

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDE YER ALAN
EGE PERLA PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	28.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	ISGY-1410010
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ EGE PERLA PROJESİ (3324 ADA 106 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	ÇINARLI MAHALLESİ ANKARA ASFALTI CADDESİ NO:8 KONAK/İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 680.400.000.-TL'dir.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ISGY-1410010 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1306002	İŞGYO-1311010	
Rapor Tarihi	28.06.2013	27.12.2013	
Rapor Konusu	Ege Perla Projesi	Ege Perla Projesi	
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT - A.Ali YERTUT	Berrin KURTULUŞ SEVER - Ali YERTUT	
Proje İçin Takdir Edilen Toplam Mevcut Durum Değeri (TL) (KDV Hariç)	66.426.000	90.000.000	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)	257.268.985	278.983.733	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İZMİR
İlçesi : KONAK
Bucağı :
Mahallesi : MERSİNLİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 296
Ada No : 3324
Parsel No : 106
Alanı : 18.392,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 18374
Cilt No : 34
Sayfa No : 3337
Tapu Tarihi : 27.12.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

Konak Tapu Müdürlüğü'nde 10.09.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

Taşınmazın mülkiyeti 27.12.2010 tarih 18374 yev. ile satış işlemi ile Türkiye İş Bankası A.Ş. den İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ve ekte sunulan durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İzmir-Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 Pafta, 3324 Ada, 106 Parsel sayılı gayrimenkul; 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; T.A.K.S: 0.40, K.A.K.S: 3.50 olmak üzere MİA "Merkezi İş Alanında" kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

28.11.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; T.A.K.S: 0.40, K.A.K.S: 3.50 olmak üzere MİA "Merkezi İş Alanında" kalmaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

3324 Ada , 106 Parsel üzerinde inşaatına devam edilen projede bulunan yapılara ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

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

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

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

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

Kat ilavesi ve tadilat nedeni ile 90 adet ünite (12.430 m²), ortak alanlar (15.840 m²) dir. Tadilatın sonra B bloğunun inşaat alanının **28.270** m² dir. 21.02.2014 tarih 96/2012 nolu yapı ruhsatlıdır.

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

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

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

Ruhsatların toplam **143.716** m² alanı mevcuttur.

Ada / Parsel	Blok No	Son Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
3324/106	AVM	10.06.2014	96/2012	123	79.343,00
3324/106	A	18.09.2014	1/16	111	36.103,00
3324/106	B	21.08.2014	7/16	90	28.270,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					143.716,00
3324/106	İKSA VE ZEMİN İYİLEŞTİRME	28.08.2012	2/2012	-	69.315,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan çalışmalarda inşaat çalışmalarının ruhsatlara ve projelere uygun olarak devam ettiği gözlemlenmiştir. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre tüm projenin dışarıda yapılan ve henüz montajı yapılmamış imalatlara bağlı olarak yaklaşık tamamlanma oranı % 30, fiziksel ilerleme yaklaşık % 21, kaba inşaatın tamamlanma yüzdesi ise yaklaşık % 60 ' dir. Bu verilere istinaden tüm projenin genel inşaat seviyesinin %26 olduğu öngörülmüştür.

Projenin Yüklenici şirketi Nida İnşaat - A Yapı Ortak Girişimi ' dir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

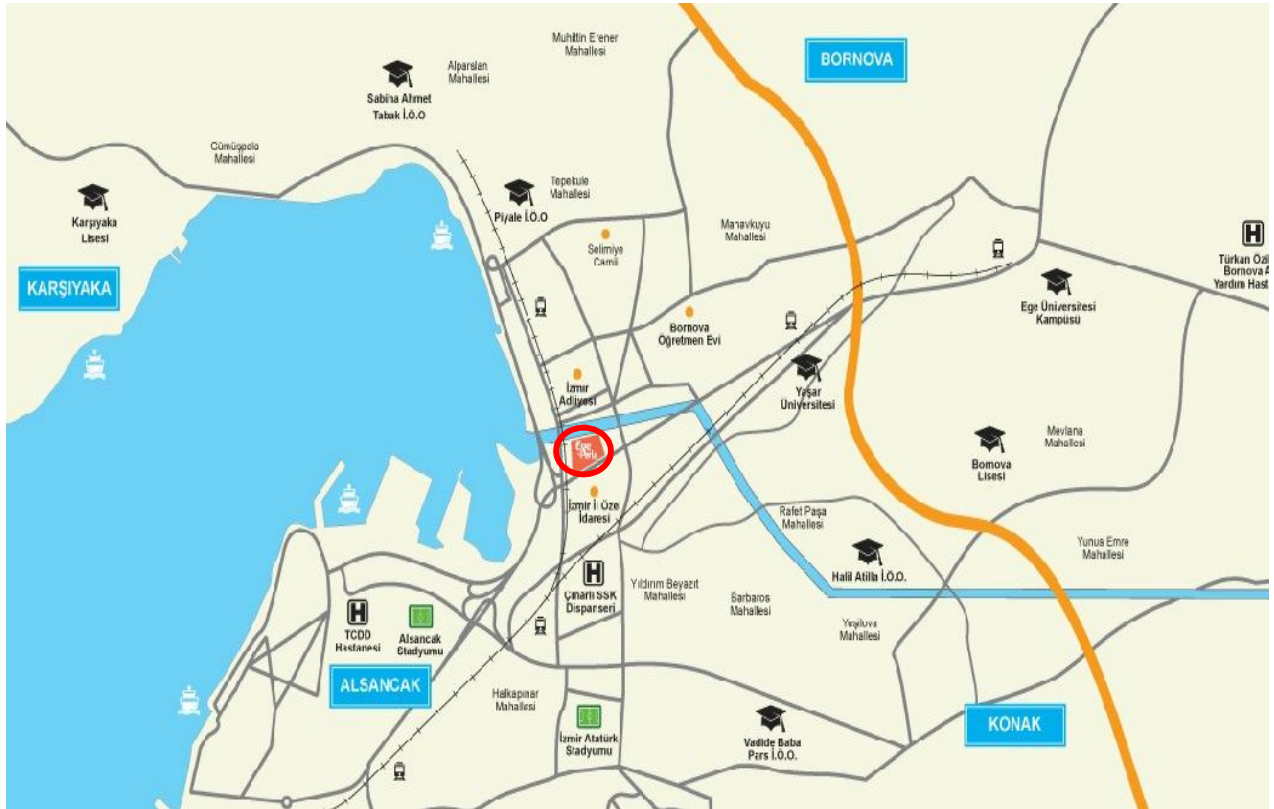
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi 18.392,00 m² alana sahip 3324 ada 106 parsel, üzerine inşa edilecek yapı ruhsatlarına göre 3 blok (AVM blok, A blok, B blok) 123 adet bölümden oluşan AVM , 90 adet ofis, 111 adet konut olmak üzere toplamda 324 adet bağımsız bölümden oluşan projedir.

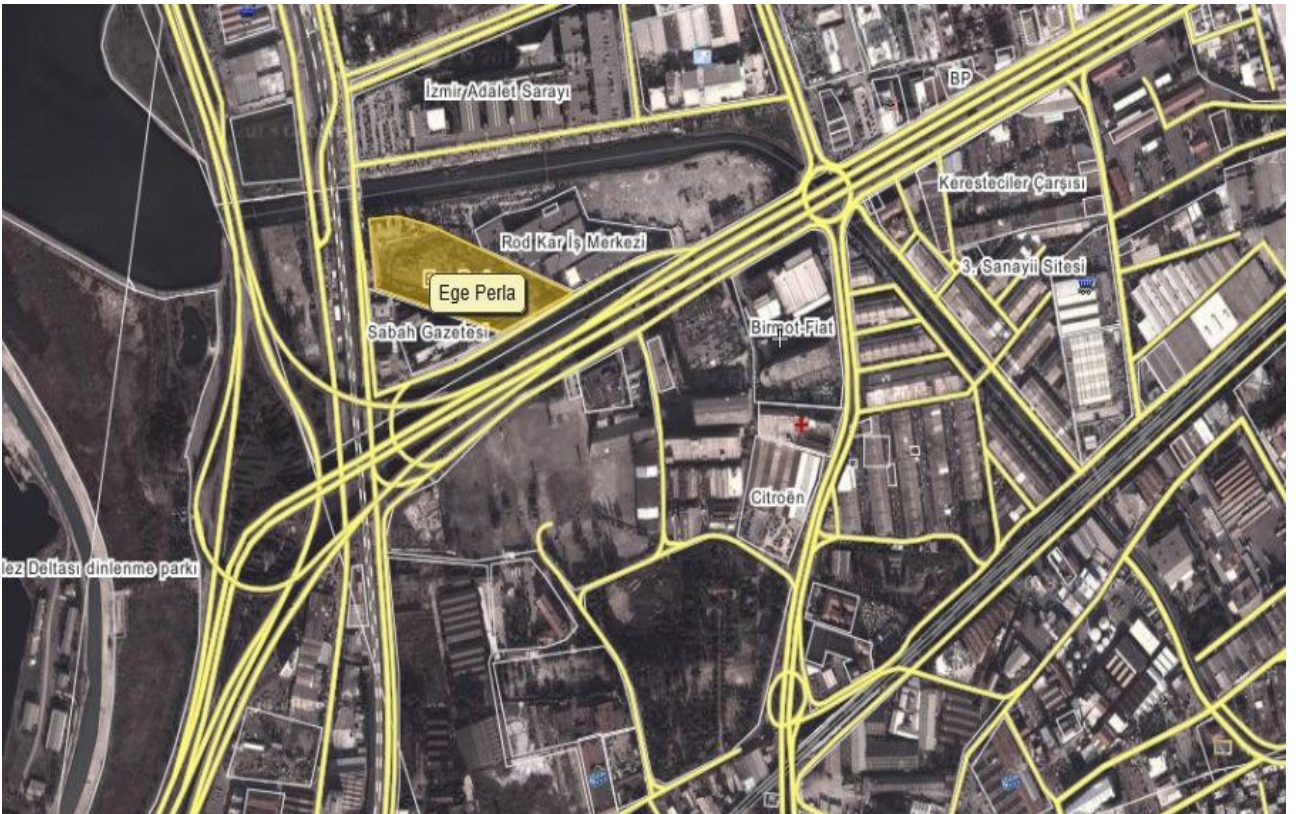
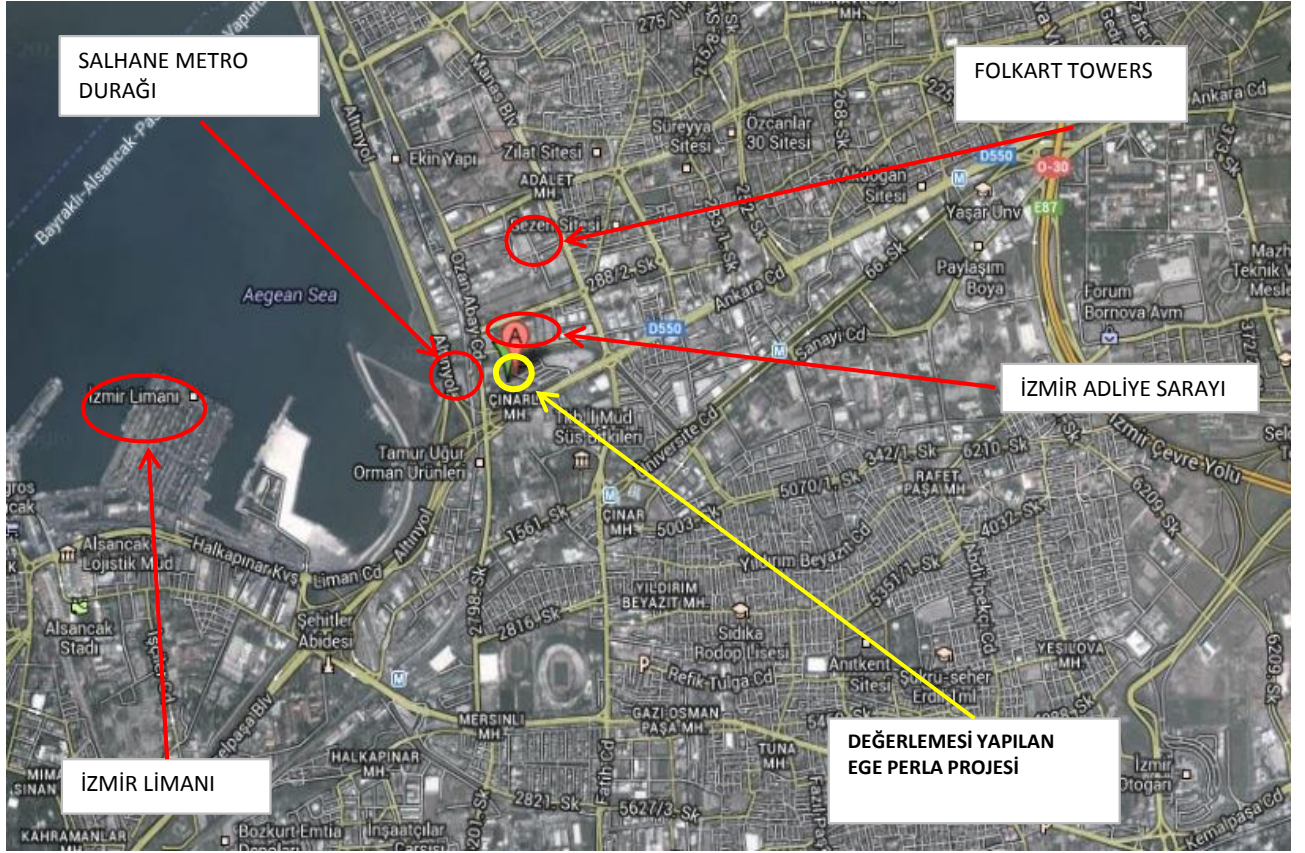
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Ege Perla Projesi; 18.392,00 m² alan üzerine kurulması planlanan AVM-A ve B isimli 3 adet blok ve 324 adet üniteden oluşmaktadır. Parsel üzerinde alışveriş merkezi, rezidance ve ofis fonksiyonlarını içeren kompleks yapılaşma planlanmaktadır. Hali hazırda inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler İş GYO ' dan alınmış olan bilgilere istinaden belirtilmiştir.

Blok Adı	Ünite Adedi	Ünite alanı
A	111	20.031,19
B	90	11.815,90
AVM	123	25.600,00
TOPLAM	324	57.447,09

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km² 'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle artırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

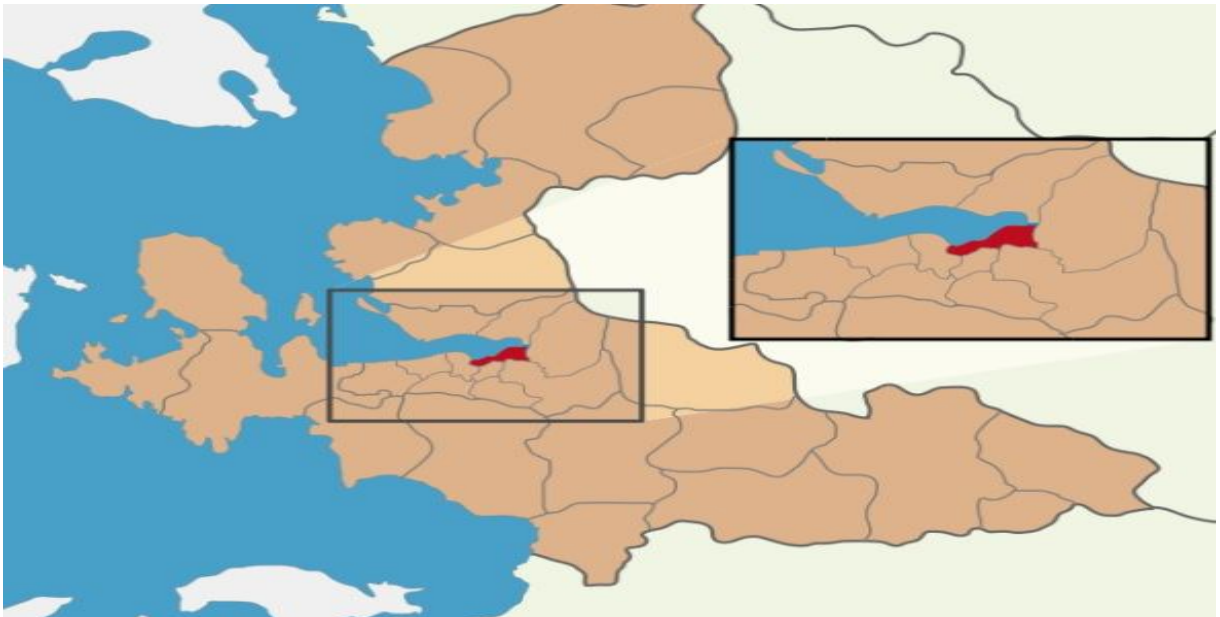
İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2007 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.739.353 kişi ile) %3.2'lik bir değişimle %5.29'a ulaşmıştır. 2000 ve 2007 yılları arasında nüfus 368.487 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2007 yılları arasında %1,13 oranında azalmıştır.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Bayraklı, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Karabağlar, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmir'lilerle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Bölgede eski ticari ve sanayi tipi yapıların yerine iş merkezleri ve residence tarzında yeni yapılaşmaların yapılmakta olduğu gözlemlenmiş olup, bölgede incelenen projeler A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Bölgede residence tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü, Konak Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arterine cepheli konumdadır.
- * Gelişmekte olan bölgede bulunmaktadır.
- * Denize yakın konumda olup, ofis ve residence blokları deniz manzaralıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje inşaat halindedir

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemi, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* ULUCAK GAYRİMENKUL

Tel 532 627 30 85

Aynı bölgede yakınında bulunan 5.550 m² taks:0.40, emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 11.500.000.-USD'a (26.680.000.-TL) pazarlanmaktadır. (4.807.-TL/m²)

* REMAX GAYRİMENKUL

Tel 533 643 02 82

Aynı bölgede yakınında bulunan denize ilk parsel olduğu bilgisi alınan 25.000 m² taks:0.40, emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 65.000.000.-USD'a (150.800000.-TL) pazarlanmaktadır. (6.032.-TL/m²)

* BELGİN EMLAK

Tel 232 347 49 49

Yakınında Manavkuyu mevkiinde Sakarya Caddesi paralel sokağında köşe 1.770 m² emsal:2.00 h:24.50 m, konut alanında kalan boş arsa 8.500.000.-TL'na pazarlanmaktadır. (4.802.-TL/m²)

* AYKAN GAYRİMENKUL

Tel 232 346 35 30

Aynı bölgede yakınında bulunan 5.000 m² taks:0.40, emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 11.000.000.-USD'a (25.520.000.-TL) pazarlanmaktadır. (5.104.-TL/m²)

* NİL EMLAK

Tel 232 234 39 41

Aynı bölgede yakınında bulunan Akdemir Plazaya yakın konumda 1.850 m² emsal:3.00 ticari alanda kalan arsa 5.500.000.-TL'na pazarlanmaktadır. (2.973.-TL/m²)

Satılık Residence-Ofis Emsaller

* EVET PROJE GELİŞTİRME GAYRİMENKUL

Tel 532 223 24 67

Yakınında bulunan Martı Towers da (Sunucu plaza A blok) 15. katta bulunan 300 m² ofis 1.750.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (5.833.-TL/m²)

* FOLKART TOWERS SATIŞ OFİSİ

Tel 444 22 78

Satış ofisinden alınan bilgilere göre;
Deniz cepheli konut satış değerlerinin m²/2.500-3.000 USD civarında olduğu (5.800-6.960.-TL/m²)
Şehir cepheli konut satış değerlerinin m²/2.200-2.500 USD civarında olduğu (5.104-5.800.-TL/m²)
Ofis satış değerlerinin ortalama m²/3.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır.(6.960.-TL/m²)

* REMAX ÖZGÜN

Tel 232 369 99 69

Yakınında bulunan Kavuklar Towers Plazada 4. katta bulunna 90 m² ofis 430.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (4.777.-TL/m²)

* TURYAP

Tel 536 639 76 76

Yakınında bulunan Bayraklı Towers Plazada 3. katta bulunan 90 m² ofis 450.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (5.000.-TL/m²)

* LİDER CENTRİO PROJESİ

Tel 0 232 344 1 344

Yakınında bulunan inşaatı devam eden 2015 sonu gibi teslim edilecek projede ofislerin ortalama m²/4.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır

* MİSTRAL TOWER PROJESİ

Tel 0 232 344 1 344

Yakınında bulunan inşaatı devam eden 2015 sonu gibi teslim edileceği beyan edilen projede konutların metrekare fiyatı 3.000-USD-3.500.-USD civarında olduğu bilgisi alınmıştır

* AVCILAR İNŞAAT

Tel 232 462 62 67

Yakınında bulunan inşaatı devam eden 2015 yılı ortasında gibi teslim edilecek projede ofis ortalama m²/4.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır

Satılık Dükkan Emsaller

*** AVCILAR İNŞAAT**

Tel 232 462 62 67

Yakınında bulunan inşaatı devam eden 2015 yılı ortasında gibi teslim edilecek projede giriş katında bulunan 750 m² cadde dükkanı 5.750.000.-TL pazarlanmaktadır. (m²/7.666.-TL)

*** EKBER GAYRİMENKUL**

Tel 232 459 51 22

Yakınında Manas Bulvarı üzerinde bulunan giriş 290 m² 2.200.000.- TL pazarlanmaktadır. (m²/7.586.-TL) (aylık 10.000 TL kiracısı olduğunun bilgisi alınmıştır.)

*** İZMİR YATIRIM DÜNYASI GAYRİMENKUL**

Tel 232 873 41 11

Yakınında Ankara asfaltında yan yol cepheli 480 m² giriş dükkan 2.000.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (4.166.-TL/m²)

*** YEDİTEPE EMLAK**

Tel 232 373 60 55

Yakınında Sakarya Caddesi üzerinde bulunan girişte bulunan 2 adet toplam 1.250 m² dükkan 6.750.000.- TL pazarlanmaktadır. (m²/5.400.-TL)

*** VERA GAURİMENKUL**

Tel 232 461 14 15

Yakınında bulunan Verappol Plazada giriş katında bulunan 350 m² cadde dükkan 3.500.000.- TL pazarlanmaktadır. (m²/10.000.-TL)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		26.680.000	8.500.000	25.520.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	18.392	5.550	1.770	5.000
BİRİM M ² DEĞERİ		4.807	4.802	5.104
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E:3.50	E: 3,5	E: 2 KONUT	E: 3,5
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
FONKSİYON	MİA	MİA	KONUT	MİA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	11%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	16%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.000	3.125	5.571	3.318

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin 3.500 ile 4.500 TL/m², residence tarzı ofis kullanımlı yapıların birim m² değerlerinin konutlara oranla vergiden dolayı daha yüksek olduğu, residence-ofis-konut birim m² değerlerinin projelerin niteliklerine göre 4.000.-TL ile 6.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise alan cephe ve konuma bağlı olarak 4.000 - 10.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 3324 ada 106 parselin arsa birim m² değeri 4.000.-TL takdir edilmiştir

PARSELİN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
3324	106	18.392,00	4.000	73.568.000,00	31.710.344,83
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				73.568.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-USD)				31.711.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 3.750.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Yerinde yapılan çalışmalarda inşaat çalışmalarının ruhsatlara ve projelere göre devam ettiği gözlemlenmiştir. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre tüm projenin dışarıda yapılan ve henüz montajı yapılmamış imalatlara bağlı olarak yaklaşık tamamlanma oranı % 30, fiziksel ilerleme yaklaşık % 21, kaba inşaatın tamamlanma yüzdesi ise yaklaşık % 60 ' dır. Bu verilere istinaden tüm projenin genel inşaat seviyesinin %26 olduğu öngörülmüştür.

Aşağıdaki hesaplamalarda proje için öngörülen toplam maliyet ve mevcut inşa seviyesine göre gerçekleşmiş olan toplam maliyet değerleri gösterilmiştir.

Bu hesaplamalar sırasında proje için düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarındaki alanlar dikkate alınmıştır. Projenin görselleri incelenmiş, oluşan maliyetler irdelenmiş ve bu verilere de bağlı olarak projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüştür.

2014 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare inşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; lüks inşaat mesken birim maliyet 1.243,48.-TL/m², lüks inşaat ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.329,22.-TL/m² ' dir

Bu yapı birim maliyeti ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen bir değerdir. Rapor konusu projenin lüks standartlarda inşa edilecek bir proje olması ve projenin genel özellikleri dikkate alındığında birim m² bazında inşaat maliyetinin ilan edilen birim m² maliyetlerinden yaklaşık % 30 daha fazla olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna istinaden aşağıdaki tabloda konut bloklarının birim m² inşaat maliyetinde 1.620.-TL/m² üzerinden, AVİM bloğunun birim m² inşaat maliyetinde 1.730.-TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır. İksa ve zemin iyileştirme için alınan ruhsattaki alan dikkate alınarak, projenin özellikleri, piyasadan elde edilen maliyet bedelleri de dikkate alınarak bu işlemler için öngörülen maliyet hesabında birim m² değeri olarak 350.-TL/m² dikkate alınmıştır.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 4 ü olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Blok Adı	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
AVM	1.730,00	x	79.343,00	= 137.263.390
A	1.620,00	x	36.103,00	= 58.486.860
B	1.620,00	x	28.270,00	= 45.797.400
Bloklar İçin Toplam Maliyet				= 241.547.650
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 4.830.953
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 246.378.603
Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli (%5) (B)				= 12.318.930
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%4) (C)				= 9.855.144
İKSA VE ZEMİN İYİLEŞTİRME (Gerçekleşmiş Maliyet) (D)	350,00	x	69.315,00	= 24.260.250
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)				= 292.812.927

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet (E=A+B+C)	= 268.552.677 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 26%
İksa ve Zemin İyileştirme (Gerçekleşmiş Maliyet) (D)	= 24.260.250 TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti ((E*%26)+D)	= 94.083.946 TL

EGE PERLA PROJESİ ARSA DEĞERİ	73.568.000 TL
EGE PERLA PROJESİ MEVCUT MALİYET	94.083.946 TL
EGE PERLA PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ	167.651.946 TL
EGE PERLA PROJESİ YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	167.652.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

3324 ada 106 parsel (Ege Perla)

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen Ege Perla Projesi kapsamında yer alan konut ünitelerinin satışa esas alanı 20.031,39 m² olarak, ofis ünitelerinin satışa esas alanı 11.815,90 m², AVM ünitelerinin ise satışa esas alanı 25.600 m² olarak dikkate alınmış olup alan bilgileri şirket tarafından tarafımıza gönderilen bilgilerden alınmıştır. Projenin görselleri de incelenmiş ve bu görsellere de bağlı olarak lüks bir proje olacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden residence ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %30' unun, 3.dönemde ise %40' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ofis ünitelerinde 1.dönemde %20' sinin, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. AVM bünyesinde yer alan dükkan ünitelerinde 1.dönemde %10'unu 2.dönemde %20' sinin 3.dönemde ise %70' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 6.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.900.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 7.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **345.594.876.-TL** olarak takdir edilmiştir

6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %25 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (TL)	345.594.876 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (USD)	148.963.309 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	345.594.876	.-TL
Hasılat Payı Oranı	30%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	103.678.463	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	44.688.993	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	82.942.770	.-TL
Toplam Arsa Alanı	18.392,00	.-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	4.509,72	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Toplam Arsa Değeri =	82.942.770 .-TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti =	94.083.946 .-TL
Projenin Mevcut Durum Değeri =	177.026.716 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 3324 ada 106 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **167.652.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **177.026.716.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya da rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu projenin değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

29.12.2014 tarihli

3324 ADA 106 PARSELDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
167.652.000	72.263.793	59.032.394

3324 ADA 106 PARSELDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
345.594.876	148.963.309	121.688.337

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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