

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO 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	: 01 Aralık 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 20 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2016
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2016/9785
Değerleme Konusu	Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan
Gayrimenkulün Adresi	: Abay Caddesi, 3324 ada 106 parsel, 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 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	512.410.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	516.215.000,-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 tarihi 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	13
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	14
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	16
3.4.1	Belediye İncelemesi	16
3.4.2	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi	16
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	17
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	17
4.2	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	18
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	29
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	29
5.2	BÖLGE ANALİZİ	34
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	36
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	37
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ.....	42
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	42
6.2	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	42
7. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	43
7.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	43
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	53
9. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	53
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	55

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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda 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 m²

YEVMIYE NO : 30910

TAPU TARİHİ : 25.11.2016

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	CİLT NO	SAYFA NO
KONUT	2048/1839200	A	1. kat	1	38	3683
KONUT	2757/1839200	A	1. kat	2	38	3684
KONUT	2324/1839200	A	1. kat	3	38	3685
KONUT	2324/1839200	A	1. kat	4	38	3686
KONUT	2757/1839200	A	1. kat	5	38	3687
KONUT	2048/1839200	A	1. kat	6	38	3688
KONUT	2064/1839200	A	2. kat	7	38	3689
KONUT	2780/1839200	A	2. kat	8	38	3690
KONUT	2339/1839200	A	2. kat	9	38	3691
KONUT	2339/1839200	A	2. kat	10	38	3692
KONUT	2780/1839200	A	2. kat	11	38	3693
KONUT	2064/1839200	A	2. kat	12	38	3694
KONUT	2079/1839200	A	3. kat	13	38	3695
KONUT	2804/1839200	A	3. kat	14	38	3696
KONUT	2355/1839200	A	3. kat	15	38	3697
KONUT	2355/1839200	A	3. kat	16	38	3698
KONUT	2804/1839200	A	3. kat	17	38	3699
KONUT	2079/1839200	A	3. kat	18	38	3700
KONUT	2095/1839200	A	4. kat	19	38	3701
KONUT	2828/1839200	A	4. kat	20	38	3702
KONUT	3190/1839200	A	4. kat	21	38	3703
KONUT	2828/1839200	A	4. kat	22	38	3704
KONUT	2095/1839200	A	4. kat	23	38	3705
KONUT	4096/1839200	A	5. kat	24	38	3706

KONUT	3213/1839200	A	5. kat	25	38	3707
KONUT	2851/1839200	A	5. kat	26	38	3708
KONUT	2111/1839200	A	5. kat	27	38	3709
KONUT	4119/1839200	A	6. kat	28	38	3710
KONUT	3237/1839200	A	6. kat	29	38	3711
KONUT	2875/1839200	A	6. kat	30	38	3712
KONUT	2127/1839200	A	6. kat	31	38	3713
KONUT	4143/1839200	A	7. kat	32	38	3714
KONUT	3261/1839200	A	7. kat	33	38	3715
KONUT	2898/1839200	A	7. kat	34	38	3716
KONUT	2142/1839200	A	7. kat	35	38	3717
KONUT	4167/1839200	A	8. kat	36	38	3718
KONUT	3284/1839200	A	8. kat	37	38	3719
KONUT	2922/1839200	A	8. kat	38	38	3720
KONUT	2158/1839200	A	8. kat	39	38	3721
KONUT	4190/1839200	A	9. kat	40	38	3722
KONUT	3308/1839200	A	9. kat	41	38	3723
KONUT	4190/1839200	A	9. kat	42	38	3724
KONUT	4214/1839200	A	10. kat	43	38	3725
KONUT	3332/1839200	A	10. kat	44	38	3726
KONUT	4214/1839200	A	10. kat	45	38	3727
KONUT	4238/1839200	A	11. kat	46	38	3728
KONUT	3355/1839200	A	11. kat	47	38	3729
KONUT	4238/1839200	A	11. kat	48	38	3730
KONUT	4261/1839200	A	12. kat	49	38	3731
KONUT	3379/1839200	A	12. kat	50	38	3732
KONUT	4261/1839200	A	12. kat	51	38	3733
KONUT	4285/1839200	A	13. kat	52	38	3734
KONUT	3402/1839200	A	13. kat	53	38	3735
KONUT	4285/1839200	A	13. kat	54	38	3736
KONUT	4308/1839200	A	14. kat	55	38	3737
KONUT	3426/1839200	A	14. kat	56	38	3738
KONUT	4308/1839200	A	14. kat	57	38	3739
KONUT	4332/1839200	A	15. kat	58	38	3740
KONUT	3450/1839200	A	15. kat	59	38	3741
KONUT	4332/1839200	A	15. kat	60	38	3742
KONUT	4356/1839200	A	16. kat	61	38	3743
KONUT	3473/1839200	A	16. kat	62	38	3744
KONUT	4356/1839200	A	16. kat	63	38	3745
KONUT	4379/1839200	A	17. kat	64	38	3746
KONUT	3497/1839200	A	17. kat	65	38	3747
KONUT	4379/1839200	A	17. kat	66	38	3748
KONUT	2316/1839200	A	18. kat	67	38	3749
KONUT	3158/1839200	A	18. kat	68	38	3750
KONUT	3521/1839200	A	18. kat	69	38	3751
KONUT	3158/1839200	A	18. kat	70	38	3752
KONUT	2316/1839200	A	18. kat	71	38	3753
KONUT	2331/1839200	A	19. kat	72	38	3754
KONUT	3182/1839200	A	19. kat	73	38	3755
KONUT	3544/1839200	A	19. kat	74	38	3756
KONUT	3182/1839200	A	19. kat	75	38	3757
KONUT	2331/1839200	A	19. kat	76	38	3758
KONUT	2347/1839200	A	20. kat	77	38	3759
KONUT	3206/1839200	A	20. kat	78	38	3760

KONUT	3568/1839200	A	20. kat	79	38	3761
KONUT	3206/1839200	A	20. kat	80	38	3762
KONUT	2347/1839200	A	20. kat	81	38	3763
KONUT	2363/1839200	A	21. kat	82	38	3764
KONUT	3229/1839200	A	21. kat	83	38	3765
KONUT	3591/1839200	A	21. kat	84	38	3766
KONUT	3229/1839200	A	21. kat	85	38	3767
KONUT	2363/1839200	A	21. kat	86	38	3768
KONUT	2379/1839200	A	22. kat	87	38	3769
KONUT	3253/1839200	A	22. kat	88	38	3770
KONUT	3615/1839200	A	22. kat	89	38	3771
KONUT	4497/1839200	A	22. kat	90	38	3772
KONUT	2394/1839200	A	23. kat	91	38	3773
KONUT	3276/1839200	A	23. kat	92	38	3774
KONUT	3639/1839200	A	23. kat	93	38	3775
KONUT	4521/1839200	A	23. kat	94	38	3776
KONUT	4545/1839200	A	24. kat	95	38	3777
KONUT	3662/1839200	A	24. kat	96	38	3778
KONUT	4545/1839200	A	24. kat	97	38	3779
KONUT	4568/1839200	A	25. kat	98	38	3780
KONUT	3686/1839200	A	25. kat	99	38	3781
KONUT	4568/1839200	A	25. kat	100	38	3782
KONUT	4600/1839200	A	26. kat	101	38	3783
KONUT	3717/1839200	A	26. kat	102	38	3784
KONUT	4600/1839200	A	26. kat	103	38	3785
KONUT	4631/1839200	A	27. kat	104	38	3786
KONUT	3749/1839200	A	27. kat	105	38	3787
KONUT	4631/1839200	A	27. kat	106	38	3788
KONUT	4663/1839200	A	28. kat	107	38	3789
KONUT	3780/1839200	A	28. kat	108	38	3790
KONUT	4663/1839200	A	28. kat	109	38	3791
KONUT	4694/1839200	A	29. kat	110	38	3792
KONUT	3812/1839200	A	29. kat	111	38	3793
KONUT	4694/1839200	A	29. kat	112	38	3794
KONUT	4726/1839200	A	30. kat	113	38	3795
KONUT	3843/1839200	A	30. kat	114	38	3796
KONUT	4726/1839200	A	30. kat	115	38	3797
KONUT	4757/1839200	A	31. kat	116	38	3798
KONUT	3875/1839200	A	31. kat	117	38	3799
KONUT	4757/1839200	A	31. kat	118	38	3800
KONUT	4789/1839200	A	32. kat	119	38	3801
KONUT	3907/1839200	A	32. kat	120	38	3802
KONUT	4789/1839200	A	32. kat	121	38	3803
KONUT	6624/1839200	A	33. kat	122	38	3804
KONUT	7097/1839200	A	33. kat	123	38	3805
KONUT	6663/1839200	A	34. kat	124	38	3806
KONUT	7136/1839200	A	34. kat	125	38	3807
KONUT	6703/1839200	A	35. kat	126	38	3808
KONUT	7175/1839200	A	35. kat	127	38	3809
KONUT	6742/1839200	A	36. kat	128	38	3810
KONUT	7215/1839200	A	36. kat	129	38	3811
KONUT	6782/1839200	A	37. kat	130	38	3812
KONUT	7254/1839200	A	37. kat	131	38	3813
KONUT	4041/1839200	A	38. kat	132	38	3814

KONUT	4923/1839200	A	38. kat	133	38	3815
OFIS	2589/1839200	B	1. kat	1	38	3816
OFIS	2589/1839200	B	1. kat	2	38	3817
OFIS	3020/1839200	B	1. kat	3	38	3818
OFIS	2901/1839200	B	1. kat	4	38	3819
OFIS	3116/1839200	B	1. kat	5	38	3820
OFIS	2589/1839200	B	2.kat	6	38	3821
OFIS	2589/1839200	B	2.kat	7	38	3822
OFIS	3020/1839200	B	2.kat	8	38	3823
OFIS	2901/1839200	B	2.kat	9	38	3824
OFIS	3116/1839200	B	2.kat	10	38	3825
OFIS	2606/1839200	B	3. kat	11	38	3826
OFIS	2606/1839200	B	3. kat	12	38	3827
OFIS	3036/1839200	B	3. kat	13	38	3828
OFIS	2916/1839200	B	3. kat	14	38	3829
OFIS	3131/1839200	B	3. kat	15	38	3830
OFIS	2606/1839200	B	4. kat	16	38	3831
OFIS	2606/1839200	B	4. kat	17	38	3832
OFIS	3036/1839200	B	4. kat	18	38	3833
OFIS	2916/1839200	B	4. kat	19	38	3834
OFIS	3131/1839200	B	4. kat	20	38	3835
OFIS	2622/1839200	B	5. kat	21	38	3836
OFIS	2622/1839200	B	5. kat	22	38	3837
OFIS	3052/1839200	B	5. kat	23	38	3838
OFIS	2932/1839200	B	5. kat	24	38	3839
OFIS	3148/1839200	B	5. kat	25	38	3840
OFIS	2622/1839200	B	6. kat	26	38	3841
OFIS	2622/1839200	B	6. kat	27	38	3842
OFIS	3052/1839200	B	6. kat	28	38	3843
OFIS	2932/1839200	B	6. kat	29	38	3844
OFIS	3148/1839200	B	6. kat	30	38	3845
OFIS	2637/1839200	B	7. kat	31	38	3846
OFIS	2637/1839200	B	7. kat	32	38	3847
OFIS	3068/1839200	B	7. kat	33	38	3848
OFIS	2948/1839200	B	7. kat	34	38	3849
OFIS	3163/1839200	B	7. kat	35	38	3850
OFIS	2637/1839200	B	8. kat	36	38	3851
OFIS	2637/1839200	B	8. kat	37	38	3852
OFIS	3068/1839200	B	8. kat	38	38	3853
OFIS	2948/1839200	B	8. kat	39	38	3854
OFIS	3163/1839200	B	8. kat	40	38	3855
OFIS	2654/1839200	B	9. kat	41	38	3856
OFIS	2654/1839200	B	9. kat	42	38	3857
OFIS	3084/1839200	B	9. kat	43	38	3858
OFIS	2964/1839200	B	9. kat	44	38	3859
OFIS	3179/1839200	B	9. kat	45	38	3860
OFIS	2654/1839200	B	10. kat	46	38	3861
OFIS	2654/1839200	B	10. kat	47	38	3862
OFIS	3084/1839200	B	10. kat	48	38	3863
OFIS	2964/1839200	B	10. kat	49	38	3864
OFIS	3179/1839200	B	10. kat	50	38	3865
OFIS	2669/1839200	B	11. kat	51	38	3866
OFIS	2669/1839200	B	11. kat	52	38	3867
OFIS	3100/1839200	B	11. kat	53	38	3868

OFIS	2980/1839200	B	11. kat	54	38	3869
OFIS	3195/1839200	B	11. kat	55	38	3870
OFIS	2669/1839200	B	12. kat	56	38	3871
OFIS	2669/1839200	B	12. kat	57	38	3872
OFIS	3100/1839200	B	12. kat	58	38	3873
OFIS	2980/1839200	B	12. kat	59	38	3874
OFIS	3195/1839200	B	12. kat	60	38	3875
OFIS	2685/1839200	B	13. kat	61	38	3876
OFIS	2685/1839200	B	13. kat	62	38	3877
OFIS	3116/1839200	B	13. kat	63	38	3878
OFIS	2996/1839200	B	13. kat	64	38	3879
OFIS	3211/1839200	B	13. kat	65	38	3880
OFIS	2685/1839200	B	14. kat	66	38	3881
OFIS	2685/1839200	B	14. kat	67	38	3882
OFIS	3124/1839200	B	14. kat	68	38	3883
OFIS	3028/1839200	B	14. kat	69	38	3884
OFIS	3187/1839200	B	14. kat	70	38	3885
OFIS	2701/1839200	B	15. kat	71	38	3886
OFIS	2701/1839200	B	15. kat	72	38	3887
OFIS	3131/1839200	B	15. kat	73	38	3888
OFIS	3036/1839200	B	15. kat	74	38	3889
OFIS	3195/1839200	B	15. kat	75	38	3890
OFIS	2701/1839200	B	16. kat	76	38	3891
OFIS	2701/1839200	B	16. kat	77	38	3892
OFIS	3140/1839200	B	16. kat	78	38	3893
OFIS	3012/1839200	B	16. kat	79	38	3894
OFIS	3227/1839200	B	16. kat	80	38	3895
OFIS	2717/1839200	B	17. kat	81	38	3896
OFIS	2717/1839200	B	17. kat	82	38	3897
OFIS	3148/1839200	B	17. kat	83	38	3898
OFIS	3028/1839200	B	17. kat	84	38	3899
OFIS	3243/1839200	B	17. kat	85	38	3900
OFIS	2717/1839200	B	18.kat	86	38	3901
OFIS	2717/1839200	B	18.kat	87	38	3902
OFIS	3148/1839200	B	18.kat	88	38	3903
OFIS	3028/1839200	B	18.kat	89	38	3904
DUBLEKS OFIS	6096/1839200	B	18- 19.kat	90	38	3905
OFIS	2733/1839200	B	19. kat	91	38	3906
OFIS	2733/1839200	B	19. kat	92	38	3907
OFIS	3163/1839200	B	19. kat	93	38	3908
OFIS	3044/1839200	B	19. kat	94	38	3909
OFIS	2733/1839200	B	20.kat	95	38	3910
OFIS	2733/1839200	B	20.kat	96	38	3911
OFIS	3163/1839200	B	20.kat	97	38	3912
OFIS	3044/1839200	B	20.kat	98	38	3913
DUBLEKS OFIS	6136/1839200	B	20- 21.kat	99	38	3914
OFIS	2749/1839200	B	21. kat	100	38	3915
OFIS	2749/1839200	B	21. kat	101	38	3916
OFIS	3179/1839200	B	21. kat	102	38	3917
OFIS	3060/1839200	B	21. kat	103	38	3918
OFIS	3179/1839200	B	22. kat	104	38	3919
OFIS	3060/1839200	B	22. kat	105	38	3920

DUBLEKS OFİS	6175/1839200	B	22-23. kat	106	38	3921
OFİS	3195/1839200	B	23. kat	107	38	3922
OFİS	3076/1839200	B	23. kat	108	38	3923
OFİS	5697/1839200	B	24. kat	109	38	3924
DUBLEKS OFİS	11275/1839200	B	25-26. kat	110	38	3925
İŞYERİ	25563/1839200	AVM	bodrum	1	38	3926
İŞYERİ	7475/1839200	AVM	bodrum	2	38	3927
İŞYERİ	6979/1839200	AVM	bodrum	3	38	3928
İŞYERİ	16664/1839200	AVM	bodrum	4	38	3929
İŞYERİ	1958/1839200	AVM	bodrum	5	38	3930
İŞYERİ	6797/1839200	AVM	bodrum	6	38	3931
İŞYERİ	6214/1839200	AVM	bodrum	7	38	3932
İŞYERİ	6150/1839200	AVM	bodrum	8	38	3933
İŞYERİ	12095/1839200	AVM	bodrum	9	38	3934
İŞYERİ	7121/1839200	AVM	bodrum	10	38	3935
İŞYERİ	6709/1839200	AVM	bodrum	11	38	3936
İŞYERİ	5012/1839200	AVM	bodrum	12	38	3937
İŞYERİ	4614/1839200	AVM	bodrum	13	38	3938
İŞYERİ	4214/1839200	AVM	bodrum	14	38	3939
İŞYERİ	4689/1839200	AVM	bodrum	15	38	3940
İŞYERİ	29237/1839200	AVM	bodrum	16	38	3941
İŞYERİ	17658/1839200	AVM	bodrum	17	38	3942
İŞYERİ	1243/1839200	AVM	bodrum	18	38	3943
İŞYERİ	835/1839200	AVM	bodrum	19	38	3944
İŞYERİ	21082/1839200	AVM	bodrum	20	38	3945
İŞYERİ	8764/1839200	AVM	bodrum	21	38	3946
İŞYERİ	5830/1839200	AVM	bodrum	22	38	3947
İŞYERİ	7818/1839200	AVM	bodrum	23	38	3948
İŞYERİ	7834/1839200	AVM	bodrum	24	38	3949
İŞYERİ	6354/1839200	AVM	bodrum	25	38	3950
İŞYERİ	8053/1839200	AVM	bodrum	26	38	3951
İŞYERİ	1091/1839200	AVM	bodrum	27	38	3952
İŞYERİ	1266/1839200	AVM	bodrum	28	38	3953
İŞYERİ	1265/1839200	AVM	bodrum	29	38	3954
İŞYERİ	1266/1839200	AVM	bodrum	30	38	3955
İŞYERİ	1266/1839200	AVM	bodrum	31	38	3956
İŞYERİ	5344/1839200	AVM	zemin	32	38	3957
İŞYERİ	21771/1839200	AVM	zemin	33	38	3958
İŞYERİ	1263/1839200	AVM	zemin	34	38	3959
İŞYERİ	11947/1839200	AVM	zemin	35	38	3960
İŞYERİ	6014/1839200	AVM	zemin	36	38	3961
İŞYERİ	4226/1839200	AVM	zemin	37	38	3962
İŞYERİ	6308/1839200	AVM	zemin	38	38	3963
İŞYERİ	6174/1839200	AVM	zemin	39	38	3964
İŞYERİ	5891/1839200	AVM	zemin	40	38	3965
İŞYERİ	6419/1839200	AVM	zemin	41	38	3966
İŞYERİ	15749/1839200	AVM	zemin	42	38	3967
İŞYERİ	11954/1839200	AVM	zemin	43	38	3968
İŞYERİ	11749/1839200	AVM	zemin	44	38	3969
İŞYERİ	662/1839200	AVM	zemin	45	38	3970
İŞYERİ	1503/1839200	AVM	zemin	46	38	3971
İŞYERİ	1153/1839200	AVM	zemin	47	38	3972

İŞYERİ	8159/1839200	AVM	zemin	48	38	3973
İŞYERİ	9773/1839200	AVM	zemin	49	38	3974
İŞYERİ	13604/1839200	AVM	zemin	50	38	3975
İŞYERİ	7788/1839200	AVM	zemin	51	38	3976
İŞYERİ	7603/1839200	AVM	zemin	52	38	3977
İŞYERİ	11303/1839200	AVM	zemin	53	38	3978
İŞYERİ	3012/1839200	AVM	zemin	54	38	3979
İŞYERİ	9788/1839200	AVM	zemin	55	38	3980
İŞYERİ	3926/1839200	AVM	zemin	56	38	3981
İŞYERİ	15318/1839200	AVM	zemin	57	38	3982
İŞYERİ	2048/1839200	AVM	zemin	58	38	3983
İŞYERİ	10361/1839200	AVM	zemin	59	38	3984
İŞYERİ	7661/1839200	AVM	1. kat	60	38	3985
İŞYERİ	17829/1839200	AVM	1. kat	61	38	3986
İŞYERİ	6316/1839200	AVM	1. kat	62	38	3987
İŞYERİ	9032/1839200	AVM	1. kat	63	38	3988
İŞYERİ	16990/1839200	AVM	1. kat	64	38	3989
İŞYERİ	5553/1839200	AVM	1. kat	65	38	3990
İŞYERİ	5496/1839200	AVM	1. kat	66	38	3991
İŞYERİ	6674/1839200	AVM	1. kat	67	38	3992
İŞYERİ	5691/1839200	AVM	1. kat	68	38	3993
İŞYERİ	6125/1839200	AVM	1. kat	69	38	3994
İŞYERİ	6019/1839200	AVM	1. kat	70	38	3995
İŞYERİ	7660/1839200	AVM	1. kat	71	38	3996
İŞYERİ	6658/1839200	AVM	1. kat	72	38	3997
İŞYERİ	29478/1839200	AVM	1. kat	73	38	3998
İŞYERİ	698/1839200	AVM	1. kat	74	38	3999
İŞYERİ	1643/1839200	AVM	1. kat	75	38	4000
İŞYERİ	1297/1839200	AVM	1. kat	76	38	4001
İŞYERİ	15776/1839200	AVM	1. kat	77	38	4002
İŞYERİ	10505/1839200	AVM	1. kat	78	38	4003
İŞYERİ	3332/1839200	AVM	1. kat	79	38	4004
İŞYERİ	19901/1839200	AVM	1. kat	80	38	4005
İŞYERİ	8429/1839200	AVM	1. kat	81	38	4006
İŞYERİ	8975/1839200	AVM	1. kat	82	38	4007
İŞYERİ	2250/1839200	AVM	1. kat	83	38	4008
İŞYERİ	6763/1839200	AVM	1. kat	84	38	4009
İŞYERİ	13652/1839200	AVM	1. kat	85	38	4010
İŞYERİ	2888/1839200	AVM	1. kat	86	38	4011
İŞYERİ	17315/1839200	AVM	2. kat	87	38	4012
İŞYERİ	7177/1839200	AVM	2. kat	88	38	4013
İŞYERİ	4840/1839200	AVM	2. kat	89	38	4014
İŞYERİ	45650/1839200	AVM	2. kat	90	38	4015
İŞYERİ	4727/1839200	AVM	2. kat	91	38	4016
İŞYERİ	32608/1839200	AVM	2. kat	92	38	4017
İŞYERİ	785/1839200	AVM	2. kat	93	38	4018
İŞYERİ	980/1839200	AVM	2. kat	94	38	4019
İŞYERİ	1091/1839200	AVM	2. kat	95	38	4020
İŞYERİ	15112/1839200	AVM	2. kat	96	38	4021
İŞYERİ	6708/1839200	AVM	2. kat	97	38	4022
İŞYERİ	4511/1839200	AVM	2. kat	98	38	4023
İŞYERİ	4823/1839200	AVM	2. kat	99	38	4024
İŞYERİ	4598/1839200	AVM	2. kat	100	38	4025
İŞYERİ	14984/1839200	AVM	2. kat	101	38	4026

İŞYERİ	2137/1839200	AVM	2. kat	102	38	4027
İŞYERİ	22911/1839200	AVM	2. kat	103	38	4028
İŞYERİ	432/1839200	AVM	2. kat	104	38	4029
İŞYERİ	4069/1839200	AVM	3. kat	105	38	4030
İŞYERİ	3483/1839200	AVM	3. kat	106	38	4031
İŞYERİ	5094/1839200	AVM	3. kat	107	38	4032
İŞYERİ	1341/1839200	AVM	3. kat	108	38	4033
İŞYERİ	1286/1839200	AVM	3. kat	109	38	4034
İŞYERİ	1347/1839200	AVM	3. kat	110	38	4035
İŞYERİ	4565/1839200	AVM	3. kat	111	38	4036
İŞYERİ	4148/1839200	AVM	3. kat	112	38	4037
İŞYERİ	39013/1839200	AVM	3. kat	113	38	4038
İŞYERİ	6029/1839200	AVM	3. kat	114	38	4039
İŞYERİ	5231/1839200	AVM	3. kat	115	38	4040
İŞYERİ	3731/1839200	AVM	3. kat	116	38	4041
İŞYERİ	5652/1839200	AVM	3. kat	117	38	4042
İŞYERİ	4840/1839200	AVM	3. kat	118	38	4043
İŞYERİ	2540/1839200	AVM	3. kat	119	38	4044
İŞYERİ	1467/1839200	AVM	3. kat	120	38	4045
İŞYERİ	19519/1839200	AVM	3. kat	121	38	4046
TRAFO	1/1839200	AVM	TESİSAT KATI	122	38	4047

(*) Kat İrtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

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 takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotekle rastlanmamış olup aşağıdaki not bulunmaktadır.

Beyanlar bölümü:

- 24.11.2016 tarihli Yönetim Planı (25.11.2016 tarih ve 30910 yevmiye no ile)

Taşınmaz tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli ise de tapudaki niteliğinden farklı olarak proje niteliğindedir. Parsel üzerinde inşa edilen projenin yasal izinleri alınmış ve inşaat işleri tamamlanmıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınmasına sonrasında tapudaki fiili niteliği de değişecektir. Halihazırda 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, inşaat 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 ancak Konak Belediyesi aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1177 Esas sayılı dosyası ile Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarihli ve 173/2014 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarihli ve 05.359 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin lejant ve plan notu değişikliklerinin iptali ve yürütmeyi durdurulması sebebiyle açılan davaya ait 24.11.2016 tarihli kararla yürütmesi durdurulmuştur. Konak Belediyesi ile yapılan görüşmelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı projenin tamamlanmış ve iskan aşamasında olmasından dolayı yeni yapılacak planlardan olumsuz etkilenmeyeceği belirtilmiştir.

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

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	

Son olarak sonra projedeki AVM için alınmış olan tadilat ruhsatı 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	AVM	22.09.2016 / 96-2012	122	80.463	V-A

Not: AVM bloğunda yer alan 122 adet bağımsız bölümden 1 tanesi trafo için alınmış olup AVM bloğunda 121 adet işyeri yer almaktadır.

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 aşağıdaki değişiklikler olduğu belirlenmiştir.

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 ancak Konak Belediyesi aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1177 Esas sayılı dosyası ile Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarihli ve 173/2014 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarihli ve 05.359 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin lejant ve plan notu değişikliklerinin iptali ve yürütmeyi durdurulması sebebiyle açılan davaya ait 24.11.2016 tarihli kararlar yürütmesi durdurulmuştur.

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. Rapor konusu taşınmazların 25.11.2016 tarih ve 30910 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.

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 üzerindeki Ege Perla Projesi'dir.

Proje inşaatı tamamlanmış olup bünyesinde toplam 365 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 1 tanesi trafo niteliğindedir.

Proje; Karşıyaka'dan Konak istikametine doğru ilerlerken Salhane mevkii yan yol üzerinde Rod Kar İş Merkezi ile Sabah Gazetesi arasında bulunan parselde konumlandırılmıştır. 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.

Proje, Konak Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



4.2 PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Proje 3324 ada 106 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Proje bünyesinde A Blok (Konut bloğu), B Blok (Ofis bloğu) ve AVM Bloğu yer almaktadır.
- Halihazırda projenin genel inşaat tamamlanma oranı % 99'dur. (proje inşaatı fiilen tamamlanmıştır. Ancak iskan belgesi alınması ve kat mülkiyetine geçilmesi işlemlerinin proje tamamlanma oranının % 1'i olacağı kabul edilmiştir.) Yapılan görüşmelerde tüm bloklar için yapı kullanma izin belgesine başvurulduğu öğrenilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra tapuda kat mülkiyeti kurulacak olup proje niteliğindeki taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği alacaklardır.
- 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	12.09.2016 / 96-2012	122	80.463	V-A
TOPLAM				147.391,37	

- 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	OFIS	81,17	107,36
20	B	4. kat	OFIS	92,66	124,15
21	B	5. kat	OFIS	63,58	88,40
22	B	5. kat	OFIS	61,89	85,95
23	B	5. kat	OFIS	86,10	114,34
24	B	5. kat	OFIS	81,17	107,36
25	B	5. kat	OFIS	92,66	124,15
26	B	6. kat	OFIS	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	OFİS	61,89	85,95
68	B	14. kat	OFİS	81,04	114,34
69	B	14. kat	OFİS	75,36	107,36
70	B	14. kat	OFİS	86,88	124,15
71	B	15. kat	OFİS	63,58	88,40
72	B	15. kat	OFİS	61,89	85,95
73	B	15. kat	OFİS	86,46	114,34
74	B	15. kat	OFİS	75,36	107,36
75	B	15. kat	OFİS	86,88	124,15
76	B	16. kat	OFİS	63,58	88,40
77	B	16. kat	OFİS	61,89	85,95
78	B	16. kat	OFİS	81,04	114,34
79	B	16. kat	OFİS	81,33	107,36
80	B	16. kat	OFİS	92,76	124,15
81	B	17. kat	OFİS	63,58	88,40
82	B	17. kat	OFİS	61,89	85,95
83	B	17. kat	OFİS	86,10	114,34
84	B	17. kat	OFİS	81,17	107,36
85	B	17. kat	OFİS	92,66	124,15
86	B	18.kat	OFİS	63,58	88,40
87	B	18.kat	OFİS	61,89	85,95
88	B	18.kat	OFİS	86,10	114,34
89	B	18.kat	OFİS	81,17	107,36
90	B	18-19.kat	DUB. OFİS	168,04	248,30
91	B	19. kat	OFİS	63,58	88,40
92	B	19. kat	OFİS	61,89	85,95
93	B	19. kat	OFİS	86,10	114,34
94	B	19. kat	OFİS	81,17	107,36
95	B	20.kat	OFİS	63,58	88,40
96	B	20.kat	OFİS	61,89	85,95
97	B	20.kat	OFİS	86,10	114,34
98	B	20.kat	OFİS	81,17	107,36
99	B	20-21.kat	DUB. OFİS	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	DUB. 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	DUB. 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	bodrum	İŞYERİ	1.411,29	1.483,09
2	AVM	bodrum	İŞYERİ	142,20	152,45
3	AVM	bodrum	İŞYERİ	131,39	137,64
4	AVM	bodrum	İŞYERİ	343,09	364,77
5	AVM	bodrum	İŞYERİ	31,96	36,23
6	AVM	bodrum	İŞYERİ	122,49	134,06
7	AVM	bodrum	İŞYERİ	113,64	122,55
8	AVM	bodrum	İŞYERİ	113,39	121,29
9	AVM	bodrum	İŞYERİ	242,05	255,41
10	AVM	bodrum	İŞYERİ	129,66	140,45
11	AVM	bodrum	İŞYERİ	123,05	132,32
12	AVM	bodrum	İŞYERİ	90,37	98,86
13	AVM	bodrum	İŞYERİ	82,63	88,09
14	AVM	bodrum	İŞYERİ	75,15	80,45
15	AVM	bodrum	İŞYERİ	83,85	89,53
16	AVM	bodrum	İŞYERİ	785,92	820,26
17	AVM	bodrum	İŞYERİ	359,35	401,22
18	AVM	bodrum	İŞYERİ	14,56	23,00
19	AVM	bodrum	İŞYERİ	9,07	15,45
20	AVM	bodrum	İŞYERİ	455,34	479,02
21	AVM	bodrum	İŞYERİ	167,61	178,75
22	AVM	bodrum	İŞYERİ	104,36	114,99
23	AVM	bodrum	İŞYERİ	147,68	159,45
24	AVM	bodrum	İŞYERİ	147,96	159,77
25	AVM	bodrum	İŞYERİ	115,45	125,31
26	AVM	bodrum	İŞYERİ	152,48	164,25
27	AVM	bodrum	İŞYERİ	17,40	20,18
28	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,42	23,42
29	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,41	23,41
30	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,42	23,42
31	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,42	23,42
32	AVM	zemin	İŞYERİ	87,32	90,46
33	AVM	zemin	İŞYERİ	408,47	429,37
34	AVM	zemin	İŞYERİ	19,08	20,80
35	AVM	zemin	İŞYERİ	207,72	221,04
36	AVM	zemin	İŞYERİ	97,93	104,77
37	AVM	zemin	İŞYERİ	65,86	71,54
38	AVM	zemin	İŞYERİ	104,51	109,91
39	AVM	zemin	İŞYERİ	98,80	107,57
40	AVM	zemin	İŞYERİ	95,61	102,63
41	AVM	zemin	İŞYERİ	105,17	111,84
42	AVM	zemin	İŞYERİ	287,46	300,69
43	AVM	zemin	İŞYERİ	213,19	221,16
44	AVM	zemin	İŞYERİ	205,49	217,37

45	AVM	zemin	İŞYERİ	7,99	10,90
46	AVM	zemin	İŞYERİ	18,28	24,75
47	AVM	zemin	İŞYERİ	14,66	18,98
48	AVM	zemin	İŞYERİ	128,23	142,14
49	AVM	zemin	İŞYERİ	163,97	175,38
50	AVM	zemin	İŞYERİ	237,87	251,68
51	AVM	zemin	İŞYERİ	125,85	135,69
52	AVM	zemin	İŞYERİ	125,63	132,47
53	AVM	zemin	İŞYERİ	197,06	209,12
54	AVM	zemin	İŞYERİ	45,56	50,99
55	AVM	zemin	İŞYERİ	162,24	175,65
56	AVM	zemin	İŞYERİ	63,03	66,47
57	AVM	zemin	İŞYERİ	271,98	283,40
58	AVM	zemin	İŞYERİ	44,21	54,89
59	AVM	zemin	İŞYERİ	238,29	309,57
60	AVM	1. kat	İŞYERİ	132,31	137,48
61	AVM	1. kat	İŞYERİ	329,85	351,62
62	AVM	1. kat	İŞYERİ	108,34	113,34
63	AVM	1. kat	İŞYERİ	153,52	167,11
64	AVM	1. kat	İŞYERİ	319,25	335,08
65	AVM	1. kat	İŞYERİ	91,32	99,66
66	AVM	1. kat	İŞYERİ	94,74	101,68
67	AVM	1. kat	İŞYERİ	113,83	119,78
68	AVM	1. kat	İŞYERİ	95,37	102,13
69	AVM	1. kat	İŞYERİ	103,32	109,92
70	AVM	1. kat	İŞYERİ	101,17	108,03
71	AVM	1. kat	İŞYERİ	126,98	137,46
72	AVM	1. kat	İŞYERİ	110,83	119,48
73	AVM	1. kat	İŞYERİ	588,38	645,25
74	AVM	1. kat	İŞYERİ	8,30	11,83
75	AVM	1. kat	İŞYERİ	19,37	27,82
76	AVM	1. kat	İŞYERİ	15,29	21,97
77	AVM	1. kat	İŞYERİ	294,12	311,13
78	AVM	1. kat	İŞYERİ	181,49	194,35
79	AVM	1. kat	İŞYERİ	53,06	58,05
80	AVM	1. kat	İŞYERİ	384,19	405,88
81	AVM	1. kat	İŞYERİ	146,20	155,95
82	AVM	1. kat	İŞYERİ	157,80	166,05
83	AVM	1. kat	İŞYERİ	33,99	38,09
84	AVM	1. kat	İŞYERİ	105,81	121,36
85	AVM	1. kat	İŞYERİ	244,09	260,64
86	AVM	1. kat	İŞYERİ	84,59	104,63
87	AVM	2. kat	İŞYERİ	335,15	353,14
88	AVM	2. kat	İŞYERİ	193,75	225,72
89	AVM	2. kat	İŞYERİ	158,39	188,30
90	AVM	2. kat	İŞYERİ	2.175,93	2.217,79
91	AVM	2. kat	İŞYERİ	75,71	84,84
92	AVM	2. kat	İŞYERİ	798,48	836,28

93	AVM	2. kat	İŞYERİ	8,30	13,68
94	AVM	2. kat	İŞYERİ	12,08	17,09
95	AVM	2. kat	İŞYERİ	15,29	19,01
96	AVM	2. kat	İŞYERİ	293,76	308,21
97	AVM	2. kat	İŞYERİ	117,50	124,10
98	AVM	2. kat	İŞYERİ	74,64	80,95
99	AVM	2. kat	İŞYERİ	80,26	86,55
100	AVM	2. kat	İŞYERİ	77,48	82,51
101	AVM	2. kat	İŞYERİ	287,64	305,61
102	AVM	2. kat	İŞYERİ	33,23	37,24
103	AVM	2. kat	İŞYERİ	485,54	520,57
104	AVM	2. kat	İŞYERİ	7,53	7,53
105	AVM	3. kat	İŞYERİ	58,32	66,99
106	AVM	3. kat	İŞYERİ	91,51	109,56
107	AVM	3. kat	İŞYERİ	145,09	160,24
108	AVM	3. kat	İŞYERİ	23,37	23,37
109	AVM	3. kat	İŞYERİ	22,41	22,41
110	AVM	3. kat	İŞYERİ	23,48	23,48
111	AVM	3. kat	İŞYERİ	59,97	75,15
112	AVM	3. kat	İŞYERİ	57,48	68,29
113	AVM	3. kat	İŞYERİ	826,55	886,43
114	AVM	3. kat	İŞYERİ	95,98	102,07
115	AVM	3. kat	İŞYERİ	77,45	86,12
116	AVM	3. kat	İŞYERİ	54,25	61,42
117	AVM	3. kat	İŞYERİ	85,20	93,05
118	AVM	3. kat	İŞYERİ	73,96	79,68
119	AVM	3. kat	İŞYERİ	36,86	40,70
120	AVM	3. kat	İŞYERİ	20,41	23,50
121	AVM	3. kat	İŞYERİ	352,27	361,16
122	AVM	3. kat	TRAFO	161,42	161,42
				TOPLAMI	22.823,67

4.3 TAŞINMAZLARIN (A ve B BLOK) GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
BİNANIN YAŞI	: Yeni bina
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Klima, merkezi havalandırma, kalorifer
ASANSÖR	: Var
YANGIN MERDİVENİ	: Var
YANGIN TESİSATI	: Var
DIŞ CEPHE	: Cam Giydirme
PENCERE DOĞRAMALARI:	PVC / Alüminyum
KAPI DOĞRAMALARI	: Securit cam
PARK YERİ	: Kapalı otopark

(*) İnşaat alanı taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

4.4 AÇIKLAMALAR

- o Halihazırda projenin genel inşaat tamamlanmıştır. AVM ve B blok bünyesindeki tüm bağımsız bölümler shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olup alıcılar kendi kullanım fonksiyonlarına göre taşınmazları dekore edeceklerdir.
- o A blokta ye alan konut niteliğindeki taşınmazların iç mekan özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik ve doğal taş, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak hacimlerinde ahşap dolap ve tezgah ile ankastre fırın, ocak, davlumbaz, bulaşık makinası ve mikro dalga fırın veya ankastre fırın bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde vitrifiyeler tamdır.
- o Konutlar ve ofislerde ısıtma sistemi merkezi doğalgaz yakıtlıdır. Daire içlerinde salon, oda ve mutfak hacimlerinde soğutma için VRV sistemi ve klima tesisatı bulunmaktadır. Daire ve ofis içlerinde ve ortak alanlarda jeneratör mevcuttur.
- o Konut ve ofislere ait mahal listesinin detayı rapor ekinde sunulmuştur.
- o Rapora konu taşınmazların bulundukları katlara göre net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

4.5 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.6 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 taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan **"konut, ofis ve avm projesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

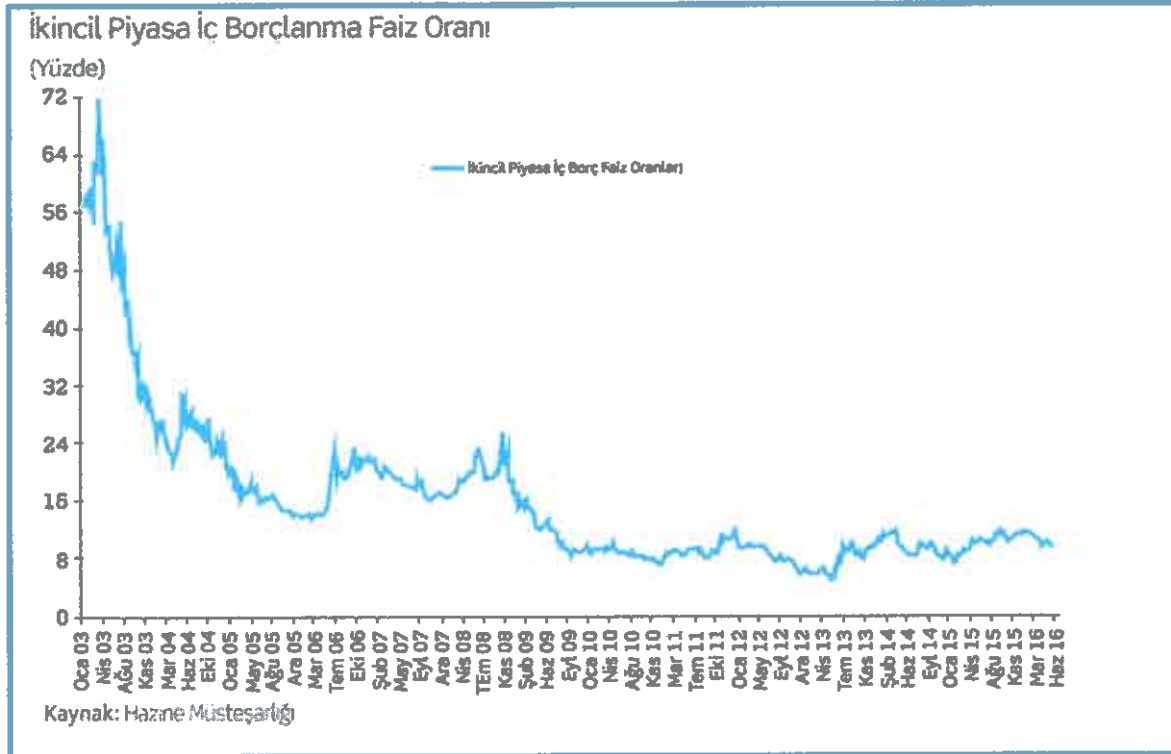
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

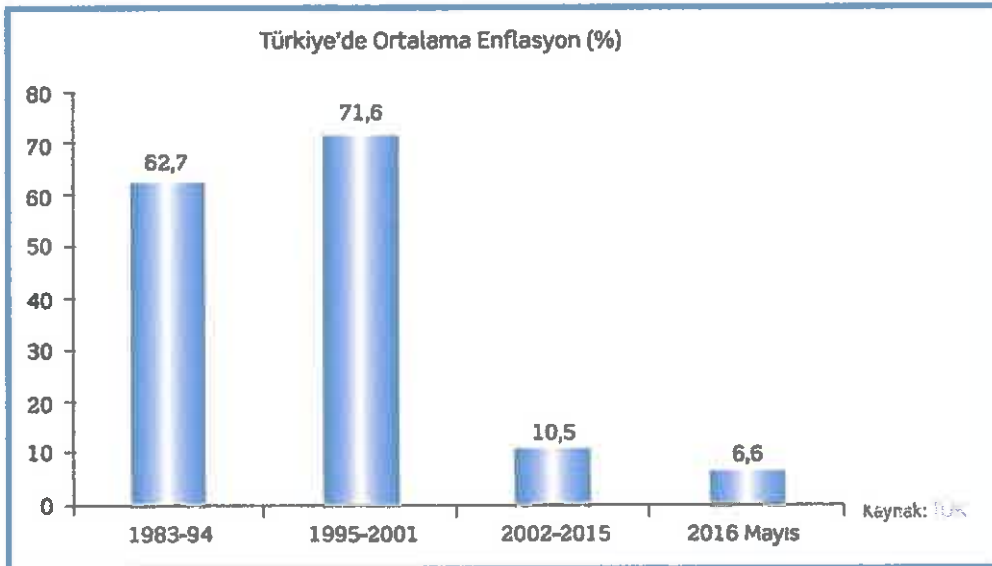
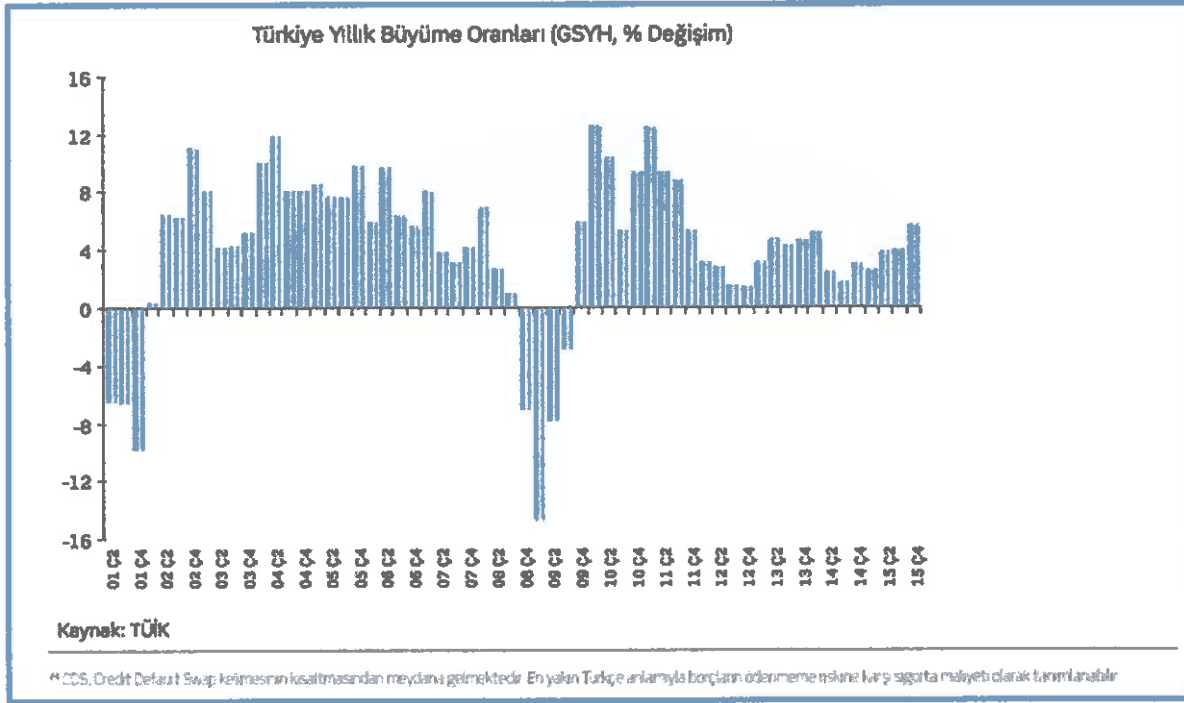
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle 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. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretnmektedir.



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. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



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'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakkamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kınılımı-Ocak-Mart 2016

Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^(a)	2014 ^(a)	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

(a): Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

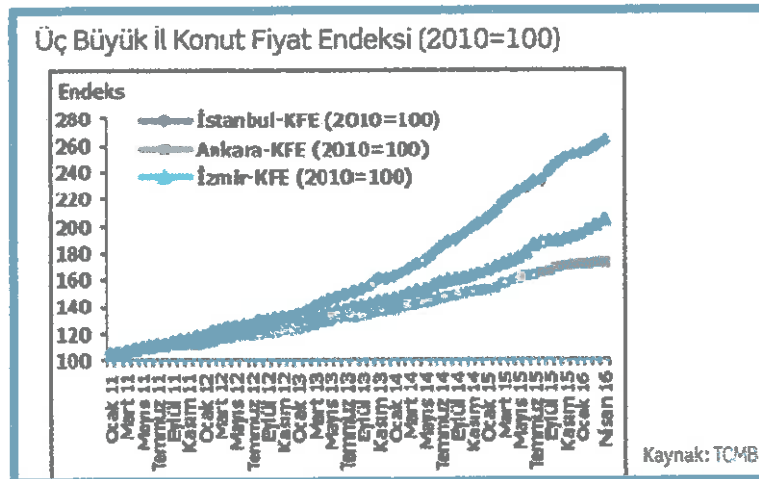
Kaynak: TÜİK

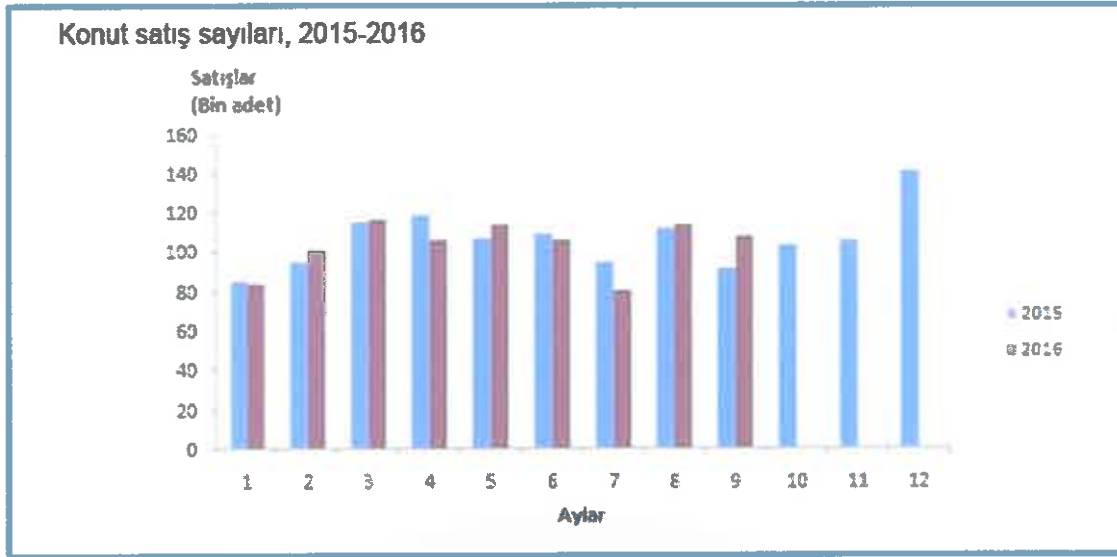
Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken 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. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



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 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yılın ilk dokuz ayı ile hemen hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

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 artıran 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,

- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin 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 yılının ilk 3 çeyreği için öngörümüz 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 yönündeydi. 2016 son çeyreğinde ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler ve düşen konut kredileri neticesinde gayrimenkule olan talebin sınırlı da olsa artacağı 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, pınal, 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 çalıştırmalar. 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, DYO 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 sanayi 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.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

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 cepheli 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 12. katında bulunan, kısmi deniz manzaralı, 95 m² olduğu beyan edilen, 1+1 daire için 670.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 7.055,-TL)
İlgili Tel / YCA Gayrimenkul: 0 (232) 435 11 35
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 17. katında, bulunan, kiracılı, 75 m² olarak beyan edilen, 1+1 daire için 580.000,- TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 7.735,-TL)
İlgili Tel / YCA Gayrimenkul: 0 (232) 435 11 35

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 10. katında, bulunan, 95 m² olduğu beyan edilen, 1+1 daire için 700.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 7.370,-TL)
İlgili Tel / Turyap Gayrimenkul: 0 (537) 867 34 66
5. 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)
6. 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, 181 m² olarak beyan edilen, 3+1 daire için 940.000 TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 5.195,-TL)
İlgili Tel / Kroki Gayrimenkul: 0 (232) 435 06 07
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, 4. katında bulunan, 50 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için 270.000 TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri 5.400,-TL)
İlgili Tel / 0 (232) 341 88 80
2. Bornova İlçesinde yer alan, Lobi Parlas Sitesi bünyesinde, 7. katında bulunan, 90 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için 450.000 TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri 5.000,-TL)
İlgili Tel / 0 (553) 033 93 33

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)

MİSTRAL İZMİR PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK KONUT VE OFİSLER

BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	BRÜT (M ²)	SATIŞ OFİSİ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL)
1+1	96	800.000	8.335
2+1	165	1.050.000	6.365
3+1	195	1.650.000	8.460
Ofis	975	10.875.000	11.155

AVCILAR OFFICE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK OFİSLER

BRÜT (M ²)	SATIŞ OFİSİ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL)
70	270.000	3.860
65	330.000	5.075
67	355.000	5.300
70	340.000	4.860

YAKIN BÖLGEDEKİ SATILIK DÜKKANLAR

- Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35 sitesinde, zemin katta yer alan, 275 m² olarak beyan edilen dükkan için 3.100.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 11.175,-TL)
İlgili Tel / Metinler İnşaat: 0 (532) 678 63 40
- Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35 sitesinde, zemin katta yer alan, 700 m² olarak beyan edilen dükkan için 8.000.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 11.430,-TL)
İlgili Tel / Metinler İnşaat: 0 (532) 678 63 40
- 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
- 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
- Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Verapol Projesinde, zemin katta yer alan, 350 m² olarak beyan edilen dükkan için 3.500.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 10.000,-TL)
İlgili Tel / Vera Gayrimenkul: 0 (232) 461 14 15

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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilmenin 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 % 99 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 (m²)	18.392	5.487	4.217	5.112	33.385	1.608
m² 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 1,15 = **6.350,-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Konut Emsal Analizi

	Folkart	Park 35	Lobi Parlas	Mistral
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	7.400	5.255	5.465	7.720
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 % 10	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Proje İnşaat Seviyesi düzeltilmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	7.030	6.645	6.910	7.335
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 6.980			

Ofis Emsal Analizi

	Folkart	Avcılar Office	Mistral
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	8.855	4.775	11.155
Lokasyon için ayarlama	Benzer % 0	Orta 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
Büyüklik / 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)	8.415	6.040	10.595
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 8.350		

Dükkan Emsal Analizi

	Park 35	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	11.305	14.815	13.750	10.000
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
Büyüklik / 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)	12.995	15.480	14.370	10.475
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 13.330			

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	6.350	116.790.000

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.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Projelere ilişkin veriler

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

BLOK NO	NİTELİĞİ	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	122	80.463,00	22.662,25
TOPLAM			147.391,37	54.455,30

Not: AVM bloğunda yer alan trafo niteliğindeki bağımsız bölümün kullanım alanı satılabilir alanda dikkate alınmamıştır.

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 **147.391,37 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 MALİYET DEĞERİ (TL)
A	99	37.112,00	2.045	75.895.000
B	99	29.816,37	2.045	60.975.000
AVM	99	80.463,00	2.160	173.800.000
TOPLAMI		147.391,37		310.670.000

Not 1: Projenin A ve B blokların inşaat birim maliyetli 2.065,-TL/m², AVM kısmının inşaat birim maliyetli ise 2.180,-TL/m²'dir. Yapıların halihazırdaki inşaat seviyelerine göre inşaat birim maliyetleri yukarıdaki tabloda sunulmuştur. (2.180,-TL x % 99 = 2.160,-TL) (2.065,-TL x % 99 = 2.045,-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 (80.463 m² x 2.180,-TL/m²) + (37.112 m² x 2.065,-TL/m²) + (29.816,37 m² x 2.065,-TL/m²) = 175.410.000,-TL + 76.635.000,-TL + 61.570.000,-TL = **313.615.000,-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	22.662,25
TOPLAM	54.455,30

- Emsal analizi bölümünde konutların ortalama m² satış değeri **6.980,-TL** ofislerin ortalama m² satış değerinin **8.350,-TL** AVM'deki dükkanların ortalama m² satış değeri ise **13.330,-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. Bölge genelinde çok fazla konut ve ofis projesi bulunmasında dolayı proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2017 ve daha sonraki yıllar için ortalama enflasyon oranında artacağı varsayılarak % 7 artış oranı öngörülmüştür

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

	Konut ve ofis blokları		
	2016	2017	2018
Satış gerçekleşme oranı	% 51	% 40	% 9

Not: Müşteriden alınan bilgiye göre rapor tarihi itibariyle 124 adet bağımsız bölümün (124/243 = % 51) satışı gerçekleşmiştir. 2016 yılı için satış gerçekleşme oranı % 51 olarak kabul edilmiştir.

	Avm bloğu		
	2016	2017	2018
Satış gerçekleşme oranı	% 0	% 75	% 25

• **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 % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 9 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 12 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 12 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 **517.178.608,-TL (~ 517.180.000,-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	517.180.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 313.615.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	203.565.000

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	116.790.000,-TL
Gelir İndirgeme	203.565.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	116.790.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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 bağılı metotları kullanarak elde ettiğı 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 değerin 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 bağılı 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 değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değeri **116.790.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

7.1.2. Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

Arsanın değeri	116.790.000,-TL
İnşai yatırımların değeri	310.670.000,-TL
Geliştirici karı.....	84.950.000,-TL olmak üzere
Projenin mevcut durumdaki pazar değeri	512.410.000,-TL'dir.

Not: Rapor ekinde projenin mevcut durum değeri bağımsız bölüm bazında sunulmuştur.

(*) Geliştirici Karı Hesabı:

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	516.215.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 313.615.000
Arsa değeri (Fark)	- 116.790.000
Geliştirici Karı	85.810.000
Halihazırdaki geliştirici karı (% 99)	~ 84.950.000

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

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.1.1.2) bölümünde **517.180.000,-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 listesi aşağıda sunulmuştur.

1.**2016 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 08 Haziran 2016
Ekspertiz Tarihi : 17 Haziran 2016
Rapor Tarihi : 23 Haziran 2016
Rapor No : 003 – 2016/5777
Raporu Hazırlayanlar : Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401223
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	489.860.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	494.895.000,-TL

2.**2016 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 10 Ekim 2016
Ekspertiz Tarihi : 14 Ekim 2016
Rapor Tarihi : 19 Ekim 2016
Rapor No : 003 – 2016/9671
Raporu Hazırlayanlar : Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401223
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

10 yıllık toplam kira bedelinin bugünkü değeri	3.440.000,-TL
---	----------------------

(AVM bloğu Z11 no'lu bağımsız bölüm için hazırlanmış kira raporu)

3.**2016 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 10 Ekim 2016
Ekspertiz Tarihi : 14 Ekim 2016
Rapor Tarihi : 19 Ekim 2016
Rapor No : 003 – 2016/9672
Raporu Hazırlayanlar : Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401223
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazların toplam aylık kira değeri	416.100,-TL
---	--------------------

(A ve B bloklarda yer alan toplam 120 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış kira raporu)

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	512.410.000	145.820.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	517.180.000	147.177.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,5140 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin mevcut durumunda KDV dahil toplam pazar değeri 604.643.800,-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. 26 Aralık 2016

(Ekspertiz tarihi: 20 Aralık 2016)

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı,
- Yapı ruhsatları
- Mevcut durum değerinin bağımsız bölüm bazında gösteren tablo
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazıları ve tapu suretleri (ekli klasör)