

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	30.07.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.09.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.09.2015
RAPOR TARİHİ	30.09.2015
RAPOR NO	ISGY-1507002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	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 değerleme 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 nihiindedir.

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 işlemleri 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 30.09.2015 tarih ve ISGY-1507002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
 Onur BÜYÜK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.
 Ş.Seda YÜCEL 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 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1306002	İŞGYO-1311010	ISGY-1410010
Rapor Tarihi	28.06.2013	27.12.2013	29.12.2014
Rapor Konusu	Ege Perla Projesi	Ege Perla Projesi	Ege Perla Projesi
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT - A.Ali YERTUT	Berrin KURTULUŞ SEVER - Ali YERTUT	Serdar ETİK - Berrin KURTULUŞ SEVER
Proje İçin Takdir Edilen Toplam Mevcut Durum Değeri (TL) (KDV Hariç)	66.426.000	90.000.000	167.652.000
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)	257.268.985	278.983.733	345.594.876

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 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 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.

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 ruhsatıdır.

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

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 ruhsatıdır.

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

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 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.

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

İş GYO A.Ş. ' den ve belediyeden edinilen bilgiye göre 2015 Mayıs ayı içerisinde tadilat ruhsat ve projesi için başvuru yapılmış ancak değerlendirme tarihi itibarıyla bu ruhsat ve proje henüz onaylanmamıştır. Başvurulan proje ve ruhsata göre bloklarda 3+1 tipindeki dairelerin 2+1 ve 1+1 tiplerine bölünerek bağımsız bölüm sayısının artırıldığı bilgisi edinilmiştir. Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatın seviyesine bağlı olarak ara bölmeler tamamlanmadığı için daire sayısı net olarak bilinmemektedir. Genel olarak inşaatın 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 genel inşaat seviyesinin yaklaşık %68 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. İş GYO A.Ş. ' den 2015 Mayıs ayı içerisinde bağımsız bölüm sayılarını arttırmak için tadilat ruhsatına başvurulduğu bilgisi alınmıştır.

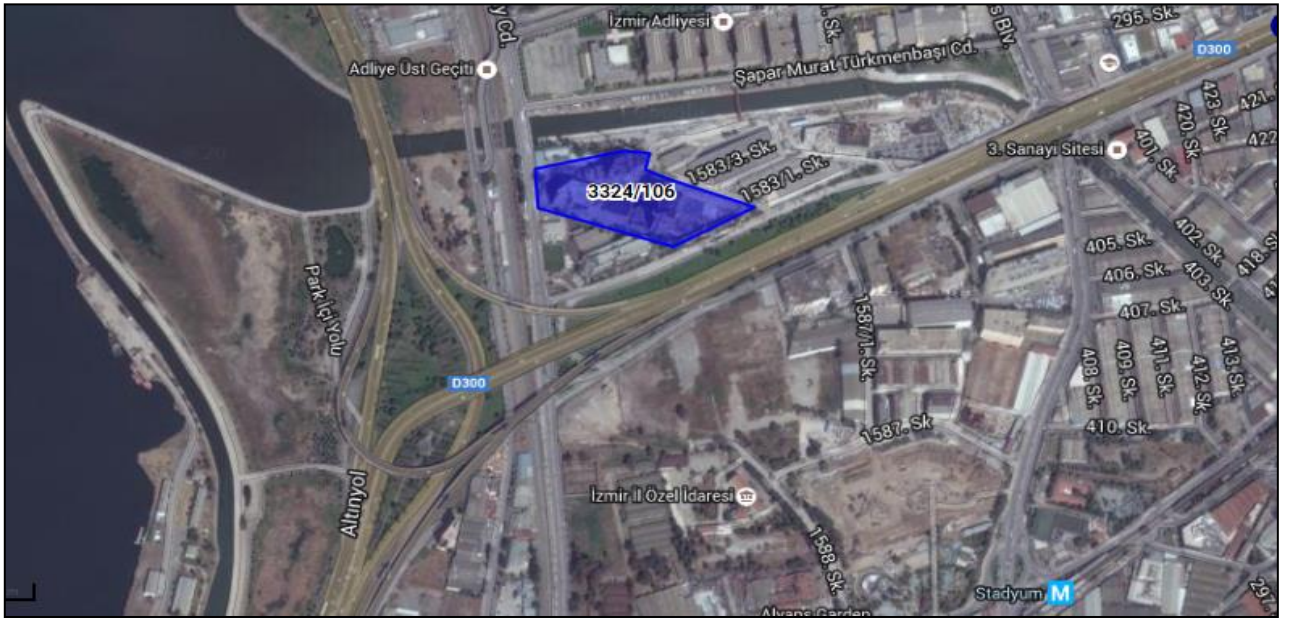
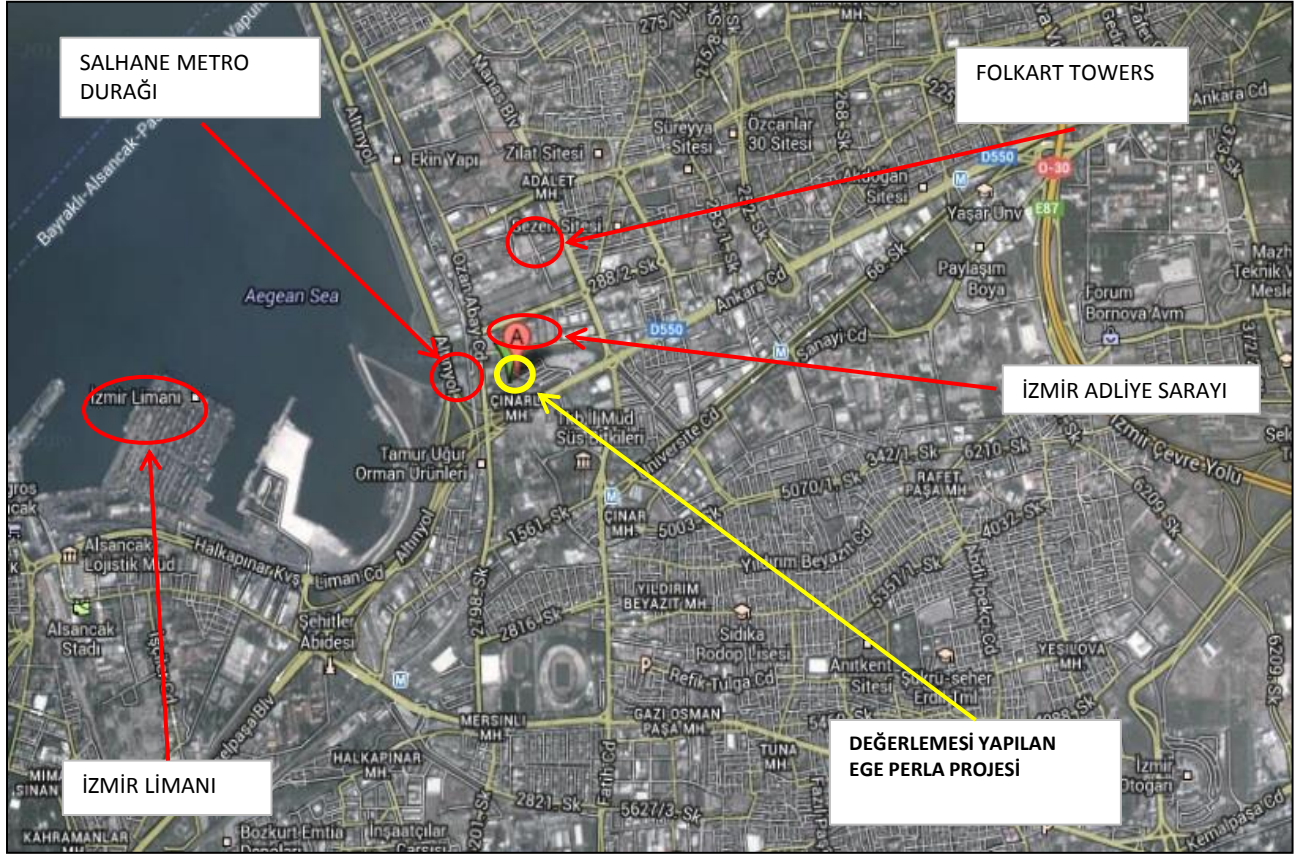
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 mevkiinde 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, rezidans ve ofis fonksiyonlarını içeren kompleks yapılaşma planlanmaktadır. Hali hazırda inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

İş GYO A.Ş. ' den edinilen bilgiye göre 2015 Mayıs ayı içerisinde tadilat ruhsat ve projesi için başvuru yapılmış ancak henüz onaylanmamıştır. Başvurulan proje ve ruhsata göre bloklarda 3+1 tipindeki dairelerin 2+1 ve 1+1 tiplerine bölünerek bağımsız bölüm sayısının artırıldığı bilgisi edinilmiştir. Yerinde yapılan gözlemlerde ara bölmeler tamamlanmadığı için daire sayısı net olarak bilinmemektedir.

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	111	20.498,27
B	90	12.691,44
AVM	123	25.600,00
TOPLAM	324	58.789,71

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.

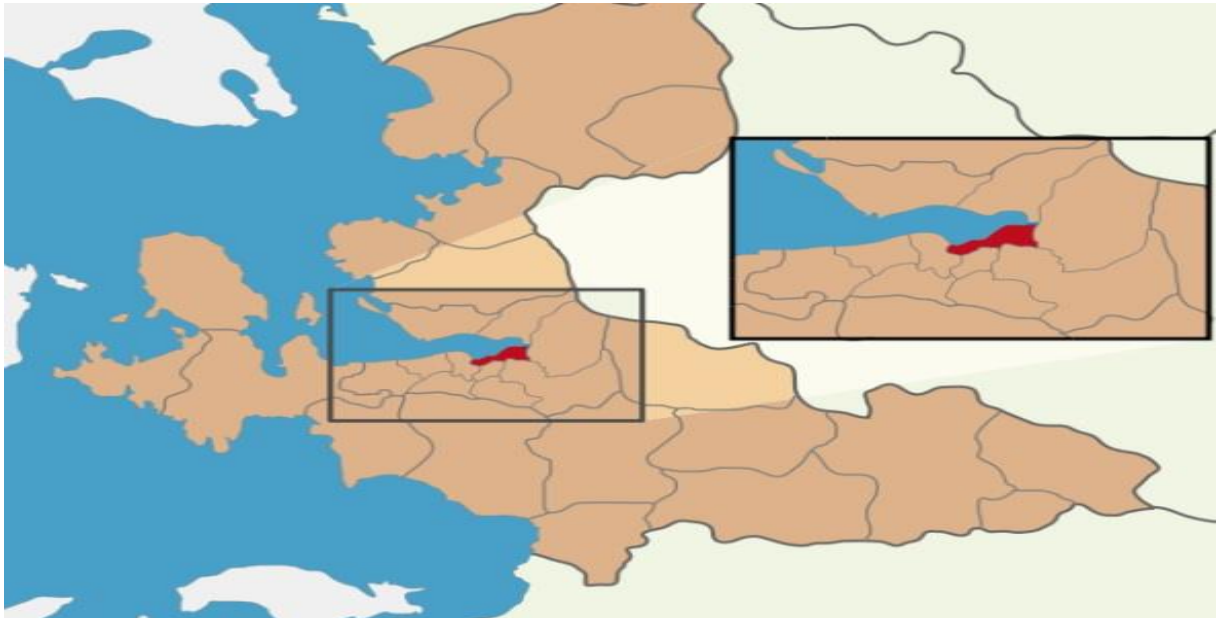
İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2007 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.739.353 kişi ile) %3.2'lik bir değişimle %5.29'a ulaşmıştır. 2000 ve 2007 yılları arasında nüfus 368.487 kişi artış 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 İnşaat 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 göstermektedir.

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 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 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 değer 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 REMAX DELTA TİCARİ EMLAK

Tel 0533 643 02 82

Aynı bölgede yakınında bulunan 17.000 m² taks:0.40, emsal: 3.50 MİA alanında kalan arsa 43.000.000.-USD'a (129.000.000.-TL) pazarlanmaktadır.

SATILIK	17000 .-M ²	129.000.000 .-TL	7.588 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

2 NUR EMLAK

Tel 0507 204 12 22

Aynı bölgede yakınında bulunan 5.157 m² taks:0.40, emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 15.000.000.-USD'a (45.000.000.-TL) pazarlanmaktadır.

SATILIK	5157 .-M ²	45.000.000 .-TL	8.726 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 ROYAL ESTATE

Tel 0532 287 97 72

Aynı bölgede yakınında bulunan 5.000 m² taks:0.40, emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 13.750.000.-USD'a (41.250.000.-TL) pazarlanmaktadır.

SATILIK	5000 .-M ²	41.250.000 .-TL	8.250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 KAHAN GAYRİMENKUL

Tel 0532 304 19 96

Aynı bölgede yakınında bulunan 9.211 m² taks:0.40, emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 70.000.000.-TL'na pazarlanmaktadır.

SATILIK	9211	.-M ²	70.000.000	.-TL	7.600	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

5 ULUCAK EMLAK

Tel 0532 627 30 85

Aynı bölgede yakınında bulunan 8.400 m² taks:0.40, emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 18.500.000.-USD'a (55.500.000.-TL) pazarlanmaktadır.

SATILIK	8400	.-M ²	55.500.000	.-TL	6.607	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

Residence-Ofis Emsaller

* ROYAL EMLAK

Tel 0530 668 84 80

Yakınında bulunan Folkart Towers Plazada 28. katta bulunan 103 m² olduğu beyan edilen ancak 80 m² olduğu düşünülen deniz manzaralı ofis 775.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. Aylık kirası 3.500 TL'dir.

SATILIK	80	.-M ²	775.000	.-TL	9.688	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Yakınında bulunan Folkart Towers Plazada 27. katta bulunan 163 m² olduğu beyan edilen ancak 130 m² olduğu düşünülen deniz ve şehir manzaralı ofis 1.150.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	130	.-M ²	1.150.000	.-TL	8.846	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Yakınında bulunan Folkart Towers Plazada 24. katta bulunan 100 m² olduğu beyan edilen ancak 75 m² olduğu düşünülen deniz manzaralı ofis 700.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	75	.-M ²	700.000	.-TL	9.333	.-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.*** FİRST CLASS EMLAK**

Tel 0532 426 69 28

Yakınında bulunan Bayraklı Towers Plazada 18. katta bulunan 94 m² olduğu beyan edilen ancak 65 m² olduğu düşünülen şehir manzaralı ofis 475.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	65 .-M ²	475.000 .-TL	7.308 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** OLCAY DOĞAN EMLAK**

Tel 0505 299 53 00

Yakınında bulunan Bayraklı Towers Plazada 20. katta bulunan 94 m² olduğu beyan edilen ancak 65 m² olduğu düşünülen şehir manzaralı ofis 450.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	65 .-M ²	450.000 .-TL	6.923 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** KROKİ EMLAK**

Tel 0532 383 51 86

Yakınında bulunan Bayraklı Towers Plazada 12. katta bulunan 86 m² olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen şehir manzaralı ofis 575.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	60 .-M ²	575.000 .-TL	9.583 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri*** BİLGE KAĞAN EMLAK**

Tel 0534 563 77 77

Yakınında bulunan ana yol cepheli, zemin katta bulunan 675 m² dükkan 10.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	675 .-M ²	10.000.000 .-TL	14.815 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

*** REMAX TEPEKULE EMLAK**

Tel 0532 432 19 19

Yakınında bulunan ana yol cepheli, zemin katta bulunan 700 m² dükkan 8.500.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	700	.-M ²	8.500.000	.-TL	12.143	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

Yakınında bulunan ana yol cepheli, zemin katta bulunan 405 m² dükkan 6.250.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	405	.-M ²	6.250.000	.-TL	15.432	.-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
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

*** ŞAHAR EMLAK**

Tel 0532 777 49 98

Yakınında bulunan ara sokak cepheli, zemin katta bulunan 300 m² dükkan 1.500.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	300	.-M ²	1.500.000	.-TL	5.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		129.000.000 SATIŞTA BENZER 0%	70.000.000 SATIŞTA BENZER 0%	55.500.000 SATIŞTA BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	18.392	17.000 7.588 BENZER 0%	9.211 7.600 KÜÇÜK -20%	8.400 6.607 KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:3.50	E: 3,5 BENZER 0%	E: 3,5 BENZER 0%	E: 3,5 BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	MİA	MİA BENZER 0%	MİA BENZER 0%	MİA BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-30%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.460	6.450	5.320	4.625

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin istenen değerler üzerinden 6.000 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. İstenen 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, yüzölçümleri 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 5.460.-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	5.460	100.420.320,00	33.473.440,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				100.421.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-USD)				33.474.000,00	

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 5.460.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

İnşaatin 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 genel inşaat seviyesinin yaklaşık %68 olduğu öngörülmüştür.

Aşağıdaki hesaplamalarda proje için öngörülen toplam maliyet ve mevcut inşaat 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 metrekaresi 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 edilecek 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, piyasadan 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	79.343,00	= 147.974.695
A	1.745,00	x	36.103,00	= 62.999.735
B	1.745,00	x	28.270,00	= 49.331.150
Bloklar İçin Toplam Maliyet				= 260.305.580
Çevre düzeni, peyzaj (%2)				= 5.206.112
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 265.511.692
Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli (%7) (B)				= 18.585.818
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%5) (C)				= 13.275.585
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)				= 326.485.395

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet (E=A+B+C)	= 297.373.095 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 68%
İksa ve Zemin İyileştirme (Gerçekleşmiş Maliyet) (D)	= 29.112.300 TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti ((E*%26)+D)	= 231.326.004 TL

EGE PERLA PROJESİ ARSA DEĞERİ	100.420.320 TL
EGE PERLA PROJESİ MEVCUT MALİYET	231.326.004 TL
EGE PERLA PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ	331.746.324 TL
EGE PERLA PROJESİ YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	331.747.000 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 20.498,27 m² olarak, ofis ünitelerinin satışa esas alanı 12.691,44 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 7.250.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 7.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 9.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. İndirgeme oranı ülke koşulları, risksiz getiri oranı, bölge, sektör, proje vs. gibi proje özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak öngörülmüştür.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	20.498,27			
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	25.600,00			
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	12.691,44			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	58.789,71			
		2015-2016	2016-2017	2017-2018
		1.dönem	2.dönem	3.dönem
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	30,00%	40,00%
Satılan Brüt Alan (Konut)		6.149	6.149	8.199
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		7.250	8.338	9.588
Satış Geliri (Konut)		44.583.737	51.271.298	78.615.990
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		10,00%	20,00%	70,00%
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		2.560	5.120	17.920
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		9.000	10.350	11.903
Satış Geliri (Dükkan)		23.040.000	52.992.000	213.292.800
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)		20,00%	30,00%	50,00%
Satılan Brüt Alan (Ofis)		2.538	3.807	6.346
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)		7.500	8.250	9.075
Satış Geliri (Ofis)		19.037.160	31.411.314	57.587.409
Satış Gelirleri (Toplam)		86.660.897 TL	135.674.612 TL	349.496.199 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI				
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.				
Öngörülemeyen Diğer Giderler				
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		86.660.897 TL	135.674.612 TL	349.496.199 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		453.492.079 TL	448.574.809 TL	443.738.048 TL
İNDİRGEME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%

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 inşaatının devam etmesi vb. unsurlar dikkate alınarak %11 indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **443.738.048.-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)	443.738.048 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (USD)	147.912.683 .-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	443.738.048	.-TL
Hasılat Payı Oranı	30%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	133.121.414	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	44.373.805	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	106.497.131	.-TL
Toplam Arsa Alanı	18.392,00	.-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	5.790,41	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Toplam Arsa Değeri =	106.497.131	.-TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti =	231.326.004	.-TL
Projenin Mevcut Durum Değeri =	337.823.136	.-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: **331.747.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **337.823.136.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık 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, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya da rastlanmamıştır. 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 aşığıdaki 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

30.09.2015 tarihli

3324 ADA 106 PARSELDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
331.747.000	110.582.333	98.734.226

3324 ADA 106 PARSELDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
443.738.048	147.912.683	132.064.895

1 USD = 3,0000 .-TL

1 EURO = 3,3600 .-TL

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 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.