞ FİYATLARINDAKİ DÖNEMSEL DEĞİŞİM



Kaynak: (Çevrimiçi) <http://www.garantimortgage.com/EmlakEndeksi.aspx> ve <http://www.reidin.com>

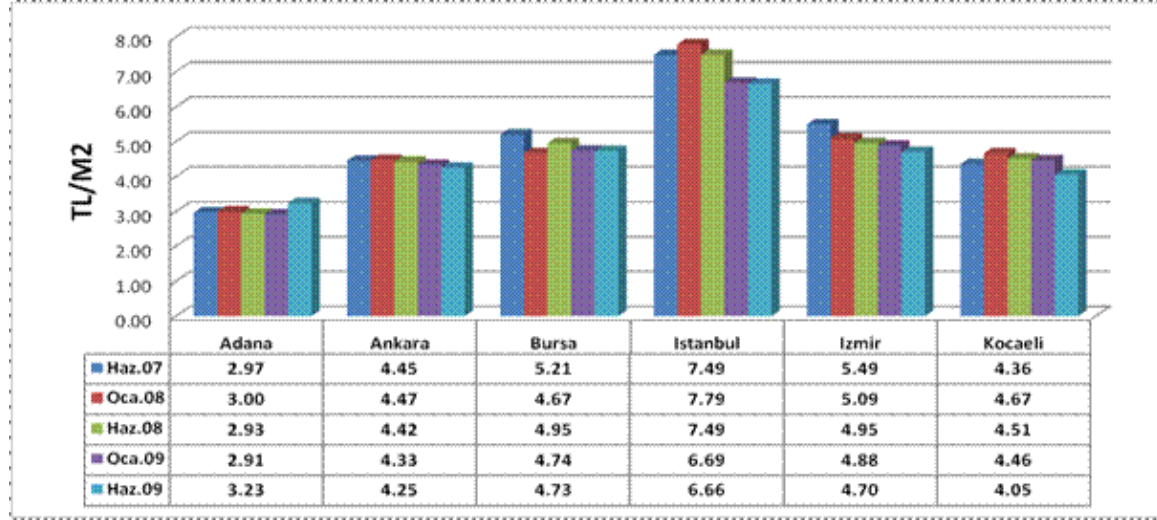
Yukarıda yer alan grafik ve tablodan da görülebileceği üzere, Haziran 2007-Haziran 2009 dönemine ilişkin yapılan hesaplamalarda en çok değer kaybının İstanbul ilinde olduğu görülmektedir. İstanbul ilinde satılık konut fiyatları Haziran 2007'de 1.363 TL/M2 iken, fiyatlar Ocak 2008'de 1.438 TL/M2 düzeyine ulaşmış; ABD Kredi Krizinin ortaya çıkması ile birlikte satılık konut fiyatlarında kademeli azalış gözlemlenmiştir. İstanbul ilinde satılık fiyatları Haziran 2009 'da 1.188 TL/M2'ye kadar azalmış ve Ocak 2008'den Haziran 2009'a kadar olan kayıp yüzde 17,4 olarak gerçekleşmiştir.

İzmir ilinde ise satılık konut fiyatları Haziran 2007'de 1.073 TL/M2 iken, fiyatlar Ocak 2008'de 1.095 TL/M2 düzeyine ulaşmış; ABD Kredi Krizinin ortaya çıkması ile birlikte satılık konut fiyatlarında kademeli azalış gözlemlenmiştir. İzmir ilinde satılık fiyatları Haziran 2009 'da 1.071 TL/M2'ye azalmış ve 2007 fiyatı ile eşdeğer düzeye gelmiştir.

İstanbul ilindeki satılık konut fiyatlarında gözlemlenen fiyat dalgalanmalarının benzerini kira değerleri üzerinde de gözlemlenmek mümkün. İstanbul'daki kira değerleri Ocak 2008'de 7,79 TL/M2 iken Haziran 2009'da 6,66 TL/M2 ye kadar gerilemiş ve 18 aylık değer kaybı yüzde 14,5'i bulmuştur.

Aşağıda yer alan grafik ve tablo gerek İstanbul'daki gerekse de diğer 5 ildeki kira değerlerinin altışar aylık dönemler itibariyle değişimini göstermektedir.

İL BAZINDA KONUT KİRA DEĞERLERİNDEKİ DÖNEMSEL DEĞİŞİM



Kaynak: (Çevrimiçi) <http://www.garantimortgage.com/EmlakEndeksi.aspx> ve <http://www.reidin.com>

Ülkemiz konut sektöründeki satılık fiyatlarının, kaçınılmaz olarak faiz oranlarındaki gelişmelerle ters yönde hareket ettiğini söylemek mümkündür. Bir başka ifade ile, Haziran 2007-Haziran 2009 dönemi içerisinde İstanbul'daki konutların satılık metrekare fiyatları ve konut kredisi faiz oranları incelendiğinde, faiz oranları ile konut fiyatlarının ters yönde hareket ettikleri görülmektedir. En çok konut kredisi kullandıran 5 mevduat bankasının 60 ay vadeli konut kredilerinin faiz oranları ortalaması Ocak 2008'de en düşük seviye olan yüzde 1,24'e gerilemiş, bunun yansıması olarak Mart 2008'de İstanbul'daki konutların satılık metrekare fiyatları en yüksek seviye olan 1.475 TL/M2'ye ulaşmıştır.

Aynı dönem içerisinde konut kredisi faiz oranlarının aylık yüzde 1,89 ile en yüksek değere ulaştığı Kasım 2008'i takiben Şubat 2009'da fiyatlar 1.155 TL/M2'ye kadar gerilemiştir.

Uygulanana Ekonomik politikalara bağlı olarak Türkiye Konut Kredilerinde 40 Milyar YTL ulaşmış olup, gayrimenkul piyasası Konut açığını kapatamaz iken mevcut konut stokunun satışına güçlükler çekilmektedir.

Konut satışının hızlanabilmesi Dünya Ekonomilerinin normalleşmesine, Türkiye'deki bankaların faiz oranı indirimine gitmesine ve mortgage şirketlerinin faaliyet göstermeye başlayarak ikincil pazarların oluşmasına bağlıdır. Değerleme tarihimizde konut piyasası az hareketli konumda olup, satışlarda güçlükler çekilmektedir. Konut faiz oranları ise % 085 leri altına inmiş olup cazipliğini korumaktadır.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Parsel, Ozan Abay Caddesi ile Ankara Asfaltı arasında kalmaktadır. Diğer bir ifade ile Ankara Asfaltına cepheli Sabah ATV Binası ve ona bitişik konumdaki Shell Benzin İstasyonuna bitişik konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İzmir Adliye Binası, İzban tren hattı bulunmaktadır.

Parselin çevresi tüm cephelerde beton direkli tel örgü çevrili olup Ozan Abay Caddesi üzerindeki girişi kontrollüdür (bekçi kulübesi). Parsel düz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Tamamı tesviye edilmiş parselin tamamı toprak olup üzerinde palmiye ağaçları bulunmaktadır. Parsel üzerinde giriş bölümündeki bekçi kulübesi dışında yapı bulunmamaktadır. Parsel halihazırda inşaatla hazır durumdadır.

İmar Durumu:

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel MİA (merkezi iş alanı) E:3,50 olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. **Plan Notu:** Açık ve kapalı otoparkların tamamı parsel içinde çözülecektir. Açık otopark alanı parselin %20'sinden fazla olamaz. İ.B.Ş.B. Yüksek Yapılar ve Otopark Yönetmeliği esaslarına uyulacaktır. +0 kotu altında yapılacak otopark alanında yola yaklaşma mesafesi max. 5metredir. +0 kotu altında yapılacak otopark alanı emsal alan dahil değildir. **Not:** Nazım İmar Planı Raporuna göre (İzmir Mimarlar Odası yayınları) Tarihi Kemeraltı ve Alsancak bölgeleri ile Liman Arkası Salhane, Bayraklı bölgesi "merkezi iş alanı (MİA)" olarak tanımlanmıştır. Yalnızca ticaret ve ofis fonksiyonlarının yer aldığı alanın büyüklüğü 448 ha dır. Liman arkası Bayraklı, Turan kesimi sanayiden dönüşen MİA alanlarını kapsamaktadır.



(Detaylı imar durumu yazısı raporun ekinde sunulmuştur).

Kadastral Pafta İncelemesi:

Konak Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı 3324 Ada 106 Parsel'e ait kadastral paftalar incelenmiş olup taşınmazın parsel bazında yer tespiti kadastral paftalar üzerinden yapılmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Alanı, konumu, imar durumu ve üzerinde geliştirilen ve yakın zamanda inşaatına başlanılacak olan projenin önemi arsayı değerli kılmaktadır.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayımlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumlu oluşu nedeni ile ulaşımının kolaylıkla sağlanması
- * Yeni kent merkezi olarak tanımlanan bölgede yer alması
- * Reklamasyona açık bir alanda konumlanması
- * Kentsel altyapı ve donatı hizmetlerinden yararlanabilmesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- * Yoğun rekabetin yaşandığı bölge olması,
- * İnternet üzerinden alışverişin toplam alışveriş içindeki payının hızla artıyor olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ile Çıkartma Yöntemi (Geliştirme Projesine Dayalı) Değer Belirleme Yöntemi kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1: Adliyeye yakın konumda, değerlendirme konusu taşınmaza göre arsa değerlerinin daha düşük olduğu bölgede, 1800m² alanlı 4 kat ticaret imarlı arsa 4.450.000 TL ile satılıktır (02323626153)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı bölgede, benzer konumda, benzer imar koşullarında (E:3,50), 15.000m² alanlı arsa 25.000.000 USD ile satılıktır (02322592982)

Emsal 3: Aynı bölgede Turan olarak bilinen kısımda 5000m² alanlı E:3,50 ticaret imarlı arsa 15.000.000 TL ile satılıktır (02323643978).

Emsal 4: Sun Plazanın yanında, değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ancak Manas Bulvarının kara tarafında olduğundan daha düşük arsa ve ofis değerlerinin olduğu, E:3,50 yapılaşma izni olan 1780m² alanlı arsa 4.450.000.-TL ile satılıktır (02322386666)

Emsallerde talep edilen değerlerde, bir süredir belirsizliğini sürdüren imar planlarının onaylanmasının ardından ciddi artışlar oluşmuştur. Bölgenin "yeni kent merkezi" olarak şekillendirileceğine dair beklentiler, değerlerin artışına sebep olduğu gibi bir süre en yüksek değerleri koruyacağı ancak bölgedeki gelişim hızına ve beklentileri karşılama gücüne göre bu değerlerin değişeceği düşünülmektedir (İmar planlarının onaylandığı/ onaylanmak üzere olduğu dönemlerin teorik olarak taşınmaz değerlerinin en yüksek noktaya ulaştığı dönem olduğu bilgisi ile).

Bu veriler, buldukları konum, lejantları, arsa büyüklükleri, yapılaşma şartları, pazarlık payları ve gayrimenkul piyasası dikkate alınarak yapılan düzeltme çalışmaları yapılmış ve konumuz parsellere uyarlanarak;

Arsa Değeri: 18.392m² x 2.700.-TL= 49.658.400.-TL = ~49.650.000 TL

Parsellerin Arsa Değeri Hesabı

PARSEL	NİTELİĞİ	PARSEL ALANI m ²	m ² DEĞERİ	PARSEL DEĞERİ (TL)
106	Arsa	18.392,00.m ²	2.700.-TL/m ²	~49.650.000.-TL

4.8-2 Hasılatan Çıkartma Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Bu yöntem, yapılaşma maliyeti ile yapılaşması tamamlanmış bir gayrimenkulün satış hasılatının hesaplanabilmesinin mümkün olduğu durumlarda yatırımın bir parçası olan arsaya verilebilecek en yüksek değeri belirlemeye yarar. Taşınmaza ait imar durumunun öngördüğü yapı alanı bilgilerinden hareketle yapılaşma maliyeti, daha sonra projeden beklenen karlılık oranı, sonra da satış hasılatı belirlenecek ve bu analizler sonucunda basit bir çıkartma ile arsaya verilmesi ihtimali en yüksek değere ulaşılacaktır.

İŞ GYO tarafından iletilen mimari proje hakkındaki özet bilgiler aşağıdaki tablodadır:

İZMİR BAYRAKLI PROJESİ Künye	
<u>ARSA VERİLERİ:</u>	
• Arsa Alanı : 18.392 m ²	
• Taban Alanı: 7.500 m ²	
• Toplam Emsal Alanı: 64.372 m ²	
• <i>Toplam Emsal Kullanımı: 63.956 m²</i>	
• Toplam Brüt Alan: 124.533 m ²	
• Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan: 55.620 m ²	
<u>ALIŞVERİŞ MERKEZİ:</u>	
Brüt Çarşı Alanı : 84.917 m ²	
Çarşı Emsal Alanı: 30.906 m ²	
Çarşı Satılabilir/Kiralanabilir Alanı: 26.522 m ²	
<u>KULE A / REZİDANS:</u>	
Konut Brüt Alanı : 25.924 m ²	
Konut Emsal Alanı: 21.301 m ²	
Konut Satılabilir/Kiralanabilir Alanı: 18.416 m ² + 1.200 m ² (balkon) = 19.616 m ²	
<u>KULE B / HOME OFFICE:</u>	
Brüt Alanı : 13.711 m ²	
Emsal Alanı: 11.594 m ²	
Satılabilir/Kiralanabilir Alanı: 8.229 m ² + 1.253 m ² (balkon) = 9.482 m ²	
<u>Projenin Özellikleri:</u>	
<p>Kentsel dönüşüm alanı olan Bayraklı bölgesinde, karma proje olarak tasarlanan projemiz Emre Arolat'ın özgün mimari çizgileriyle İzmir'de farklılık yaratacaktır. Alışveriş merkezi ise konsepti, mimarisi ve oluşturulacak seçkin mağaza karması ile hem konut sahiplerinin hem de İzmir halkının ihtiyaçlarını karşılayarak, güzel vakit geçirebilecekleri uğrak nokta haline gelecektir.</p> <p>2 adet konut bloğu olacak projemizde; blokların yükseklikleri birbirinden farklı olacak ve bir uzun bir de kısa blok olacaktır. Kulelerin altındaki platformda, 27.000 m² kiralanabilir alana sahip olacak bir alışveriş merkezi bulunacaktır.</p>	

İNŞAAT İZİNİ TABLOSU	Alan m2
1/1000 lik U.i.p Alanında Kalan Arsa Alanı	18.392
Emsal	3,50
Yapılaşma alanı (Emsal alana göre)	64.372
Kat adedi	
Ruhsat Harici ilave alan	18.000
Toplam inşa Edilebilir Alan	82.372

GELİŞTİRME PROJESİ	
ARSA ALANI	18.392
LEJANT	Merkezi İş Alanı
YAPILAŞMA İZİNİ (EMSAL ALAN)	64.372
YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI *	82.372
ORTALAMA YAPILAŞMA MALİYETİ	90.609.200
PROJE , BELEDİYE HARCİ VB GİDERLER	200.000
TOPLAM YAPILAŞMA MALİYETİ	90.809.200
PAZARLANABİLİR ALAN M2	64.372
MÜLK M2 DEĞERİ TL/m2	3.500
PROJE DEĞERİ TL	225.302.000
TAHMİNİ BEKLENEN GETİRİ ORANI	0,40
TAHMİNİ KAR	90.120.800
ARSA DEĞERİ = HASILAT- MALİYET- KAR	44.372.000
YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ TL	44.000.000

NOT: "+0 kotu altında yapılacak otopark alanında yola yaklaşma mesafesi max. 5metredir. +0 kotu altında yapılacak otopark alanı emsal alan dahil değildir" şeklinde plan notu bulunmaktadır. Buna göre çarşıya ait otopark alanı, yaklaşık 28.000m² otopark alanı olarak +0 kotunun altında (2 bodrum şeklinde) çözülebilecektir. Konuta ait otopark alanı ise yönetmeliğe uygun olarak yüksek yapının içinde çözülebilecektir.

NOT: Yapı Bayındırlık ve İskan Bakanlığının hazırladığı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 5A sınıfına dahil edilmiş ve birim maliyet ~1035.TL/m² olarak kabul edilmiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Konumuz gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre MİA, E:3,50 (merkezi iş alanı) lejandına sahiptir. Konak Belediyesi İmar Birimi, Yapı Ruhsatı Birimi, Arşiv Birimi tarafından verilen şifahi bilgiye göre söz konusu parsel için hazırlanan proje ve ekleri arsa üzerinde tasarlanan yapı yüksek yapılar sınıfına girdiğinden, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nde olup henüz ilçe belediyesine gönderilmemiştir.

Bu nedenle mimari proje ve ekleri incelenememiştir. Değerlemede, mevcut imar planının öngördüğü yapılaşma koşulları dikkate alınmak sureti ile proje geliştirme yöntemine dayalı çıkartma yöntemi kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır.

Bu yöntem, yapılaşma maliyeti ile yapılaşması tamamlanmış bir gayrimenkulün satış hasılatının hesaplanabilmesinin mümkün olduğu durumlarda yatırımın bir parçası olan arsaya verilebilecek en yüksek değeri belirlemeye yarar. Aşağıda öncelikle yukarıda rapor içeriğinde belirttiğimiz imar durumu bilgilerinden hareketle yapılaşma maliyeti, daha sonra projeden beklenen karlılık oranı, sonra da satış hasılatı belirlenecek ve bu analizler sonucunda basit bir çıkartma ile arsaya verilme ihtimali en yüksek değere ulaşılacaktır.

4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi

Henüz inşaat yapılmamış olduğundan bağımsız bölüm bazlı nakit akımlar belirlenmemiştir. Bağımsız bölümlerin satışına yönelik m² değerlerin tespitinde m² satış değerleri ofis bazında 3.000.-TL ile 4.000.-TL aralığında, konut bazında 4.000-5000.-TL aralığında, dükkan bazında ise 10.000.-15.000.-TL aralığında olacağı görülmektedir. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler gerekse de geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Bölgedeki Ofis Değerlerine İlişkin Bilgi:

- Henüz inşasına başlanan Folkart Towers, 40'ar katlı iki blok olarak, ofis ve ticaret birimlerinden oluşan çoklu kullanım içeren bir yapı olarak tasarlanıyor. Deniz ve şehir manzaralı oluşunun yanısıra, fitness merkezi, açık ve kapalı havuzları, basketbol sahası, koşu yürüyüş parkuru ve kapalı otopark gibi birçok özelliği bünyesinde bulundurmaktadır. Kulelerde 8. kata kadar otopark, çarşı, spa alanları ve spor merkezi; 8 ila 18. kat arasında konutlar yer alacak. 19 ve 40. kat arasında ise, ofisler yer alacak. Ofislerin büyüklüğü 65 - 1150 metrekare arasında olacak. Folkart Towers projesinde 72 -120 m² 1+1 rezidanslar 177.000 dolardan, 110-143 m² 2+1 rezidanslar 297.000 dolardan, 193-207 m² 3+1 rezidanslar 492.000 dolardan başlayan fiyatlarla alıcılara sunuluyor. Folkart Towers'ta alanları 63 -1150 m² arasında olan ofislerin fiyatları 115.000 dolardan başlıyor.

*Ofislerin metrekare birim fiyatı 2.500 dolar (~4500-5000.-TL) olarak öngörülmektedir. Bölgenin ve kentin prestijli bir plazası olan Sunucu Plazada 60m² alanlı deniz manzarası olmayan ofis 300.000.-TL ile satılıktır (02324612221) Aynı plazada 800m² kapalı+600m² teras alanlı deniz manzarası olan dubleks ofis 3.000.000.-USD ile satılıktır (02324625577)

*Sunucu Plazada ofisler için katına (manzara faktörü) ve büyüklüğüne göre yaklaşık 3500-4500TL/m² aralığında değerler ile alım-satımlar gerçekleşmektedir.

4-11 Maliyet Oluşumları Analizi

Yapılaşma maliyetleri belirlenmekle birlikte bu çalışmada maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu çalışmada kira değerinden ziyade mülkiyetin Pazar değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir,
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Buna göre en etkin ve verimli kullanıma parsel üzerinde AVM+Konut+Ofis kullanımlarını içeren bir konsept ve prestijli bir proje geliştirilmek sureti ile ulaşılabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Arsa ve yapılaşmaların değerleri rapor içinde ayrı ayrı verilmiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme üzerinde yapı bulunmayan arsa için yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmada;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması ile değer ; 49.650.000.- TL,

Çıkartma Yönteminin Uygulanması ile değer ; 44.000.000 TL,

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **46.000.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Arsa' vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri;

KDV Hariç : **46.000.000 TL** (Kırkaltımilyon Türk Lirası)
KDV Değeri : **8.280.000 TL** (Sekizmilyonikiyüzseksenbint Türk Lirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **54.280.000 TL** (Elli dörtmilyonikiyüzseksenbint Türk Lirası)
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Not: KDV Hariç Değer : 46.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 24.195.000-USD

Sigorta Değeri : Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar
Sinem TAŞAR **A.Ozan FIRUZBAY**
Değerleme Uzmanı **S.Değerleme Uzmanı**
SPK Lisans No:401525 **SPK Lisans No:400209**

Değerlemeyi Kontrol Eden
Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131



Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri



GİRİŞ CEPHESİ



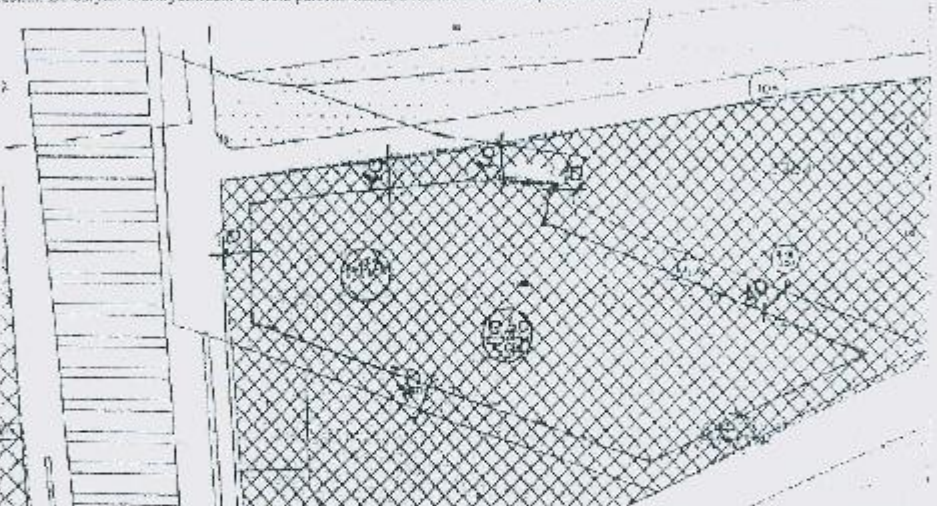




OZAN ABAY CADDESİ GÖRÜNÜŞLERİ







T.C. KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ Sayı: 10049		MÜRACAAT SAHİBİ: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<p>*11.3.Ş.B. Meclisinin 13.05.2011 gün ve 05456 Sayılı kararı ile emsalat 1/1000 ölçekli ALSANCAK LİMAN ARKAST MT. SAHİTANE BÖLGESEL HALKALANLAR - SAHİTANE KESİMİ UYGULAMA İMAR PLANINA göre düzenlenmiştir.</p> <p>*1/1000 Revizyon İmar planı ile 1/5000 Nazım İmar planı Değeri ve Plan notlarına uygundur.</p> <p>*Söz konusu parsel İmar planında MİA "MERKEZİ İŞ" alanında kalmıştır.</p> <p>*Bu alanda; market, çarşı, büro, işhanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taahhüt parki, özel hastane ve özel eğitim/teknik tesisleri yer almaz. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanım yapı inşaat olmamalıdır. 15' arden fazla olmaz.</p> <p>*Bu parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükseklikler yapılması halinde; yüksek yapı katlıları arasındaki en az mesafe 15 metre olup, yüksek yapılar arasından çıkarken her 3 metre için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı katlıları ringar skatları ve dublans etkisi dışında olmak her anlamda pasak ve yüksekliği 150 metreyi aşmamalıdır. Sivri Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.</p> <p>*11.3.Ş.B. Meclisinin 10.11.2008 gün-01/2009 sayılı kararı ile emsalat planı değişikliğine göre tezmin edilmiştir.</p> <p>*Teknik Komisyonun 23.01.2009 tarihli kararına göre düzenlenmiştir. *Kulu kadığı gerekir.</p> <p>*Konak Belediyesi mülkiyetindeki 65 nolu parselde kanunla terzinden sonra inşaat izin verilir.</p>			
			
GÜN: 12 / 03 / 2011 İMAR DURUMUNU BELİRTEN: AB CİZEN: AB			
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İLÇE: KONAK	MAHALLE: MERSİNLİ	İny.Nizamı ve Nispeti	SERBEST
ASTROLON PAFTA	KADASTRAL PAFTA	PLAN NO	Kat Adeti
24 N-20	236	—	Bina Yüksekliği
A D A	P A R S E L	Ön Bahçe Mesafesi	SERBEST
3324	106	Konuşu Mesafeleri	ARSADEĞERLEME KURUMU GİZLİ
İMAR PLANI ONAY TARİHİ: 12.05.2011		Ölçek: 1/2000	
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ: —		KUZEY ▲	
 İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ		 İMAR DURUMU VE KİLİSİ	

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 3324/106
Zemin No	: 18176276	Yüzölçüm	: 18.392,00 m2
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Konak TM		
Mahalle / Köy Adı	: MERSİNLİ MAH.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 34 / 3337		
Kayıt Durum	: Akıf		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
123389001	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	18.392,00	Satış - 27/12/2010 - 18374-	- -

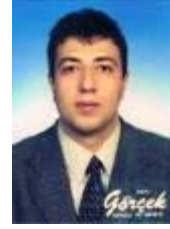


Davut CÜNEYT ÖZİRFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat
Mühendisliği 1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İnşaat Emlak Müdürlüğü Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	1995 / 1996 1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 09/08/1971
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Ali OZAN FİRUBAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)



Eğitim

Şişli Terakki Lisesi 1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi-
İnşaat Mühendisliği Bölümü 1991-1995

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipın İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 02/04/1974
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Ozan FİRUZBAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

Sinem TAŞAR

0555 705 52 60

Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi, No:41, K:4, D:8,
Bornova-İZMİR

52558384842



Mesleği / Unvanı

Şehir Plancısı/Değerleme Uzmanı

Eğitim

Karşıyaka Atakent Anadolu Lisesi	1997-2000
Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	2001-2005
Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Yüksek Lisans Programı	2005-(Devam Ediyor, Tez Aşaması)

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.2006 / Devam ediyor
Kudret Ergün Ekspertiz ve Danışmanlık(Vakıf Ekspertiz Ege Bölge Müdürlüğü Adına) Yatırım A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd. Değerleme Uzmanı Yrd.	01.2006/ 07.2006 12.2005/01.2006

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Almanya Koblenz Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Uluslararası Öğrencileri Proje ve Araştırma Çalışması
- Karadeniz Teknik Üniversitesi Ulusal Mimarlık Öğrencileri Buluşması
- Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Prof. Dr. Cengiz Bektaş Atölyesi Proje Çalışması
- Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Doç. Dr. T.Ziya Şengül Atölyesi Fikir Projesi(vb. Proje ve Atölye çalışmaları)
- SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (SPK Sicil No:401525)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 18./10/1982
Doğum Yeri : İzmir
Ehliyet : B Sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- Şehir Plancıları Odası, Türkiye Sualtı Sporları Federasyonu