

DEĞERLEME RAPORU
İŞGYO A.Ş.
KONAK / İZMİR
EGE PERLA PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 08 Haziran 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 17 Haziran 2016
Rapor Tarihi	: 23 Haziran 2016
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2016/5577
Değerleme Konusu	: Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada 106 parsel,
Gayrimenkulün Adresi	: Ege Perla Projesi Konak / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 18.392 m ² yüzölçümlü 106 no'lu parsel
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Parselin Yüzölçümü	: 18.392 m ²
İmar Durumu	: Lejantı: "Merkezi İş Alanı (MİA)" "KAKS: 3,50 ve TAKS: 0,40 m"
Raporun Konusu	: Bu rapor, İŞ GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 30.06.2016 tarihli mali tablolarla kullanılmak amacıyla yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	489.860.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	494.895.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401223)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
3.1	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU.....	6
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
3.4.1	Belediye İncelemesi	9
3.4.2	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi	9
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	10
4.2	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	22
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	22
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	23
5.2	BÖLGE ANALİZİ	28
İzmir İli 28		
Konak İlçesi 29		
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	30
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	30
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ.....	36
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	36
6.2	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	36
7. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	37
7.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	37
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	47
9. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	47
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	48

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 850.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Konak
MEVKİİ	: Mersinli
PAFTA NO	: 296
ADA NO	: 3324
PARSEL NO	: 106
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa (*)
ARSA ALANI	: 18.392 m ²
YEVMIYE NO	: 18374
CİLT NO	: 34
SAYFA NO	: 3337
TAPU TARİHİ	: 27.12.2010

(*) Arsa üzerinde inşaatı devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 16.06.2016 tarihli takyidat belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamıştır.

Taşınmaz tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak arsa niteliğinde olup üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin yasal izinleri alınmış ve inşaat işleri başlamıştır. Bu nedenle portföyde de proje olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

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

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 13.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında "**TAKS: 0,40 ve KAKS: 3,50 olmak üzere MİA (Merkezi İş Alanı)**" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

3.3.1 Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

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

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

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

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

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

Son olarak sonra proje için alınmış olan tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

Not: AVM bloğunda yer alan 120 adet bağımsız bölümden 1 tanesi trafo için alınmış olup AVM bloğunda 119 adet işyeri yer almaktadır.

Değerleme çalışması yukarıda belirtilen yapı ruhsatındaki alan dikkate alınarak yapılmıştır. İlgili yapı ruhsatlarına esas mimari projeler incelenmiştir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılabilecek değer farklı olacaktır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Projenin yapı denetim işleri Adalet Mahallesi, Anadolu Caddesi, No: 40, Daire: 511 Bayraklı / İZMİR adresinde konumlu Tepekule Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca 3324 ada 106 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.4.2 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu proje; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada 106 parsel üzerinde inşaatı devam eden Ege Perla Projesi'dir.

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

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

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

Taşınmaz, Konak Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



4.2 PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Proje 3324 ada 106 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- o Proje bünyesinde A Blok (Konut bloğu), B Blok (Ofis bloğu) ve AVM Bloğu yer almaktadır.
- o Halihazırda projenin genel inşaat tamamlanma oranı % 98 mertebesinde. A ve B Blokların inşaat işleri tamamlanmış olup, AVM bloğunun ise inşaat işleri geçici kabul aşamasına gelmiştir.
- o 3324 ada 106 parsel üzerindeki projeye ait yapı ruhsatına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)
1	A	1. kat	KONUT	49,44	65,50
2	A	1. kat	KONUT	79,92	112,80
3	A	1. kat	KONUT	64,40	76,66
4	A	1. kat	KONUT	64,89	77,33
5	A	1. kat	KONUT	82,97	113,23
6	A	1. kat	KONUT	50,75	67,22
7	A	2. kat	KONUT	49,44	65,50
8	A	2. kat	KONUT	79,92	112,80
9	A	2. kat	KONUT	64,40	76,66
10	A	2. kat	KONUT	64,89	77,33
11	A	2. kat	KONUT	82,97	113,23
12	A	2. kat	KONUT	50,75	67,22
13	A	3. kat	KONUT	49,44	65,50
14	A	3. kat	KONUT	79,92	112,80

15	A	3. kat	KONUT	64,40	76,66
16	A	3. kat	KONUT	64,89	77,33
17	A	3. kat	KONUT	82,97	113,23
18	A	3. kat	KONUT	50,75	67,22
19	A	4. kat	KONUT	49,44	65,50
20	A	4. kat	KONUT	79,92	113,17
21	A	4. kat	KONUT	107,01	150,52
22	A	4. kat	KONUT	82,97	113,23
23	A	4. kat	KONUT	50,75	67,22
24	A	5. kat	KONUT	137,85	186,05
25	A	5. kat	KONUT	107,01	150,52
26	A	5. kat	KONUT	82,97	113,23
27	A	5. kat	KONUT	50,75	67,22
28	A	6. kat	KONUT	137,85	186,05
29	A	6. kat	KONUT	107,01	150,52
30	A	6. kat	KONUT	82,97	113,23
31	A	6. kat	KONUT	50,75	67,22
32	A	7. kat	KONUT	137,85	186,05
33	A	7. kat	KONUT	107,01	150,52
34	A	7. kat	KONUT	82,97	113,23
35	A	7. kat	KONUT	50,75	67,22
36	A	8. kat	KONUT	137,85	186,05
37	A	8. kat	KONUT	107,01	150,52
38	A	8. kat	KONUT	82,97	113,23
39	A	8. kat	KONUT	50,75	67,22
40	A	9. kat	KONUT	137,85	186,05
41	A	9. kat	KONUT	107,01	150,52
42	A	9. kat	KONUT	141,77	187,57
43	A	10. kat	KONUT	137,85	186,05
44	A	10. kat	KONUT	107,01	150,52
45	A	10. kat	KONUT	141,77	187,57
46	A	11. kat	KONUT	137,85	186,05
47	A	11. kat	KONUT	107,01	150,52
48	A	11. kat	KONUT	141,77	187,57
49	A	12. kat	KONUT	137,85	186,05
50	A	12. kat	KONUT	107,01	150,52
51	A	12. kat	KONUT	141,77	187,57

52	A	13. kat	KONUT	137,85	186,05
53	A	13. kat	KONUT	107,01	150,52
54	A	13. kat	KONUT	141,77	187,57
55	A	14. kat	KONUT	137,85	186,05
56	A	14. kat	KONUT	107,01	150,52
57	A	14. kat	KONUT	141,77	187,57
58	A	15. kat	KONUT	137,85	186,05
59	A	15. kat	KONUT	107,01	150,52
60	A	15. kat	KONUT	141,77	187,57
61	A	16. kat	KONUT	137,85	186,05
62	A	16. kat	KONUT	107,01	150,52
63	A	16. kat	KONUT	141,77	187,57
64	A	17. kat	KONUT	137,85	186,05
65	A	17. kat	KONUT	107,01	150,52
66	A	17. kat	KONUT	141,77	187,57
67	A	18. kat	KONUT	49,44	65,50
68	A	18. kat	KONUT	79,92	113,17
69	A	18. kat	KONUT	107,01	150,52
70	A	18. kat	KONUT	82,97	113,23
71	A	18. kat	KONUT	50,75	67,22
72	A	19. kat	KONUT	49,44	65,50
73	A	19. kat	KONUT	79,92	113,17
74	A	19. kat	KONUT	107,01	150,52
75	A	19. kat	KONUT	82,97	113,23
76	A	19. kat	KONUT	50,75	67,22
77	A	20. kat	KONUT	49,44	65,50
78	A	20. kat	KONUT	79,92	113,17
79	A	20. kat	KONUT	107,01	150,52
80	A	20. kat	KONUT	82,97	113,23
81	A	20. kat	KONUT	50,75	67,22
82	A	21. kat	KONUT	49,44	65,50
83	A	21. kat	KONUT	79,92	113,17
84	A	21. kat	KONUT	107,01	150,52
85	A	21. kat	KONUT	82,97	113,23
86	A	21. kat	KONUT	50,75	67,22
87	A	22. kat	KONUT	49,44	65,50
88	A	22. kat	KONUT	79,92	113,17
89	A	22. kat	KONUT	107,01	150,52
90	A	22. kat	KONUT	141,77	187,57

91	A	23. kat	KONUT	49,44	65,50
92	A	23. kat	KONUT	79,92	113,17
93	A	23. kat	KONUT	107,01	150,52
94	A	23. kat	KONUT	141,77	187,57
95	A	24. kat	KONUT	137,85	186,05
96	A	24. kat	KONUT	107,01	150,52
97	A	24. kat	KONUT	141,77	187,57
98	A	25. kat	KONUT	137,85	186,05
99	A	25. kat	KONUT	107,01	150,52
100	A	25. kat	KONUT	141,77	187,57
101	A	26. kat	KONUT	137,85	186,05
102	A	26. kat	KONUT	107,01	150,52
103	A	26. kat	KONUT	141,77	187,57
104	A	27. kat	KONUT	137,85	186,05
105	A	27. kat	KONUT	107,01	150,52
106	A	27. kat	KONUT	141,77	187,57
107	A	28. kat	KONUT	137,85	186,05
108	A	28. kat	KONUT	107,01	150,52
109	A	28. kat	KONUT	141,77	187,57
110	A	29. kat	KONUT	137,85	186,05
111	A	29. kat	KONUT	107,01	150,52
112	A	29. kat	KONUT	141,77	187,57
113	A	30. kat	KONUT	137,85	186,05
114	A	30. kat	KONUT	107,01	150,52
115	A	30. kat	KONUT	141,77	187,57
116	A	31. kat	KONUT	137,85	186,05
117	A	31. kat	KONUT	107,01	150,52
118	A	31. kat	KONUT	141,77	187,57
119	A	32. kat	KONUT	137,85	186,05
120	A	32. kat	KONUT	107,01	150,52
121	A	32. kat	KONUT	141,77	187,57
122	A	33. kat	KONUT	186,14	243,57
123	A	33. kat	KONUT	202,07	266,67
124	A	34. kat	KONUT	186,14	243,57
125	A	34. kat	KONUT	202,07	266,67
126	A	35. kat	KONUT	186,14	243,57
127	A	35. kat	KONUT	202,07	266,67

128	A	36. kat	KONUT	186,14	243,57
129	A	36. kat	KONUT	202,07	266,67
130	A	37. kat	KONUT	186,14	243,57
131	A	37. kat	KONUT	202,07	266,67
132	A	38. kat	KONUT	109,00	150,68
133	A	38. kat	KONUT	141,77	187,79
TOPLAM					19.512,21

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)
1	B	1. kat	OFİS	63,58	88,40
2	B	1. kat	OFİS	61,89	85,95
3	B	1. kat	OFİS	86,10	114,34
4	B	1. kat	OFİS	81,17	107,36
5	B	1. kat	OFİS	92,66	124,15
6	B	2.kat	OFİS	63,58	88,40
7	B	2.kat	OFİS	61,89	85,95
8	B	2.kat	OFİS	86,10	114,34
9	B	2.kat	OFİS	81,17	107,36
10	B	2.kat	OFİS	92,66	124,15
11	B	3. kat	OFİS	63,58	88,40
12	B	3. kat	OFİS	61,89	85,95
13	B	3. kat	OFİS	86,10	114,34
14	B	3. kat	OFİS	81,17	107,36
15	B	3. kat	OFİS	92,66	124,15
16	B	4. kat	OFİS	63,58	88,40
17	B	4. kat	OFİS	61,89	85,95
18	B	4. kat	OFİS	86,10	114,34
19	B	4. kat	OFİS	81,17	107,36
20	B	4. kat	OFİS	92,66	124,15
21	B	5. kat	OFİS	63,58	88,40
22	B	5. kat	OFİS	61,89	85,95
23	B	5. kat	OFİS	86,10	114,34
24	B	5. kat	OFİS	81,17	107,36
25	B	5. kat	OFİS	92,66	124,15
26	B	6. kat	OFİS	63,58	88,40

27	B	6. kat	OFIS	61,89	85,95
28	B	6. kat	OFIS	86,10	114,34
29	B	6. kat	OFIS	81,17	107,36
30	B	6. kat	OFIS	92,76	124,15
31	B	7. kat	OFIS	63,58	88,40
32	B	7. kat	OFIS	61,89	85,95
33	B	7. kat	OFIS	86,10	114,34
34	B	7. kat	OFIS	81,17	107,36
35	B	7. kat	OFIS	92,66	124,15
36	B	8. kat	OFIS	63,58	88,40
37	B	8. kat	OFIS	61,89	85,95
38	B	8. kat	OFIS	86,10	114,34
39	B	8. kat	OFIS	81,17	107,36
40	B	8. kat	OFIS	92,66	124,15
41	B	9. kat	OFIS	63,58	88,40
42	B	9. kat	OFIS	61,89	85,95
43	B	9. kat	OFIS	86,10	114,34
44	B	9. kat	OFIS	81,17	107,36
45	B	9. kat	OFIS	92,66	124,15
46	B	10. kat	OFIS	63,58	88,40
47	B	10. kat	OFIS	61,89	85,95
48	B	10. kat	OFIS	86,10	114,34
49	B	10. kat	OFIS	81,17	107,36
50	B	10. kat	OFIS	92,66	124,15
51	B	11. kat	OFIS	63,58	88,40
52	B	11. kat	OFIS	61,89	85,95
53	B	11. kat	OFIS	86,10	114,34
54	B	11. kat	OFIS	81,17	107,36
55	B	11. kat	OFIS	92,66	124,15
56	B	12. kat	OFIS	63,58	88,40
57	B	12. kat	OFIS	61,89	85,95
58	B	12. kat	OFIS	86,10	114,34
59	B	12. kat	OFIS	81,17	107,36
60	B	12. kat	OFIS	92,66	124,15
61	B	13. kat	OFIS	63,58	88,40
62	B	13. kat	OFIS	61,89	85,95
63	B	13. kat	OFIS	86,10	114,34



64	B	13. kat	OFIS	81,17	107,36
65	B	13. kat	OFIS	92,66	124,15
66	B	14. kat	OFIS	63,58	88,40
67	B	14. kat	OFIS	61,89	85,95
68	B	14. kat	OFIS	81,04	114,34
69	B	14. kat	OFIS	75,36	107,36
70	B	14. kat	OFIS	86,88	124,15
71	B	15. kat	OFIS	63,58	88,40
72	B	15. kat	OFIS	61,89	85,95
73	B	15. kat	OFIS	86,46	114,34
74	B	15. kat	OFIS	75,36	107,36
75	B	15. kat	OFIS	86,88	124,15
76	B	16. kat	OFIS	63,58	88,40
77	B	16. kat	OFIS	61,89	85,95
78	B	16. kat	OFIS	81,04	114,34
79	B	16. kat	OFIS	81,33	107,36
80	B	16. kat	OFIS	92,76	124,15
81	B	17. kat	OFIS	63,58	88,40
82	B	17. kat	OFIS	61,89	85,95
83	B	17. kat	OFIS	86,10	114,34
84	B	17. kat	OFIS	81,17	107,36
85	B	17. kat	OFIS	92,66	124,15
86	B	18.kat	OFIS	63,58	88,40
87	B	18.kat	OFIS	61,89	85,95
88	B	18.kat	OFIS	86,10	114,34
89	B	18.kat	OFIS	81,17	107,36
90	B	18-19.kat	DUBLEKS OFIS	168,04	248,30
91	B	19. kat	OFIS	63,58	88,40
92	B	19. kat	OFIS	61,89	85,95
93	B	19. kat	OFIS	86,10	114,34
94	B	19. kat	OFIS	81,17	107,36
95	B	20.kat	OFIS	63,58	88,40
96	B	20.kat	OFIS	61,89	85,95
97	B	20.kat	OFIS	86,10	114,34
98	B	20.kat	OFIS	81,17	107,36
99	B	20-21.kat	DUBLEKS OFIS	168,04	248,30



100	B	21. kat	OFİS	63,58	88,40
101	B	21. kat	OFİS	61,89	85,95
102	B	21. kat	OFİS	86,10	114,34
103	B	21. kat	OFİS	81,17	107,36
104	B	22. kat	OFİS	86,10	114,34
105	B	22. kat	OFİS	81,17	107,36
106	B	22-23. kat	DUBLEKS OFİS	168,04	248,30
107	B	23. kat	OFİS	86,10	114,34
108	B	23. kat	OFİS	81,17	107,36
109	B	24. kat	OFİS	166,03	220,97
110	B	25-26. kat	DUBLEKS OFİS	299,16	443,97
TOPLAMI					12.280,84

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)
1	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	1.285,81	1.352,43
2	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	248,87	262,41
3	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	443,00	467,09
4	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	130,03	142,78
5	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	90,87	97,59
6	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	91,92	98,54
7	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	238,91	252,20
8	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	122,93	132,17
9	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	118,59	128,85
10	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	89,55	99,08
11	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	83,74	90,78
12	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	77,77	84,66
13	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	74,39	80,10
14	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	759,10	796,56
15	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	401,61	469,56
16	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	14,77	15,97
17	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	11,40	12,59
18	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	66,20	75,04

19	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	292,80	311,76
20	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	162,60	187,23
21	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	142,36	151,72
22	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	147,25	159,75
23	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	127,28	139,05
24	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	116,36	127,44
25	AVM	1.Bodrum Kat	İŞYERİ	149,23	159,03
26	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	198,56	208,73
27	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	261,11	277,89
28	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	155,84	159,00
29	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	89,81	95,99
30	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	95,01	102,97
31	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	51,95	56,25
32	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	79,51	83,86
33	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	74,42	84,50
34	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	75,89	82,38
35	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	83,95	90,75
36	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	83,95	90,78
37	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	150,29	173,28
38	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	174,25	186,88
39	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	196,08	222,52
40	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	14,21	14,77
41	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	11,40	12,30
42	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	104,41	115,69
43	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	190,47	201,28
44	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	111,93	120,82
45	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	116,50	125,74
46	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	124,93	134,83
47	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	123,53	130,29
48	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	120,99	128,40
49	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	71,23	79,31
50	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	45,20	51,30
51	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	170,07	189,42
52	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	303,93	316,50
53	AVM	Zemin Kat	İŞYERİ	105,36	121,30
54	AVM	1. Kat	İŞYERİ	366,30	378,91
55	AVM	1. Kat	İŞYERİ	213,28	226,24

56	AVM	1. Kat	İŞYERİ	129,53	137,28
57	AVM	1. Kat	İŞYERİ	153,23	163,84
58	AVM	1. Kat	İŞYERİ	83,76	94,22
59	AVM	1. Kat	İŞYERİ	84,94	92,40
60	AVM	1. Kat	İŞYERİ	103,28	115,14
61	AVM	1. Kat	İŞYERİ	95,16	103,49
62	AVM	1. Kat	İŞYERİ	100,10	108,23
63	AVM	1. Kat	İŞYERİ	98,36	106,39
64	AVM	1. Kat	İŞYERİ	91,03	97,78
65	AVM	1. Kat	İŞYERİ	34,11	39,15
66	AVM	1. Kat	İŞYERİ	120,09	132,94
67	AVM	1. Kat	İŞYERİ	595,01	630,77
68	AVM	1. Kat	İŞYERİ	15,11	17,33
69	AVM	1. Kat	İŞYERİ	12,00	13,44
70	AVM	1. Kat	İŞYERİ	66,49	74,44
71	AVM	1. Kat	İŞYERİ	117,41	128,06
72	AVM	1. Kat	İŞYERİ	159,30	173,17
73	AVM	1. Kat	İŞYERİ	134,24	146,15
74	AVM	1. Kat	İŞYERİ	151,41	178,37
75	AVM	1. Kat	İŞYERİ	164,42	172,97
76	AVM	1. Kat	İŞYERİ	152,85	163,15
77	AVM	1. Kat	İŞYERİ	150,42	163,17
78	AVM	1. Kat	İŞYERİ	34,13	39,02
79	AVM	1. Kat	İŞYERİ	104,04	122,08
80	AVM	1. Kat	İŞYERİ	190,85	196,09
81	AVM	1. Kat	İŞYERİ	105,27	123,58
82	AVM	2. Kat	İŞYERİ	351,88	381,04
83	AVM	2. Kat	İŞYERİ	128,63	151,47
84	AVM	2. Kat	İŞYERİ	2.175,36	2.299,43
85	AVM	2. Kat	İŞYERİ	593,72	641,17
86	AVM	2. Kat	İŞYERİ	9,64	10,39
87	AVM	2. Kat	İŞYERİ	12,23	13,44
88	AVM	2. Kat	İŞYERİ	109,19	121,20
89	AVM	2. Kat	İŞYERİ	156,78	165,46
90	AVM	2. Kat	İŞYERİ	115,98	122,66
91	AVM	2. Kat	İŞYERİ	73,27	80,55
92	AVM	2. Kat	İŞYERİ	78,71	86,33



93	AVM	2. Kat	İŞYERİ	77,68	83,42
94	AVM	2. Kat	İŞYERİ	127,82	149,42
95	AVM	2. Kat	İŞYERİ	150,04	162,51
96	AVM	2. Kat	İŞYERİ	32,91	37,93
97	AVM	2. Kat	İŞYERİ	120,85	141,06
98	AVM	2. Kat	İŞYERİ	107,35	111,92
99	AVM	2. Kat	İŞYERİ	172,97	180,43
100	AVM	3. Kat	İŞYERİ	92,92	114,34
101	AVM	3. Kat	İŞYERİ	76,17	93,56
102	AVM	3. Kat	İŞYERİ	141,84	161,78
103	AVM	3. Kat	İŞYERİ	59,02	64,92
104	AVM	3. Kat	İŞYERİ	59,63	66,95
105	AVM	3. Kat	İŞYERİ	54,05	59,29
106	AVM	3. Kat	İŞYERİ	28,78	32,13
107	AVM	3. Kat	İŞYERİ	23,30	27,27
108	AVM	3. Kat	İŞYERİ	24,58	28,94
109	AVM	3. Kat	İŞYERİ	30,28	34,69
110	AVM	3. Kat	İŞYERİ	34,76	41,81
111	AVM	3. Kat	İŞYERİ	98,55	106,09
112	AVM	3. Kat	İŞYERİ	81,36	82,91
113	AVM	3. Kat	İŞYERİ	39,12	44,70
114	AVM	3. Kat	İŞYERİ	53,95	57,67
115	AVM	3. Kat	İŞYERİ	52,40	57,45
116	AVM	3. Kat	İŞYERİ	30,16	33,75
117	AVM	3. Kat	İŞYERİ	27,36	31,12
118	AVM	3. Kat	İŞYERİ	135,32	137,88
119	AVM	3. Kat	İŞYERİ	129,42	132,23
TOPLAMI					20.039,22

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "**konut ve ticaret projesi**" geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

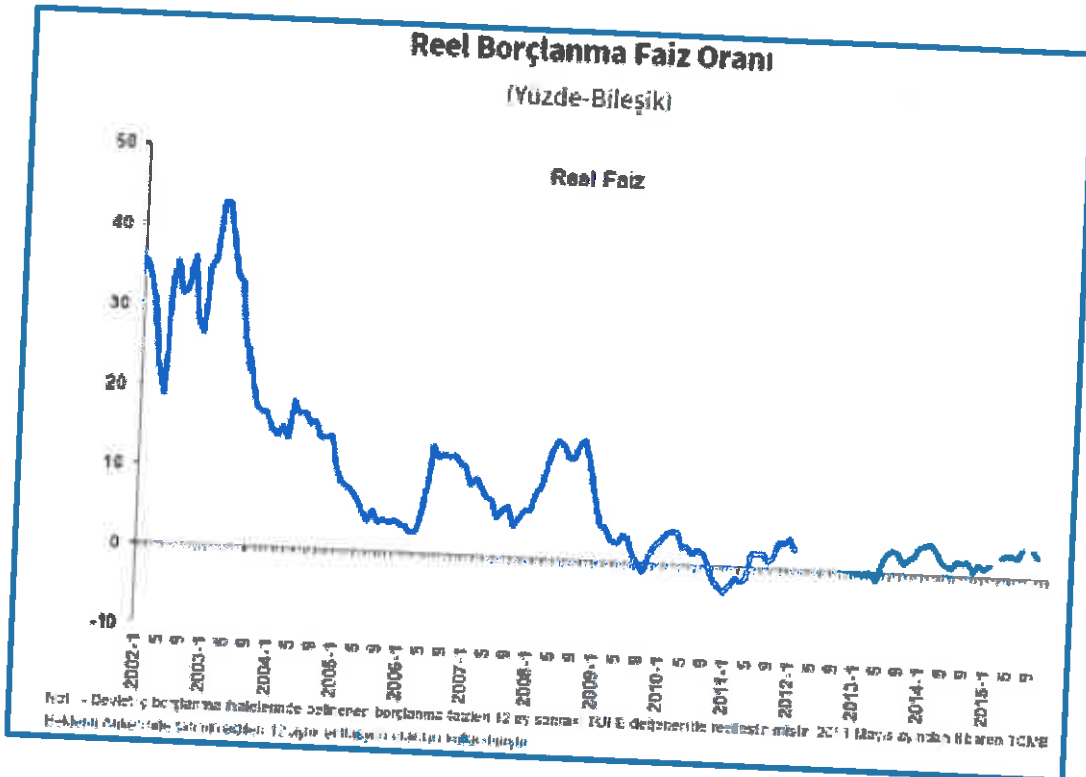
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

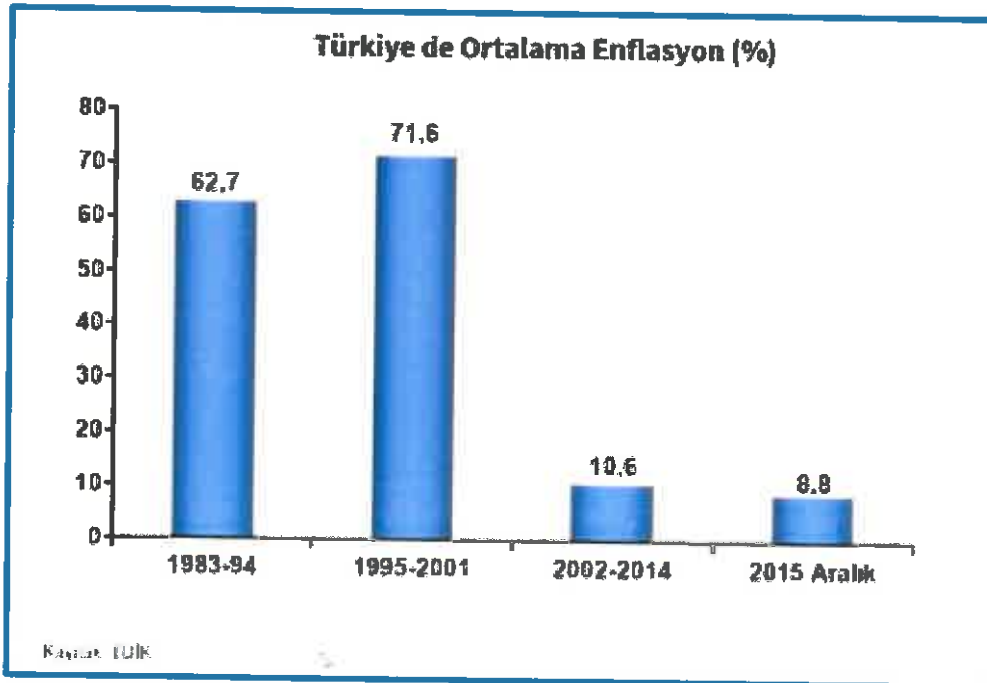
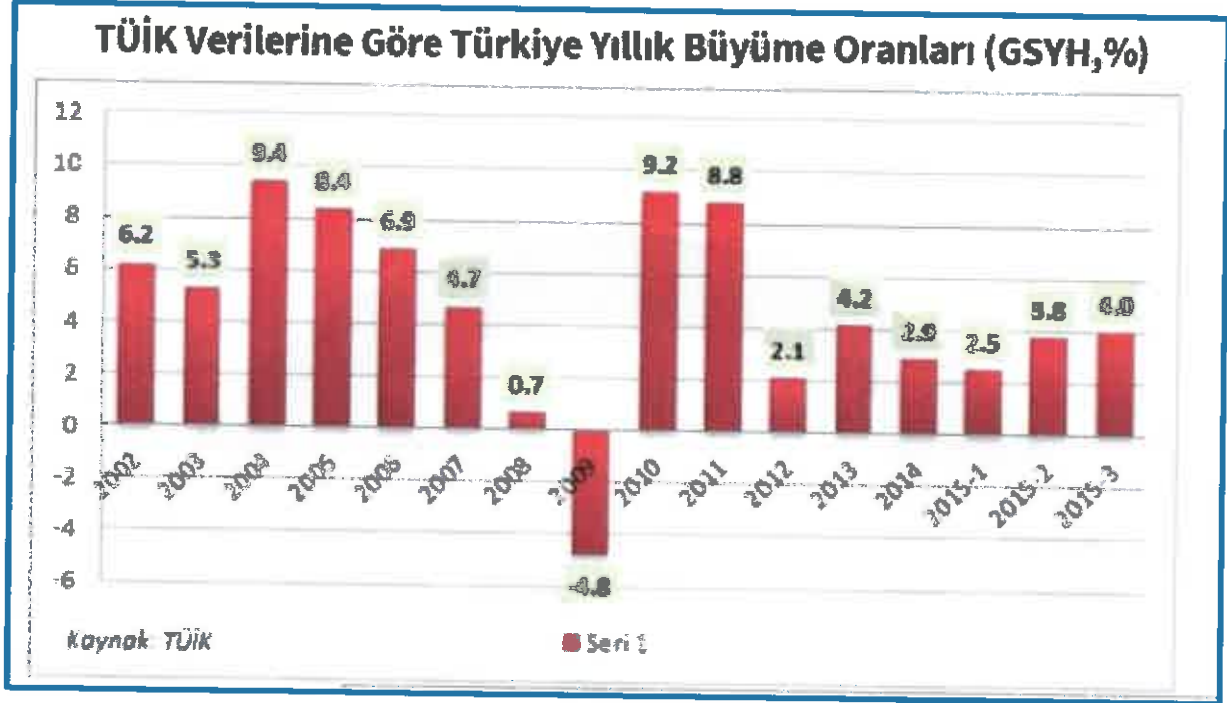
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır.



5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur.

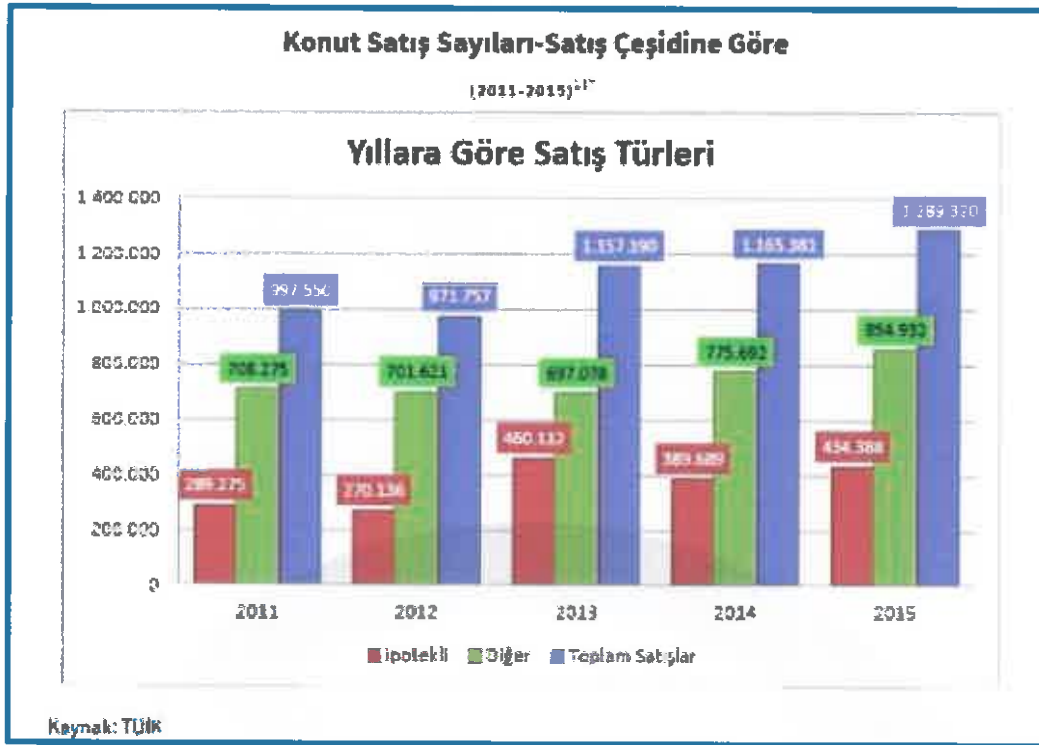
2015 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı % 12,3 yüzölçümü % 16,4 değeri % 11,4 daire sayısı ise % 15,5 oranında azalmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-2015 Yılı					
Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2015					
Gösterge	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2015	2014¹⁾	2013¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	122 243	139 439	121 754	-12,3	14,5
Yüzölçümü (m ²)	184 050 956	220 264 118	175 807 806	-16,4	25,3
Değer (TL)	155 712 678 652	175 667 839 097	126 890 345 650	-11,4	38,4
Daire sayısı	870 515	1 030 684	839 630	-15,5	22,8

¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

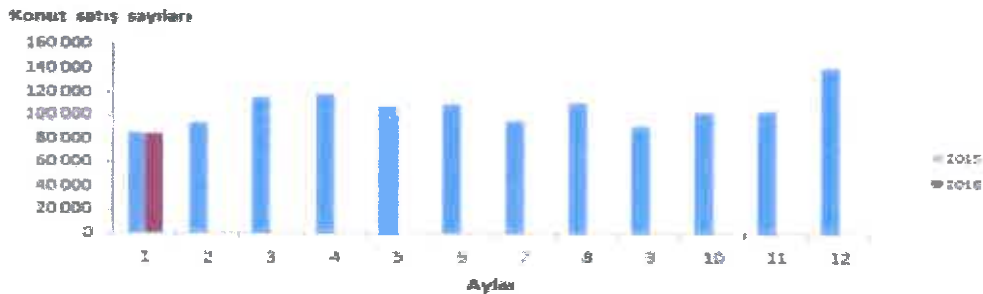
Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 1,9 azalarak 84.556 olmuştur.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,22, yüzde 0,19 ve yüzde 1,95 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 19,57, 9,87 ve 16,69 oranlarında artış gözlenmiştir. (Kaynak: TCMB)

Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları
(Ocak 2016)



5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.
- İzmir'de son dönemde nitelikli projelere hız verilmesi ve alt yapı çalışmalarının hızla devam etmesi.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında için öngörümüz ise göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İzmir İli

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

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

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

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

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

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

İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmırlar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DY0 ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanâyi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir.

Konak İlçesi

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

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.

Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmamaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın bölgede yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

YAKIN BÖLGEDEKİ SATILIK ARSALAR



1. Konak Çınarlı Mahallesi'nde yer alan değerlendirme konusu proje arsasına yakın konumda olan 5.487 m² yüzölçümlü, MİA lejantlı, Emsal: 3,50, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 30.000.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 5.470,-TL)

2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumda, Konak Umurbey Mahallesi'nde, Alsancak Limanı arkasında ana yola cephele olan 3428 ada, 9 no'lu parsel, 4.217 m² yüzölçümlü, Turizm Ticaret lejantlı, Emsal: 3,50, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip arsa için 21.750.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 5.160,-TL)
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumda, Konak Mersinli Mahallesi'nde, 8604 ada, 2 no'lu parsel, 5.112 m² yüzölçümlü, MİA lejantlı, Emsal: 3,50, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip arsa 53.675.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 10.500,-TL)
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumda, Bayraklı Salhane Mahallesi'nde yer alan, 1140 ada, 8 no'lu, 33.385 m² yüzölçümlü parsel 17 Kasım 2015 tarihinde İzmir 5. İcra Dairesi tarafından 108.934.000,-TL ile Ziraat Bankası tarafından alınmıştır. Parsel kısmen MİA lejantlı kısmen de Park alanında kalmaktadır. Emsal: 3,50 ve TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahiptir.
(m² birim satış değeri ~ 3.265,-TL)
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumda, Bayraklı Salhane Mahallesi'nde yer alan, 1136 ada, 8 no'lu, 1.608 m² yüzölçümlü parsel 17 Kasım 2015 tarihinde İzmir 5. İcra Dairesi tarafından 7.992.000,-TL ile Ziraat Bankası tarafından alınmıştır. Parselin çok az bir kısmı yola ter olup büyük bir kısmı Turizm + Ticaret lejantlı ve Emsal: 3,00 ve TAKS: 0,35 yapılaşma şartlarına sahiptir.
(m² birim satış değeri ~ 4.970,-TL)

YAKIN BÖLGEDEKİ SATILIK KONUT VE OFİSLER



FOLKART TOWERS PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK KONUT VE OFİSLER

1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 8. katında bulunan, kısmi deniz manzaralı, 75 m² olduğu beyan edilen, 1+1 daire için 525.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 7.000,-TL)
İlgili Tel / Remax Gayrimenkul: 0 (532) 464 53 43
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 14. katında, bulunan, kiracılı, deniz manzaralı, 70 m² olarak beyan edilen, 1+1 daire için 535.000,- TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.645,-TL)
İlgili Tel / Floryalı Gayrimenkul: 0 (533) 682 32 44
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 9. katında, bulunan, deniz manzaralı, 80 m² olarak beyan edilen, 1+1 daire için 595.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.440,-TL)
İlgili Tel / Starkey Gayrimenkul: 0 (532) 763 94 91
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 12. katında, bulunan, 80 m² olduğu beyan edilen, 1+1 daire için 595.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.440,-TL)
İlgili Tel / Turyap Gayrimenkul: 0 (537) 867 34 66
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 17. katında bulunan, deniz manzaralı, 90 m² beyan edilen, 1+1 daire için 740.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 8.220,-TL)
İlgili Tel / YCA Gayrimenkul: 0 (532) 760 87 97
6. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, 207 m² olarak beyan edilen, ofis için 1.750.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 8.455,-TL)
7. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, 100 m² olarak beyan edilen, ofis için 925.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 9.250,-TL)

PARK 35 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK KONUTLAR

1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35'in 7. katında bulunan, 150 m² olarak beyan edilen, 3+1 daire için 770.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 5.135,-TL)
İlgili Tel / Vera Gayrimenkul: 0 (538) 579 98 15
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35'in 6. katında bulunan, 165 m² olarak beyan edilen, 3+1 daire için 810.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 4.910,-TL)

3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35'in 7. katında bulunan, 150 m² olarak beyan edilen, 3+1 daire için 850.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 5.665,-TL)

İlgili Tel / Realty World Gayrimenkul: 0 (532) 375 36 85

LOBİ PARLAS PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK KONUTLAR

1. Bornova İlçesinde yer alan, Lobi Parlas Sitesi bünyesinde, 7. katında bulunan, 50 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için 285.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 5.700,-TL)

İlgili Tel / Sahibinden: 0 (532) 663 28 60

2. Bornova İlçesinde yer alan, Lobi Parlas Sitesi bünyesinde, 4. katında bulunan, 50 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için 315.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 6.300,-TL)

İlgili Tel / Remax Gayrimenkul: 0 (505) 692 13 46

3. Bornova İlçesinde yer alan, Lobi Parlas Sitesi bünyesinde, 2. katında bulunan, 50 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için 300.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 6.000,-TL)

İlgili Tel / Remax Gayrimenkul: 0 (505) 692 13 46

MİSTRAL İZMİR PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK KONUT VE OFİSLER

BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	BRÜT (M ²)	SATIŞ OFİSİ SATIŞ FİYATI (USD)	BİRİM FİYAT (USD)
1+1	96	266.000	2.770
2+1	165	448.000	2.715
3+1	195-233	550.000	2.570
Ofisler	235	735.000	3.130
	975	3.750.000	3.845

AVCILAR OFFİCE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK OFİSLER

BRÜT (M ²)	SATIŞ OFİSİ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL)
70	295.000	4.215
70	300.000	4.285
70	265.000	3.785
90	325.000	3.610
70	340.000	4.860

YAKIN BÖLGEDEKİ SATILIK DÜKKANLAR

1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35 sitesinde, zemin katta yer alan, 405 m² olarak beyan edilen dükkan için 6.250.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 15.430,-TL)
İlgili Tel / Metinler İnşaat: 0 (532) 678 63 40
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35 sitesinde, zemin katta yer alan, 172 m² olarak beyan edilen dükkan için 2.200.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 12.790,-TL)
İlgili Tel / Metinler İnşaat: 0 (532) 678 63 40
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Haydar Aliyev Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan, 675 m² olarak beyan edilen dükkan için 10.000.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 14.815,-TL)
İlgili Tel / Bilge Kaan Emlak: 0 (534) 563 77 77
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Sakarya Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan, 200 m² olarak beyan edilen dükkan için 2.750.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 13.750,-TL)
İlgili Tel / Vera Gayrimenkul: 0 (538) 579 98 15
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Verapol Projesinde, zemin katta yer alan, 350 m² olarak beyan edilen dükkan için 4.250.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 12.145,-TL)
İlgili Tel / Vera Gayrimenkul: 0 (530) 829 16 49

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I. Arsanın değeri

II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

III. Geliştirici karı (*)

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

(*) Proje halihazırda tamamlanma aşamasında olup genel inşaat seviyesi % 98 mertebesinde. Bu nedenle projenin mevcut durumdaki değerinin bileşenleri içerisinde proje geliştirici karının da olması gerekmektedir. Bu değer toplam hasılatın maliyet bedellerinin (arsa + inşai maliyet) düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

7.1.1 Arsanın değeri:

Arsanın değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

7.1.1.1 Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m² birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

EMSALLERİN ANALİZİ

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

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

	Rapor konusu parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m ²)	18.392	5.487	4.217	5.112	33.385	1.608
m ² Birim Satış Değeri (TL)	---	5.470	5.160	10.500	3.265	4.970
İmar durumu	MİA	MİA	Turizm + Ticaret	MİA	MİA / Park	Turizm + Ticaret
Yapılaşma şartı (Emsal)	3,50	3,50	3,0	3,50	3,50	3,00
Lokasyon için ayarlama	---	Orta kötü % 5	Benzer % 0	Orta kötü % 5	Benzer % 0	Benzer % 0
Büyüklik için ayarlama	---	Orta Küçük - % 5	Orta Küçük - % 5	Orta Küçük - % 5	Orta büyük % 5	Orta Küçük - % 5
İmar durumu için ayarlama	---	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Kötü % 25	Benzer % 0
Yapılaşma şartı için ayarlama	---	Benzer % 0	Kötü % 15	Benzer % 0	Benzer % 0	Kötü % 15
Pazarlık payı	---	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 30 (**)	Yok	Yok
Ayarlanmış değer (TL)	---	5.185	5.355	7.330	4.285	5.430
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 5.520					

(*) Rapor konusu proje parseli için yasal izinlerin alınmış olması ve üzerindeki projenin bitmeye yakın olması da göz önüne alındığında proje arsasının birim değerinin ortalama emsal değerden daha yüksek olacağı kanaatindeyiz. Bu bilgiden hareketle ortalama emsal değeri yaklaşık olarak 5.520,-TL x 1,10 = **6.070,-TL** olarak takdir edilmiştir.

(**) Emsal taşınmaz diğer emsallere benzer özellik göstermesine rağmen yüksek değer talep edilmektedir. Pazarlık payı düzeltmesi ile değer uyumlaştırılmıştır.

Konut Emsal Analizi

	Folkart	Park 35	Lobi Parlas	Mistral
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	7.550	5.235	6.000	7.785
Lokasyon için ayarlama	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Orta kötü % 10	Benzer % 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Orta kötü % 10	Benzer % 0
Proje Niteliği için ayarlama	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Orta kötü % 5	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	7.175	6.620	7.240	7.395
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 7.100			

Ofis Emsal Analizi

	Folkart	Aviclar Office	Mistral
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	8.855	4.150	10.115
Lokasyon için ayarlama	Benzer % 0	Kötü % 10	Benzer % 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Benzer % 0
Proje Niteliği için ayarlama	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Benzer % 0
Büyükük / Kullanım Alanı	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Proje İnşaat Seviyesi düzeltilmesi	% 0	% 0	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	8.440	5.250	9.610
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 7.765		

Dükkan Emsal Analizi

	Park 35	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	14.110	14.815	13.750	12.145
Lokasyon için ayarlama	Orta kötü % 10	Orta kötü % 10	Benzer % 0	Orta kötü % 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Proje Niteliği için ayarlama	Orta kötü % 10	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Orta kötü % 5
Büyükük / Kullanım Alanı	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Proje İnşaat Seviyesi düzeltilmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	16.220	15.480	14.370	12.720
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 14.700			

ARSA DEĞERİ İÇİN ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parselinin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değeri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
3324	106	18.392	6.070	111.640.000

7.1.1.2 Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri hesaplanmıştır. İş GYO A.Ş. değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri
- Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Projelere ilişkin veriler

Değerleme konusu proje için mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından elde edilen verilere göre toplam satılabilir alanlar ve inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK NO	NİTELİ Ğİ	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	SATILABİLİR ALAN (m ²)
A	Konut	133	37.112,00	19.512,21
B	Ofis	110	29.816,37	12.280,84
AVM	Dükkan	119	75.994,08	20.039,22
TOPLAM			142.922,45	51.832,27

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda vs.) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

I) Projenin geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.
- Yapı ruhsatına göre ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **142.922,45 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.320,-TL'dir. Ancak projenin simgesel bir yapı ve lüks bir proje olması kabulüyle yüksek yapılarda bu maliyet bedellerinin, blok bazında yaklaşık % 55 - 65 oranında artacağı öngörülmüş olup birim maliyet değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	NİTELİĞİ	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL)
A	Konut	2.045
B	Ofis	2.045
AVM	Dükkan	2.135

Ulaşılan değer:

BLOK NO	TAMAMLANMA ORANI (%)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	KÂRI HAVİ M ² BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
A	100	37.112,00	2.045	75.895.000
B	100	29.816,37	2.045	60.975.000
D	98	75.994,08	2.135	162.245.000
TOPLAMI		142.922,45		299.115.000

Not 1: Projenin AVM kısmının inşaat birim maliyetli **2.180,-TL/m²**'dir. Yapıların halihazırdaki inşaat seviyelerine göre inşaat birim maliyetleri yukarıdaki tabloda sunulmuştur. (2.180,-TL x % 98 = 2.135,-TL) mertebelerine kadar çıkacağı kabul edilmiştir. Yukarıdaki tabloda kârı havi m² birim maliyet değerleri inşaat seviyeleri oranında belirtilmiştir.

Not 2: Projenin tamamlanması durumundaki toplam inşaat maliyet değeri ise 75.994,08 m² x 2.180,-TL/m² = (165.667.095,-TL) 165.665.000,-TL + 75.895.000,-TL + 60.975.000,-TL = **302.535.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller:

- Satılabilir konut, ofis ve dükkan alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Satılabilir alan (m ²)
Konut	19.512,21
Ofis	12.280,84
Dükkan	20.039,22
TOPLAM	51.832,27

- Emsal analizi bölümünde konutların ortalama m² satış değeri **7.100,-TL** ofislerin ortalama m² satış değerinin **7.765,-TL** avmdeki dükkanların ortalama m² satış değeri ise **14.700,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2017 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

	2016	2017	2018
Satış gerçekleşme oranı	% 50	% 40	% 10

Not: Müşteriden alınan bilgiye göre rapor tarihi itibarıyla 125 adet bağımsız bölümün (125/352 = % 35) satışı gerçekleşmiştir. 2016 yılı için satış gerçekleşme oranı % 50 olarak kabul edilmiştir.

• İskonto Oranı 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 2015-2016 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 9 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın 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. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 2,50 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 9 Risksiz Oran + % 2,50 Risk Primi = % 11,50 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 11,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Bu proje için hasılatın tamamının arsa sahibine aittir.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **494.896.486,-TL (~ 494.895.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	494.895.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 302.535.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	192.360.000

7.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	111.640.000,-TL
Gelir İndirgeme	192.360.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	111.640.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerlerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

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

Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değeri **111.640.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

7.1.2. Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

Arsanın değeri: 111.640.000,-TL
 İnşai yatırımların değeri: 299.115.000,-TL
 Geliştirici karı.....: 79.105.000,-TL olmak üzere
Projenin mevcut durumdaki pazar değeri 489.860.000,-TL'dir.

(*) Geliştirici Karı Hesabı:

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	494.895.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 302.535.000
Arsa değeri (Fark)	- 111.640.000
Geliştirici Karı	80.720.000
Halihazırdaki geliştirici karı (% 98)	79.105.000

Müşteri tarafımızdan projenin mevcut durumdaki değerinin konut, ofis ve dükkan niteliğindeki alanlara dağılımı istemektedir. Halihazırda proje için henüz kat irtifakı kurulmadığından projede yer alan konut, ofis ve dükkan niteliğindeki fonksiyonların dağılımı mevcut yapı ruhsatlarındaki alanlardan alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

	A	B	AVM
KONUT	37.112,00	0	0
OFİS	0	29.816,37	0
DÜKKAN	0	0	75.994,08

Yukarıdaki tabloya göre projenin mevcut durum değerinin fonksiyonlara göre dağılımı ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	MEVCUT DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
KONUT	127.199.641
OFİS	102.194.211
DÜKKAN	260.466.148
GENEL TOPLAM	489.860.000

8. BÖLÜM**PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.1.1.2) bölümünde **494.895.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	489.860.000	168.296.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	494.895.000	170.026.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 2,9107 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin tamamlanması durumunda KDV dahil toplam pazar değeri 583.976.100,-TL'dir.

Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Haziran 2016

(Ekspertiz tarihi: 17 Haziran 2016)

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Takyidat yazısı ve tapu sureti
- İmar durumu yazısı,
- Yapı ruhsatları
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri