

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.12.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2015
RAPOR TARİHİ	29.12.2015
RAPOR NO	ISGY-1510006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA 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	Onur BÜYÜK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) 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** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - 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 746.000.000.-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 nihiğindedir.

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 taşınmaz için 29.12.2015 tarih ve ISGY-1510006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur BÜYÜK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1311010	ISGY-1410010	ISGY-1410007
Rapor Tarihi	27.12.2013	29.12.2014	30.09.2015
Rapor Konusu	Ege Perla Projesi	Ege Perla Projesi	Ege Perla Projesi
Raporu Hazırlayanlar	Berrin KURTULUŞ SEVER - Ali YERTUT	Serdar ETİK - Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK - Berrin KURTULUŞ SEVER
Proje İçin Takdir Edilen Toplam Mevcut Durum Değeri (TL) (KDV Hariç)	90.000.000	167.652.000	331.747.000
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)	278.983.733	345.594.876	443.738.048

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 : 17406
Cilt No : 34
Sayfa No : 3337
Tapu Tarihi : 12.08.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Konak Tapu Müdürlüğü'nde 21.08.2015 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. Herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

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 geçerli yapı ruhsatlarında;

AVM bloğunda 119 adet ünite (20.039,22 m²), ikamet harici trafo merkezi 1 (153,34 m²), ortak alanlar (55.801,52 m²) dir. AVM bloğunun toplam alanı 120 adet ünite **75.994,08** m² dir.

İlk ruhsat tarihi 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatıdır. (119 adet ünite)

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

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

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

Tadilat (Trafo alanında büyüme, B blok çekirdek revizyonuna istinaden ABM' de izdüşüme denk gelen tadilat, tüm bazada dahili tadilat, tüm binada betonarme ve kot radilatı, 124 bağımsız bölümden 120 bağımsız bölüme dönüşüm tadilatı) nedeniyle 15.12.2015 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatıdır.

A bloğu apartman binası 133 adet ünite (19.512,21 m²), ortak alan (kapıcı dairesi) (52,17 m²) ortak alanlar (17.547,62 m²) dir. A bloğunun toplam alanı **37.112** m² dir.

İlk ruhsat tarihi 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatıdır.

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

Tadilat (111 bağımsız bölüm konutun bölünerek 133 adet bağımsız bölüme dönüşümü, tüm binada dahili ve cephe, tüm binada betonarme ve kot tadilatıdır) nedeniyle 15.12.2015 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatıdır.

B bloğu ofis binası 110 adet ünite (12.280,84 m²), ortak alanlar (17.535,53 m²) dir. B bloğunun toplam alanı **29.816,37** m² dir.

İlk ruhsat tarihi 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatıdır.

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

Kat ilavesi ve tadilat nedeni ile 21.02.2014 tarih 96/2012 nolu yapı ruhsatıdır.

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

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

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

15.12.2015 tarihinde onaylanmış olan tadilat ruhsatlarına göre toplam inşaat alanı **142.922,45** m² dir.

Ada / Parsel	Blok No	Son Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
3324/106	AVM	15.12.2015	96/2012	119	75.994,08
3324/106	A	15.12.2015	96/2012	133	37.112,00
3324/106	B	15.12.2015	96/2012	110	29.816,37
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					142.922,45
3324/106	İKSA VE ZEMİN İYİLEŞTİRME	28.08.2012	2/2012	-	69.315,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

15.12.2015 tarihli tadilat projesi ve ruhsatlarında A bloktaki 3+1 tipindeki dairelerin 2+1 ve 1+1 tiplerine bölünerek bağımsız bölüm sayısının artırıldığı gözlemlenmiştir. Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatın genel olarak geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin kaba yapı işleri, mimari işler, elektrik tesisat ve asansör işleri, mekanik tesisat işleri tamamlanmıştır. Bu verilere istinaden tüm projenin genel inşaat seviyesinin yaklaşık %89 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 edilen ve yapı ruhsatlarına göre 3 bloktan (AVM blok, A blok, B blok) oluşmaktadır. Yapı ruhsatlarına göre: AVM bloğunda toplam 119 adet bağımsız bölüm, A blokta 133 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, B blokta ise ofis ve işyeri nitelikli toplam 110 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

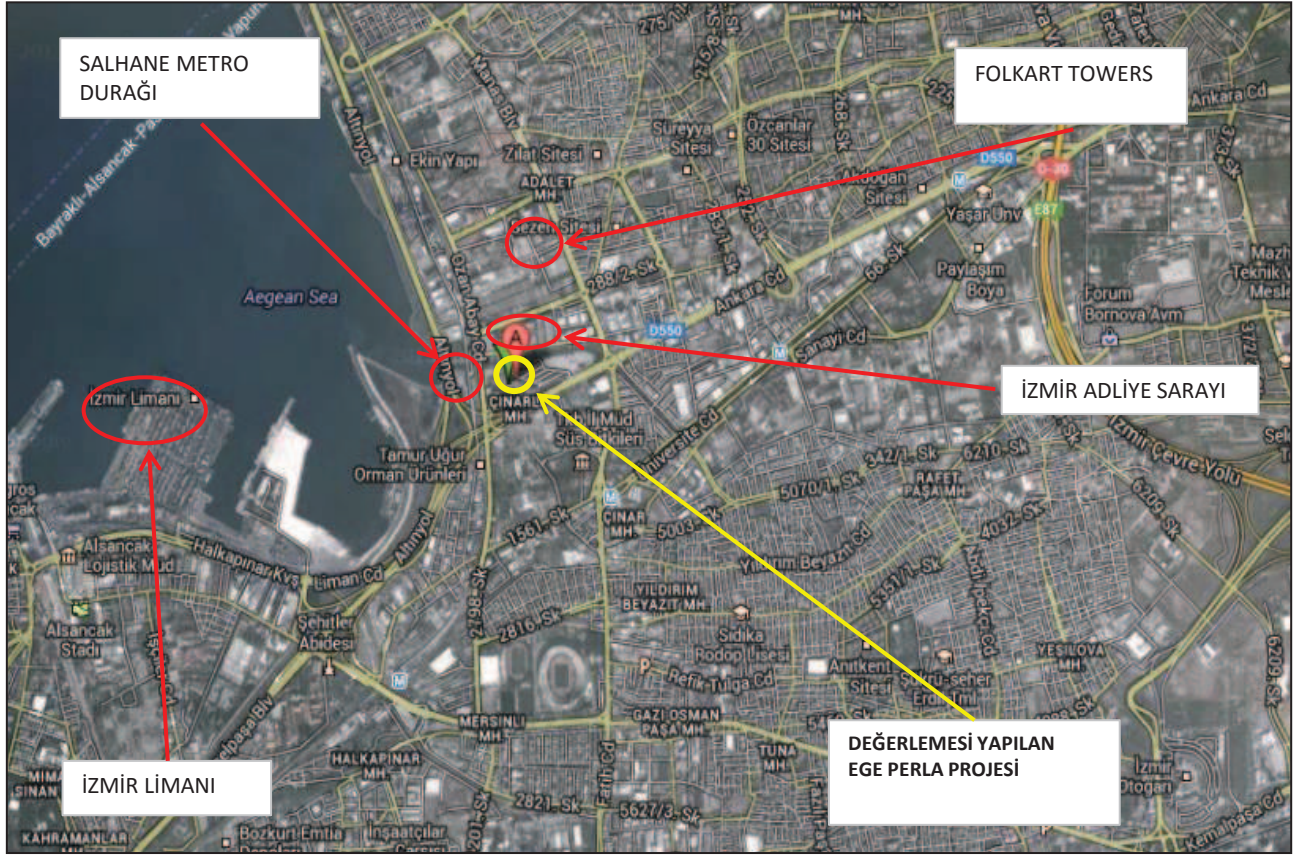
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 kurulmuş olan AVM-A ve B isimli 3 adet blok ve 362 adet üniteden oluşmaktadır. Parsel üzerinde alışveriş merkezi, rezidans ve ofis fonksiyonlarını içeren kompleks yapılaşma inşa edilmektedir.. Hali hazırda inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

Projede yapılan değişikliklerde A bloktaki 3+1 tipindeki dairelerin 2+1 ve 1+1 tiplerine bölünerek bağımsız bölüm sayısının artırıldığı görülmüştür.

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

Blok Adı	Ünite Adedi	Ünite alanı
A	133	19.512,21
B	110	12.280,84
AVM	119	21.969,24
TOPLAM	362	53.762,29

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 sınai üretimle arttırılmış 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 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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir' in Toplam Nüfusu 4.113.072 kişidir.

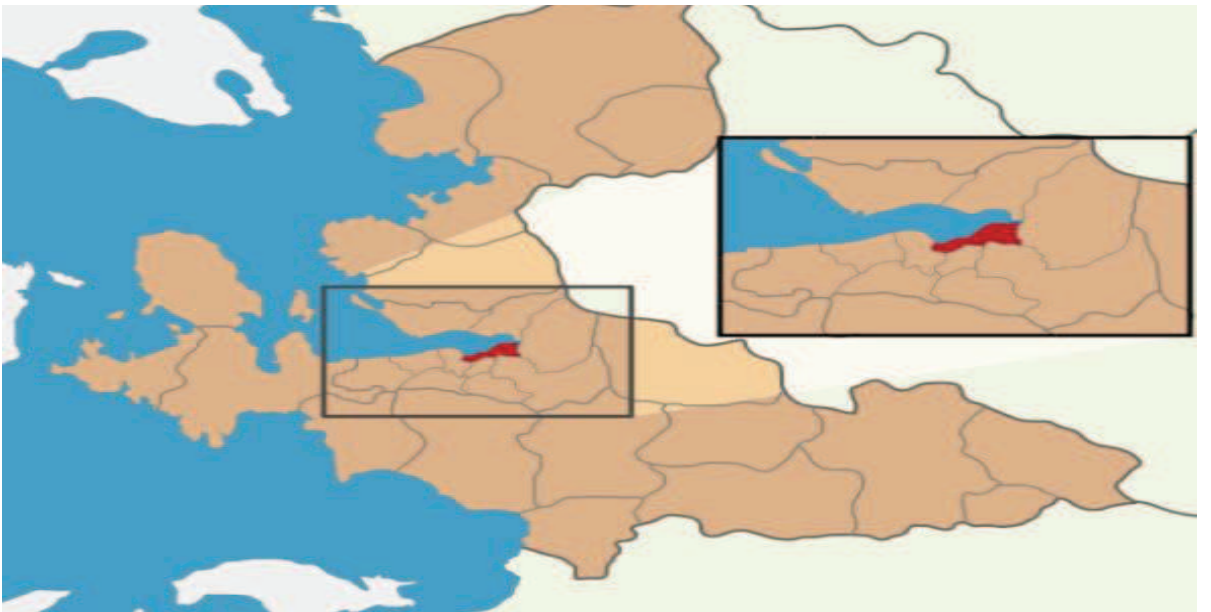
4.1.2 - Konak İlçesi

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.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 380.295 kişidir.



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 gidiş 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 görülmüştür.

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.

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması 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 cephe 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 inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde projenin inşaatının devam ediyor olması nedeniyle Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değerlerin öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- 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

1 Medyadan

Bayraklı bölgesinde bulunan 1140 ada 8 nolu 33.385,00 m² parsel Kula Mensucata ait arsa ve üzerindeki atıl yapıların bulunduğu taşınmazın 17 Kasım 2015 günü İzmir 5. icra dairesi tarafından 108.934.000.-TL ile Ziraat Bankası tarafından alınmıştır. (Folkart Towers yanında) (parselin 1/1000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Uygulama imar Planına göre Taks:0.40 Kaks:3.50 yapılaşma koşullu Merkezi İş Alanı'na (M.İ.A), yola ve Yeşil alana (park) isabet etmekte olup, İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 27.02.2014 tarih ve 01.334 sayılı kararı ile belirlenen düzenleme sahası içerisinde kalmakta olup İmar Kanununun 18.madde hükümlerince imar uygulaması görmesi gerekmektedir." şeklindedir.)

SATILIK	33385	.-M ²	108.934.000	.-TL	3.263	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-------------	------	-------	---------------------

2 Medyadan

Bayraklı bölgesinde bulunan 1136 ada 5 nolu parselde 1.608,00 m² Kula Mensucata ait arsa ve üzerindeki düğün salonu olarak işletilen yapıların bulunduğu taşınmazın 17 Kasım 2015 günü İzmir 5. icra dairesi tarafından 7.992.000.-TL ile Ziraat Bankası tarafından alınmıştır. (denize yakın konumda) (parselin 1/1000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planına göre Taks:0.35 Kaks:3.00 yapılaşma koşullu Turizm Ticaret Alanına ve yola isabet etmektedir. Söz konusu taşınmaz Bayraklı Belediye Encümeninin 16.04.2013 tarih ve 10/307 Sayılı kararı ile belirlenmiş olan düzenleme sahası içerisinde kalmakta olup imar Kanununun 18.madde hükümlerince imar uygulaması görmesi gerekmektedir." şeklindedir.)

SATILIK	1608	.-M ²	7.992.000	.-TL	4.970	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

3 Sahibinden

Tel 0532 776 76 02

Yakınında Halkapınar bölgesinde Mürselpaşa Bulvarı'nda imar uygulaması yapılmış net 6 adet parsel toplam 31.476 m² olup, imar koşullarının Emsal:3.50, TAKS:0,40, Hmax serbest, MİA olduğu beyan edilen arsaların 15.000 m² hissesi 45.000.000.-USD (~130.000.000.-TL) pazarlanmaktadır.

SATILIK	15000	.-M ²	130.000.000	.-TL	8.667	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-------------	------	-------	---------------------

4 Era Dia Gayrimenkul

Tel 0232 543 35 35

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda Liman karşısında uygulama sahası içinde kalan Şehitler Caddesi ve Liman Caddesi yanyol cepheli 3428 ada 9 numaralı 4200 m² arsa 4.000.000.-EURO (~12.800.000.-TL) ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın emsal oranının değerlendirilen taşınmazdan daha az olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4000	.-M ²	12.800.000	.-TL	3.200	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

5 Bostanlı Emlak

Tel 0532 475 88 82

Değerlemesi yapılan taşınmazın yakınında Folkart Towers karşı çarprazında ilköğretim okulunun yanında bulunan 3200 m² temel eğitim alanı imarlı olduğu beyan edilen parsel için 8.000.000.-TL istenmektedir.

SATILIK	3200	.-M ²	8.000.000	.-TL	2.500	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Residence-Ofis Emsaller*** OLCAY DOĞAN EMLAK**

Tel 0506 222 80 22

Yakınında bulunan Folkart Towers Plazada 20.katlarda bulunan 65 m² olduğu beyan edilen ancak 50 m² olduğu düşünülen deniz manzaralı ofis 475.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. Aylık kirası 2.300 TL'dir.

SATILIK	50	.-M ²	475.000	.-TL	9.500	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Yakınında bulunan Folkart Towers Plazada 20. katlarda bulunan 105 m² olduğu beyan edilen ancak 85 m² olduğu düşünülen deniz ve şehir manzaralı ofis 700.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. Aylık kirası 2.800 TL'dir.

SATILIK	85	.-M ²	700.000	.-TL	8.235	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Yakınında bulunan Folkart Towers Plazada 20. katlarda bulunan 210 m² olduğu beyan edilen ancak 185 m² olduğu düşünülen deniz ve şehir manzaralı ofis 1.550.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	185	.-M ²	1.550.000	.-TL	8.378	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** KROKİ EMLAK**

Tel 0532 383 51 86

Yakınında bulunan Folkart Towers Plazada 20. katta bulunan 64 m² olduğu beyan edilen ancak 45 m² olduğu düşünülen deniz manzaralı ofis 475.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	45	.-M ²	475.000	.-TL	10.556	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

*** 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 (~ 7.500-9000.-TL/m²)

Şehir cepheli konut satış değerlerinin m²/2.200-2.500 USD civarında olduğu (~ 6.600-7.500.-TL/m²)

Ofis satış değerlerinin ortalama m²/3.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır.(~ 9.000.-TL/m²)

Satış ofisi tarafından beyan edilen inşaat alanları tüm ortak alanlar dahil olarak hesap edildiğinden dolayı indirgenmiş alan dikkate alındığında birim m² değerlerinin yükseleceği gözlemlenmiştir.

*** BARTER GAYRİMENKUL**

Tel 0532 491 28 61

Yakınında bulunan Bayraklı Towers Plazada ara katta bulunan 90 m² olduğu beyan edilen ancak 65 m² olduğu düşünülen şehir manzaralı ofis 550.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. Aylık kirası 2.250.-TL dir.

SATILIK	65	.-M ²	550.000	.-TL	8.462	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** ARGE GAYRİMENKUL**

Tel 0553 539 07 98

Yakınında bulunan Bayraklı Towers Plazada ara katta bulunan 148 m² olduğu beyan edilen ancak 120 m² olduğu düşünülen şehir manzaralı ofis 1.100.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	1.100.000 .-TL	9.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** ERA DİA GAYRİMENKUL**

Tel 0232 543 35 35

Yakınında bulunan Bayraklı Towers Plazada ara katta bulunan 272 m² olduğu beyan edilen ancak 235 m² olduğu düşünülen panoramik deniz ve şehir manzaralı ofis 3.200.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	235 .-M ²	3.200.000 .-TL	13.617 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Dükkan Emsalleri

*** BİN YAKA GAYRİMENKUL**

Tel 0232 381 08 48

Yanında bulunan Rodkar iş merkezinde ana yol cepheli, zemin katta bulunan 128 m² dükkan 1.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	128 .-M ²	1.000.000 .-TL	7.813 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** ALSANCAK TURİYAP EMLAK**

Tel 0532 763 63 63

Yakınında bulunan ana yol cepheli, zemin katta bulunan 400 m² dükkan 6.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	400 .-M ²	6.000.000 .-TL	15.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

*** METİNLER İNŞAAT**

Tel 0532 777 49 98

Yakınında bulunan cadde cepheli, zemin katta bulunan 141 m² dükkan 1.600.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	141 .-M ²	1.600.000 .-TL	11.348 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

*** FİRDEVS GAYRİMENKUL**

Tel 0532 777 49 98

Yakınında bulunan cadde cepheli, zemin katta bulunan 386 m² dükkan 3.450.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	386 .-M ²	3.450.000 .-TL	8.938 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		108.934.000 SATILMIŞ	130.000.000 SATIŞTA	12.800.000 SATIŞTA
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	18.392	33.385 3.263 ORTA BÜYÜK	15.000 8.667 BENZER	4.000 3.200 KÜÇÜK
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	-18%
İMAR KOŞULLARI	E:3.50	E: 3,5 BENZER	E: 3,5 BENZER	KÖTÜ 20%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	
FONKSİYON	MİA	MİA BENZER	MİA BENZER	MİA BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
MANZARA		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER		BRÜT PARSEL KÖTÜ	NET PARSEL BENZER	BRÜT PARSEL KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		25%	0%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		40%	5%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.640	4.568	9.100	3.264

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin istenen değerler üzerinden 5.500 ile 8.500 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 6.000.-TL ile 10.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise alan cephe ve konuma bağlı olarak 5.000 - 15.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstlenen değerler üzerinden pazarlık paylarının bulunduğu düşünülmektedir.

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları aynı olmasına karşın, 1. ve 4. emsallerde 18. madde uygulaması yapılacağı bilgisi alınmıştır. Bu sebeple parsellerden kesinti yapılacağı düşünülmektedir. 3. emsalde ise uygulamanın yapıldığı net parsel olduğu bilgisi alınmıştır. 4. parsel yüzölçümü değerlendirilen projenin arsasından daha küçüktür. Projenin bulunduğu Salhane bölgesinde imar koşullarına da bağlı olarak yüksek katlı, lüks projelerin inşa edildiği gözlemlenmiştir. Bu projelerin sayısının her geçen gün artması, buna bağlı olarak arsa talebinin bulunması, bölgede arsa alım/satımlarında USD para biriminin tercih ediliyor olması arsa birim m² değerlerinin geçmiş yıllara göre ciddi oranda artmasına yol açmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler, elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 3324 ada 106 parselin arsa birim m² değeri olarak 5.640.-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	5.640	103.730.880,00	35.601.084,53
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				103.731.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 5.640.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

İnşaataın geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin kaba yapı işleri tamamlanmış, mimari işler, elektrik tesisat ve asansör işleri, mekanik tesisat işleri devam etmektedir. Bu verilere istinaden tüm projenin kaba yapı işleri, mimari işler, elektrik tesisat ve asansör işleri, mekanik tesisat işleri tamamlanmıştır. Bu verilere istinaden tüm projenin genel inşaat seviyesinin yaklaşık %89 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.

2015 yılı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre V.A yapı sınıfı birim maliyeti 1.230.-TL/m² 'dir.

2015 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; lüks inşaat mesken birim maliyet 1.292,35.-TL/m², lüks inşaat ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.381,46.-TL/m² ' dir

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Rapor konusu projenin lüks standartlarda inşa edilen bir proje olması, İş GYO A.Ş.' den edinilen maliyet bilgileri, inşaat maliyetlerine ilişkin sektörden elde edilebilen veriler ve projenin genel özellikleri dikkate alındığında birim m² bazında inşaat maliyetinin ilan edilen birim m² maliyetlerinden daha fazla olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna istinaden aşağıdaki tabloda konut bloklarının birim m² inşaat maliyetinde 1.745.-TL/m² üzerinden, AVM bloğunun birim m² inşaat maliyetinde 1.865.-TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır. Proje için oluşacak yüklenici kârının öngörülen birim m² maliyetlerine dâhil olduğu varsayılmıştır. İksa ve zemin iyileştirme için alınan ruhsattaki alan dikkate alınarak, projenin özellikleri, piyasadaki elde edilen maliyet bedelleri de dikkate alınarak bu işlemler için öngörülen maliyet hesabında birim m² değeri olarak 420.-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 % 7 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i 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	1.865,00	x	75.994,08	= 141.728.959
A	1.745,00	x	37.112,00	= 64.760.440
B	1.745,00	x	29.816,37	= 52.029.566
Bloklar İçin Toplam Maliyet				= 258.518.965
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 5.170.379
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 263.689.344
Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli (%7) (B)				= 18.458.254
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%5) (C)				= 13.184.467
İKSA VE ZEMİN İYİLEŞTİRME (Gerçekleşmiş Maliyet) (D)	420,00	x	69.315,00	= 29.112.300
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)				= 324.444.365

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet (E=A+B+C)	= 295.332.065 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 89%
İksa ve Zemin İyileştirme (Gerçekleşmiş Maliyet) (D)	= 29.112.300 TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti ((E*%26)+D)	= 291.957.838 TL

EGE PERLA PROJESİ ARSA DEĞERİ	103.730.880 TL
EGE PERLA PROJESİ MEVCUT MALİYET	291.957.838 TL
EGE PERLA PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ	395.688.718 TL
EGE PERLA PROJESİ YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	395.689.000 TL

6.2.1 A, B ve AVM Bloklarının Blok Bazında Değer Analizi

İş GYO ' nun talebi üzerine bilgi amaçlı olarak her bir bloğun toplam mevcut durum değeri içerisindeki payına ilişkin analiz yapılmıştır. Değerleme konusu proje 3 bloktan oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmamıştır. Proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin tapuya tescil edilmiş arsa payları mevcut değildir. Bu nedenle, her bir bloğa ait mevcut durum değer analizi yapılırken, "blok inşaat alanı / toplam inşaat alanı" oranından yararlanılmıştır. Bu orana bağlı olarak her bir bloğun mevcut durum değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok Adı	Ruhsat Toplam İnşaat Alanı	Blok İnşaat Alanı / Toplam İnşaat Alanı	Blok Bazında Gerçekleşmiş Mevcut Maliyet (TL)
AVM	75.994,08	53%	210.393.969 TL
A	37.112,00	26%	102.746.701 TL
B	29.816,37	21%	82.548.330 TL
TOPLAM	142.922,45	100%	395.689.000 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.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

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

Proje inşaa seviyesinin ileride olması, bu projede yer alan taşınmazların iyi bir lokasyonda bulunması nedeni ile her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %2,75 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Ege Perla Projesi İçin: % 8 Risksiz Oran ; + % 2,75 Risk Primi = % 10,75 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, TL olarak düzenlenmiş olan nakit akışı hesaplamalarında dikkate alınan indirgeme oranı %10,75 olarak kabul edilmiştir

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 ünitelerin alan bilgileri mevcut projelere istinaden İş GYO ' dan alınmış olan bilgilere istinaden belirtilmiştir. Alınan bu bilgilere göre konut ünitelerinin satışa esas alan 19.512,21 m² olarak, ofis ünitelerinin satışa esas alanı 12.280,84 m², AVM ünitelerinin ise satışa esas alanı 21.969,24 m² olarak dikkate 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 ünitelerde 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 7.650.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 7.900.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 9.350.-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.

NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	19.512,21			
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	21.969,24			
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	12.280,84			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	53.762,29			
		2015-2016	2016-2017	2017-2018
		1.dönem	2.dönem	3.dönem
NAKİT GİRİŞLERİ				
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		30,00%	30,00%	40,00%
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		5.854	5.854	7.805
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		7.650	8.798	10.117
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		44.780.522	51.497.600	78.962.987
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)</i>		10,00%	20,00%	70,00%
<i>Satılan Brüt Alan (Dükkan)</i>		2.197	4.394	15.378
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)</i>		9.350	11.220	13.464
<i>Satış Geliri (Dükkan)</i>		20.541.239	49.298.975	207.055.693
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)</i>		20,00%	30,00%	50,00%
<i>Satılan Brüt Alan (Ofis)</i>		2.456	3.684	6.140
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)</i>		7.900	9.085	10.448
<i>Satış Geliri (Ofis)</i>		19.403.727	33.471.429	64.153.573
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>		84.725.489 TL	134.268.004 TL	350.172.253 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI				
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>				
<i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i>				
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		84.725.489 TL	134.268.004 TL	350.172.253 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		453.561.602 TL	448.615.062 TL	443.749.811 TL
İNDİRGE ME ORANI		9,75%	10,25%	10,75%

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 indirim 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 piyasa koşulları, projenin inşaat seviyesinin ileri olması vb. unsurlar dikkate alınarak %10,75 indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **443.749.811.-TL** olarak takdir edilmiştir

Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde farklılık olabilir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (TL)	443.749.811 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (USD)	152.297.701 .-USD

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 değerin 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 kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	443.749.811	.-TL
Hasılat Payı Oranı	30%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	133.124.943	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	45.689.310	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	106.499.955	.-TL
Toplam Arsa Alanı	18.392,00	.-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	5.790,56	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Toplam Arsa Değeri =	106.499.955	.-TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti =	291.957.838	.-TL
Projenin Mevcut Durum Değeri =	398.457.793	.-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: **395.689.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **398.457.793.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde arsa değerine ulaşırken bölgedeki ekonomik koşullar içerisinde elde edilebilen verilerin analizi sonucu tahmini rakamlar ve kabuller üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değerinin kullanılması, maliyet değerine 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.

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

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, kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

29.12.2015 tarihli

3324 ADA 106 PARSELDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
395.689.000	135.802.931	123.737.882	466.913.020

3324 ADA 106 PARSELDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
443.749.811	152.297.701	138.767.218	523.624.777

1 USD = 2,9137 .-TL 29.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1978 .-TL 29.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

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 Deger 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.