

DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.

Konak / İZMİR

EGE PERLA PROJESİ

204 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

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 – No : 01 Aralık 2017 -017
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2017
Rapor Tarihi : 29 Aralık 2017
Müşteri / Rapor No : 003 - 2017/8145

Değerleme Konusu
Gayrimenkulün Adresi

Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada 106 parsel, Ege Perla Projesi, 204 adet bağımsız bölüm Konak / İZMİR

Tapu Bilgileri Özeti

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 18.392 m² yüzölçümlü 106 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A blok 50 katlı betonarme mesken B blok 36 katlı betonarme ofis ve işyeri C blok 10 katlı betonarme ofis ve işyeri ve arsası bünyesindeki 204 adet bağımsız bölüm

Sahibi

: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Parselin Yüzölçümü

: 18.392 m²

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 204 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
204 adet bağımsız bölüm toplam pazar değeri	329.697.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında 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	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU.....	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	11
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	12
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
3.4.1	Belediye İncelemesi	15
3.4.2	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi	15
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	16
4.2	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	17
4.3	TAŞINMAZLARIN (A ve B BLOK) GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	22
4.4	AÇIKLAMALAR.....	23
4.5	TAŞINMAZLARIN (C BLOK – AVM) GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
4.6	AÇIKLAMALAR.....	24
4.7	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
4.6	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	24
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	25
5.2	BÖLGE ANALİZİ	32
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	34
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	35
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	41
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	41
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	42
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	43
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	43
7.2	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	52
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	54
8. 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 problemli 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	: 0 850 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 913.750.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 48,78
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 204 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama

altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
- İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN 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	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	11	38	3693
KONUT	2064/1839200	A	2. kat	12	38	3694
KONUT	2079/1839200	A	3. kat	13	38	3695
KONUT	2355/1839200	A	3. kat	15	38	3697
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	22	38	3704
KONUT	2095/1839200	A	4. kat	23	38	3705
KONUT	2851/1839200	A	5. kat	26	38	3708
KONUT	2111/1839200	A	5. kat	27	38	3709
KONUT	2875/1839200	A	6. kat	30	38	3712
KONUT	2127/1839200	A	6. kat	31	38	3713
KONUT	2898/1839200	A	7. kat	34	38	3716
KONUT	2142/1839200	A	7. kat	35	38	3717
KONUT	2158/1839200	A	8. kat	39	38	3721
KONUT	4379/1839200	A	17. kat	66	38	3748
KONUT	2316/1839200	A	18. kat	67	38	3749
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	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	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	85	38	3767
KONUT	2363/1839200	A	21. kat	86	38	3768
KONUT	2379/1839200	A	22. kat	87	38	3769
KONUT	2394/1839200	A	23. kat	91	38	3773
OFİS	2589/1839200	B	1. kat	1	38	3816
OFİS	2589/1839200	B	1. kat	2	38	3817
OFİS	3020/1839200	B	1. kat	3	38	3818
OFİS	2589/1839200	B	2.kat	6	38	3821
OFİS	2606/1839200	B	3. kat	11	38	3826
OFİS	2606/1839200	B	3. kat	12	38	3827
OFİS	2606/1839200	B	4. kat	16	38	3831
OFİS	2606/1839200	B	4. kat	17	38	3832
OFİS	2622/1839200	B	5. kat	21	38	3836
OFİS	2622/1839200	B	5. kat	22	38	3837
OFİS	2932/1839200	B	5. kat	24	38	3839
OFİS	2622/1839200	B	6. kat	26	38	3841
OFİS	2622/1839200	B	6. kat	27	38	3842
OFİS	2637/1839200	B	8. kat	37	38	3852
OFİS	2654/1839200	B	9. kat	41	38	3856
OFİS	2654/1839200	B	9. kat	42	38	3857
OFİS	3084/1839200	B	9. kat	43	38	3858
OFİS	2964/1839200	B	9. kat	44	38	3859
OFİS	2654/1839200	B	10. kat	46	38	3861
OFİS	2654/1839200	B	10. kat	47	38	3862
OFİS	2669/1839200	B	11. kat	51	38	3866
OFİS	2669/1839200	B	11. kat	52	38	3867
OFİS	2669/1839200	B	12. kat	56	38	3871
OFİS	2669/1839200	B	12. kat	57	38	3872
OFİS	3100/1839200	B	12. kat	58	38	3873
OFİS	2980/1839200	B	12. kat	59	38	3874
OFİS	2685/1839200	B	13. kat	61	38	3876
OFİS	2685/1839200	B	13. kat	62	38	3877
OFİS	3116/1839200	B	13. kat	63	38	3878
OFİS	2996/1839200	B	13. kat	64	38	3879
OFİS	3211/1839200	B	13. kat	65	38	3880
OFİS	2685/1839200	B	14. kat	66	38	3881
OFİS	2685/1839200	B	14. kat	67	38	3882
OFİS	3124/1839200	B	14. kat	68	38	3883
OFİS	2701/1839200	B	15. kat	71	38	3886
OFİS	2701/1839200	B	15. kat	72	38	3887
OFİS	3131/1839200	B	15. kat	73	38	3888
OFİS	3012/1839200	B	16. kat	79	38	3894
OFİS	2717/1839200	B	17. kat	81	38	3896
OFİS	2717/1839200	B	17. kat	82	38	3897
OFİS	3148/1839200	B	17. kat	83	38	3898
OFİS	3028/1839200	B	17. kat	84	38	3899

OFİS	2717/1839200	B	18.kat	86	38	3901
OFİS	2717/1839200	B	18.kat	87	38	3902
OFİS	3148/1839200	B	18.kat	88	38	3903
OFİS	3028/1839200	B	18.kat	89	38	3904
OFİS	2733/1839200	B	19. kat	91	38	3906
OFİS	2733/1839200	B	19. kat	92	38	3907
OFİS	3044/1839200	B	19. kat	94	38	3909
OFİS	2733/1839200	B	20.kat	95	38	3910
OFİS	2733/1839200	B	20.kat	96	38	3911
OFİS	3163/1839200	B	20.kat	97	38	3912
OFİS	3044/1839200	B	20.kat	98	38	3913
OFİS	2749/1839200	B	21. kat	100	38	3915
OFİS	2749/1839200	B	21. kat	101	38	3916
OFİS	3179/1839200	B	21. kat	102	38	3917
OFİS	3060/1839200	B	21. kat	103	38	3918
OFİS	3179/1839200	B	22. kat	104	38	3919
OFİS	3060/1839200	B	22. kat	105	38	3920
OFİS	3195/1839200	B	23. kat	107	38	3922
OFİS	3076/1839200	B	23. kat	108	38	3923
İŞYERİ	25563/1839200	C	bodrum	1	40	3926
İŞYERİ	31118/1839200	C	bodrum	2+3+4	44	4322
İŞYERİ	1958/1839200	C	bodrum	5	40	3930
İŞYERİ	6797/1839200	C	bodrum	6	40	3931
İŞYERİ	6214/1839200	C	bodrum	7	40	3932
İŞYERİ	6150/1839200	C	bodrum	8	40	3933
İŞYERİ	12095/1839200	C	bodrum	9	40	3934
İŞYERİ	11827/1839200	C	bodrum	10	44	4344
İŞYERİ	2003/1839200	C	bodrum	11	44	4345
İŞYERİ	5012/1839200	C	bodrum	12	40	3937
İŞYERİ	4614/1839200	C	bodrum	13	40	3938
İŞYERİ	4214/1839200	C	bodrum	14	40	3939
İŞYERİ	4689/1839200	C	bodrum	15	40	3940
İŞYERİ	29237/1839200	C	bodrum	16	40	3941
İŞYERİ	17658/1839200	C	bodrum	17	40	3942
İŞYERİ	1243/1839200	C	bodrum	18	40	3943
İŞYERİ	835/1839200	C	bodrum	19	40	3944
İŞYERİ	21082/1839200	C	bodrum	20	40	3945
İŞYERİ	8764/1839200	C	bodrum	21	40	3946
İŞYERİ	5830/1839200	C	bodrum	22	40	3947
İŞYERİ	7818/1839200	C	bodrum	23	40	3948
İŞYERİ	7834/1839200	C	bodrum	24	40	3949
İŞYERİ	6354/1839200	C	bodrum	25	40	3950
İŞYERİ	8053/1839200	C	bodrum	26	40	3951
İŞYERİ	1091/1839200	C	bodrum	27	40	3952
İŞYERİ	1266/1839200	C	bodrum	28	40	3953
İŞYERİ	1265/1839200	C	bodrum	29	40	3954
İŞYERİ	1266/1839200	C	bodrum	30	40	3955
İŞYERİ	1266/1839200	C	bodrum	31	40	3956
İŞYERİ	5344/1839200	C	zemin	32	40	3957
İŞYERİ	21771/1839200	C	zemin	33	40	3958
İŞYERİ	1263/1839200	C	zemin	34	40	3959
İŞYERİ	10736/1839200	C	zemin	35	44	4331
İŞYERİ	6014/1839200	C	zemin	36	40	3961
İŞYERİ	16708/1839200	C	zemin	37+38+39	44	4323

İŞYERİ	5891/1839200	C	zemin	40	40	3965
İŞYERİ	22168/1839200	C	zemin	41+42	40	3966
İŞYERİ	11954/1839200	C	zemin	43	40	3968
İŞYERİ	3191/1839200	C	zemin	44	44	4333
İŞYERİ	662/1839200	C	zemin	45	40	3970
İŞYERİ	1503/1839200	C	zemin	46	40	3971
İŞYERİ	1153/1839200	C	zemin	47	40	3972
İŞYERİ	81050/1839200	C	zemin	48 ila 50,77 ila 80	44	4325
İŞYERİ	15391/1839200	C	zemin	51+52	44	4326
İŞYERİ	7162/1839200	C	zemin	53	44	4346
İŞYERİ	7153/1839200	C	zemin	54	44	4347
İŞYERİ	9788/1839200	C	zemin	55	40	3980
İŞYERİ	3926/1839200	C	zemin	56	40	3981
İŞYERİ	15318/1839200	C	zemin	57	40	3982
İŞYERİ	2048/1839200	C	zemin	58	40	3983
İŞYERİ	10361/1839200	C	zemin	59	40	3984
İŞYERİ	7661/1839200	C	1. kat	60	40	3985
İŞYERİ	17829/1839200	C	1. kat	61	40	3986
İŞYERİ	6316/1839200	C	1. kat	62	40	3987
İŞYERİ	31575/1839200	C	1. kat	63+64+65	44	4327
İŞYERİ	17861/1839200	C	1. kat	66+67+68	44	4328
İŞYERİ	6125/1839200	C	1. kat	69+70	44	4329
İŞYERİ	7660/1839200	C	1. kat	71	40	3996
İŞYERİ	6658/1839200	C	1. kat	72	40	3997
İŞYERİ	29478/1839200	C	1. kat	73	40	3998
İŞYERİ	698/1839200	C	1. kat	74	40	3999
İŞYERİ	1643/1839200	C	1. kat	75	40	4000
İŞYERİ	1297/1839200	C	1. kat	76	40	4001
İŞYERİ	8429/1839200	C	1. kat	81	40	4006
İŞYERİ	8975/1839200	C	1. kat	82	40	4007
İŞYERİ	2250/1839200	C	1. kat	83	40	4008
İŞYERİ	4089/1839200	C	1. kat	84	44	4336
İŞYERİ	13652/1839200	C	1. kat	85	40	4010
İŞYERİ	2888/1839200	C	1. kat	86	40	4011
İŞYERİ	17315/1839200	C	2. kat	87	40	4012
İŞYERİ	7177/1839200	C	2. kat	88	40	4013
İŞYERİ	4840/1839200	C	2. kat	89	40	4014
İŞYERİ	45650/1839200	C	2. kat	90	40	4015
İŞYERİ	2162/1839200	C	2. kat	91	44	4339
İŞYERİ	8324/1839200	C	2. kat	92	44	4341
İŞYERİ	785/1839200	C	2. kat	93	40	4018
İŞYERİ	980/1839200	C	2. kat	94	40	4019
İŞYERİ	1091/1839200	C	2. kat	95	40	4020
İŞYERİ	15112/1839200	C	2. kat	96	40	4021
İŞYERİ	35624/1839200	C	2. kat	97 ila 101	44	4330
İŞYERİ	2137/1839200	C	2. kat	102	40	4027
İŞYERİ	22911/1839200	C	2. kat	103	40	4028
İŞYERİ	432/1839200	C	2. kat	104	40	4029
İŞYERİ	4069/1839200	C	3. kat	105	40	4030
İŞYERİ	3483/1839200	C	3. kat	106	40	4031
İŞYERİ	5094/1839200	C	3. kat	107	40	4032
İŞYERİ	1341/1839200	C	3. kat	108	40	4033

İŞYERİ	1286/1839200	C	3. kat	109	40	4034
İŞYERİ	1347/1839200	C	3. kat	110	40	4035
İŞYERİ	4565/1839200	C	3. kat	111	40	4036
İŞYERİ	4148/1839200	C	3. kat	112	40	4037
İŞYERİ	53106/1839200	C	3. kat	113+130	44	4434
İŞYERİ	6029/1839200	C	3. kat	114	40	4039
İŞYERİ	5231/1839200	C	3. kat	115	40	4040
İŞYERİ	3731/1839200	C	3. kat	116	40	4041
İŞYERİ	5652/1839200	C	3. kat	117	40	4042
İŞYERİ	4840/1839200	C	3. kat	118	40	4043
İŞYERİ	2540/1839200	C	3. kat	119	40	4044
İŞYERİ	1467/1839200	C	3. kat	120	40	4045
İŞYERİ	19519/1839200	C	3. kat	121	40	4046
TRAFO	1/1839200	C	TESİSAT KATI	122	40	4047
İŞYERİ	2565/1839200	C	bodrum	123	44	4340
İŞYERİ	1211/1839200	C	zemin	124	44	4332
İŞYERİ	5076/1839200	C	zemin	125	44	4334
İŞYERİ	3482/1839201	C	zemin	126	44	4335
İŞYERİ	1609/1839201	C	1	127	44	4337
İŞYERİ	1065/1839201	C	1	128	44	4338
İŞYERİ	10191/1839202	C	2	129	44	4342
İŞYERİ	19519/1839200	C	3. kat	121	40	4046

(*) Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.

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 ipoteğe rastlanmamış olup aşağıdaki not bulunmaktadır.

Beyanlar bölümü:

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

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 13.11.2017 tarihinde alınan imar durumu belgesine göre konu projenin yer aldığı parselin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2017 tarih 05.270 sayılı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarih 05.427 sayılı plan notu değişikliğine göre **"TAKS: 0,40 ve KAKS: 3,50 olmak üzere MİA (Merkezi İş Alanı) ya da (Metropolitan Aktivite Merkezi)"** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

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	22.10.2016 / 96-2012	122	80.463,00	V-A

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

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
3324 / 106	A	19.01.2017 / 198	133	37.112	V-A
	B	19.01.2017 / 198	110	29.816,37	V-A
	AVM	29.03.2017 / 65	122	80.463,00	V-A
TOPLAM				147.391,37	

Son olarak AVM bloğu için tadilat ruhsatı alınmıştır.

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	16.08.2017 / 96-2012	31	80.463,00	V-A

Not: AVM bloğunda yer alan 122 adet bağımsız bölümden 31 tanesi tadilat görerek bu blok bünyesinde toplam bağımsız bölüm sayısı 108 olarak değişmiştir. Bu tadilattan sonra alınan yapı kullanma belgesine ait bilgiler 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	27.09.2017 / 150	108	80.463,00	V-A

Not: bağımsız bölümlerden bir tanesi trafo niteliğinde olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

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 yapılmıştır. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup yapı denetim ile ilişkisi kalmamıştır.

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. Projede yer alan tüm bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında 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 kararla yürütmesi durdurulmuştur. Daha sonra İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2017 tarih 05.270 sayılı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarih 05.427 sayılı plan notu değişikliğine göre **"TAKS: 0,40 ve KAKS: 3,50 olmak üzere MİA (Merkezi İş Alanı) ya da (Metropolitan Aktivite Merkezi)"** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

3.4.2 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

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

4. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİN
FİZİKİ BİLGİLERİ****ÇEVRESEL VE****4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada 106 parsel üzerindeki Ege Perla Projesi bünyesindeki 204 adet bağımsız bölümdür.

Proje inşaatı tamamlanmış olup bünyesinde toplam 351 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 1 tanesi trafo niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazlar A blok bünyesinde yer alan 36 adet konut, B blok bünyesinde yer alan 61 adet ofis ve C blok bünyesinde yer alan 107 adet dükkandır.

Taşınmazların konumlu olduğu proje; Karşıyaka'dan Konak istikametine doğru ilerlerken Salhane mevkii yan yol üzerinde Rod Kar İş Merkezi ile Sabah Gazetesi arasında bulunan parselde konumlanmaktadır. 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 almaktadırlar.



4.2 PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Proje 3324 ada 106 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- o Proje bünyesinde A Blok (Konut bloğu), B Blok (Ofis bloğu) ve C blok (AVM Bloğu) yer almaktadır.
- o A Blok'ta 133 adet konut, B Blok'ta 110 adet ofis, C blok'ta 107 adet işyeri, 1 adet trafo olmak üzere proje bünyesinde toplamda 351 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- o 3324 ada 106 parsel üzerindeki projeye ait yapı kullanma izin belgesine göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADETİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
3324 / 106	A	19.01.2017 / 198	133	37.112,00	V-A
	B	19.01.2017 / 198	110	29.816,37	V-A
	AVM	27.09.2017 / 150	108	80.463,00	V-A
TOPLAM				147.391,37	

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)
1	A	1. kat	KONUT	49,44	65,5
2	A	1. kat	KONUT	79,92	112,8
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	65,5
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	65,5
15	A	3. kat	KONUT	64,4	76,66
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	65,5
22	A	4. kat	KONUT	82,97	113,23
23	A	4. kat	KONUT	50,75	67,22

26	A	5. kat	KONUT	82,97	113,23
27	A	5. kat	KONUT	50,75	67,22
30	A	6. kat	KONUT	82,97	113,23
31	A	6. kat	KONUT	50,75	67,22
34	A	7. kat	KONUT	82,97	113,23
35	A	7. kat	KONUT	50,75	67,22
39	A	8. kat	KONUT	50,75	67,22
66	A	17. kat	KONUT	141,77	187,57
67	A	18. kat	KONUT	49,44	65,5
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	65,5
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	65,5
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	65,5
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	65,5
91	A	23. kat	KONUT	49,44	65,5
TOPLAM					3.084,2

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m²)
1	B	1. kat	OFİS	63,58	88,4
2	B	1. kat	OFİS	61,89	85,95
3	B	1. kat	OFİS	86,1	114,34
6	B	2.kat	OFİS	63,58	88,4
11	B	3. kat	OFİS	63,58	88,4
12	B	3. kat	OFİS	61,89	85,95
16	B	4. kat	OFİS	63,58	88,4
17	B	4. kat	OFİS	61,89	85,95
21	B	5. kat	OFİS	63,58	88,4
22	B	5. kat	OFİS	61,89	85,95
24	B	5. kat	OFİS	81,17	107,36
26	B	6. kat	OFİS	63,58	88,4
27	B	6. kat	OFİS	61,89	85,95
37	B	8. kat	OFİS	61,89	85,95
41	B	9. kat	OFİS	63,58	88,4
42	B	9. kat	OFİS	61,89	85,95
43	B	9. kat	OFİS	86,1	114,34
44	B	9. kat	OFİS	81,17	107,36
46	B	10. kat	OFİS	63,58	88,4
47	B	10. kat	OFİS	61,89	85,95

51	B	11. kat	OFIS	63,58	88,4
52	B	11. kat	OFIS	61,89	85,95
56	B	12. kat	OFIS	63,58	88,4
57	B	12. kat	OFIS	61,89	85,95
58	B	12. kat	OFIS	86,1	114,34
59	B	12. kat	OFIS	81,17	107,36
61	B	13. kat	OFIS	63,58	88,4
62	B	13. kat	OFIS	61,89	85,95
63	B	13. kat	OFIS	86,1	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	88,4
67	B	14. kat	OFIS	61,89	85,95
68	B	14. kat	OFIS	81,04	114,34
71	B	15. kat	OFIS	63,58	88,4
72	B	15. kat	OFIS	61,89	85,95
73	B	15. kat	OFIS	86,46	114,34
79	B	16. kat	OFIS	81,33	107,36
81	B	17. kat	OFIS	63,58	88,4
82	B	17. kat	OFIS	61,89	85,95
83	B	17. kat	OFIS	86,1	114,34
84	B	17. kat	OFIS	81,17	107,36
86	B	18.kat	OFIS	63,58	88,4
87	B	18.kat	OFIS	61,89	85,95
88	B	18.kat	OFIS	86,1	114,34
89	B	18.kat	OFIS	81,17	107,36
91	B	19. kat	OFIS	63,58	88,4
92	B	19. kat	OFIS	61,89	85,95
94	B	19. kat	OFIS	81,17	107,36
95	B	20.kat	OFIS	63,58	88,4
96	B	20.kat	OFIS	61,89	85,95
97	B	20.kat	OFIS	86,1	114,34
98	B	20.kat	OFIS	81,17	107,36
100	B	21. kat	OFIS	63,58	88,4
101	B	21. kat	OFIS	61,89	85,95
102	B	21. kat	OFIS	86,1	114,34
103	B	21. kat	OFIS	81,17	107,36
104	B	22. kat	OFIS	86,1	114,34
105	B	22. kat	OFIS	81,17	107,36
107	B	23. kat	OFIS	86,1	114,34
108	B	23. kat	OFIS	81,17	107,36
TOPLAMI				5.922,85	

SIRA NO	TAPU NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (m²)
1	1	B1	AVM	bodrum	İŞYERİ	1.483,09
2	2+3+4	B2	AVM	bodrum	İŞYERİ	654,86
3	5	B5	AVM	bodrum	İŞYERİ	36,23
4	6	B6	AVM	bodrum	İŞYERİ	134,06
5	7	B7	AVM	bodrum	İŞYERİ	122,55
6	8	B8	AVM	bodrum	İŞYERİ	121,29
7	9	B9	AVM	bodrum	İŞYERİ	255,41
8	10	B10	AVM	bodrum	İŞYERİ	233,27
9	11	B11	AVM	bodrum	İŞYERİ	39,50
10	12	B12	AVM	bodrum	İŞYERİ	98,86
11	13	B13	AVM	bodrum	İŞYERİ	88,09
12	14	B14	AVM	bodrum	İŞYERİ	80,45
13	15	B15	AVM	bodrum	İŞYERİ	89,53
14	16	B16	AVM	bodrum	İŞYERİ	820,26
15	17	B17	AVM	bodrum	İŞYERİ	401,22
16	18	B18	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,00
17	19	B19	AVM	bodrum	İŞYERİ	15,45
18	20	B20	AVM	bodrum	İŞYERİ	479,02
19	21	B21	AVM	bodrum	İŞYERİ	178,75
20	22	B22	AVM	bodrum	İŞYERİ	114,99
21	23	B23	AVM	bodrum	İŞYERİ	159,45
22	24	B24	AVM	bodrum	İŞYERİ	159,77
23	25	B25	AVM	bodrum	İŞYERİ	125,31
24	26	B26	AVM	bodrum	İŞYERİ	164,25
25	27	B27	AVM	bodrum	İŞYERİ	20,18
26	28	B28	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,42
27	29	B29	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,41
28	30	B30	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,42
29	31	B31	AVM	bodrum	İŞYERİ	23,42
30	123	B32	AVM	bodrum	İŞYERİ	75,93
31	32	Z01	AVM	zemin	İŞYERİ	90,46
32	33	Z02	AVM	zemin	İŞYERİ	429,37
33	34	Z03	AVM	zemin	İŞYERİ	20,80
34	35	Z04	AVM	zemin	İŞYERİ	198,64
35	36	Z05	AVM	zemin	İŞYERİ	104,77
36	37+38+39	Z06	AVM	zemin	İŞYERİ	289,02
37	40	Z09	AVM	zemin	İŞYERİ	102,63
38	41+42	Z10	AVM	zemin	İŞYERİ	412,53
39	43	Z12	AVM	zemin	İŞYERİ	221,16
40	44	Z13	AVM	zemin	İŞYERİ	59,03
41	45	Z14	AVM	zemin	İŞYERİ	10,90
42	46	Z15	AVM	zemin	İŞYERİ	24,75
43	47	Z16	AVM	zemin	İŞYERİ	18,98
44	48+49+50+77+78+79+80	dubleks-Z17	AVM	zemin	İŞYERİ	1.541,27
45	51+52	Z20	AVM	zemin	İŞYERİ	268,14

46	53	Z22	AVM	zemin	İŞYERİ	131,08
47	54	Z23	AVM	zemin	İŞYERİ	130,90
48	55	Z24	AVM	zemin	İŞYERİ	175,65
49	56	Z25	AVM	zemin	İŞYERİ	66,47
50	57	Z26	AVM	zemin	İŞYERİ	283,40
51	58	Z27	AVM	zemin	İŞYERİ	54,89
52	59	dubleks-Z28	AVM	zemin	İŞYERİ	309,57
53	124	Z29	AVM	zemin	İŞYERİ	22,40
54	125	Z30	AVM	zemin	İŞYERİ	93,91
55	126	Z31	AVM	zemin	İŞYERİ	64,43
56	60	101	AVM	1. kat	İŞYERİ	137,48
57	61	102	AVM	1. kat	İŞYERİ	351,62
58	62	103	AVM	1. kat	İŞYERİ	113,34
59	63+64+65	104	AVM	1. kat	İŞYERİ	601,85
60	66+67+68	107	AVM	1. kat	İŞYERİ	323,59
61	69+70	110	AVM	1. kat	İŞYERİ	217,95
62	71	112	AVM	1. kat	İŞYERİ	137,46
63	72	113	AVM	1. kat	İŞYERİ	119,48
64	73	114	AVM	1. kat	İŞYERİ	645,25
65	74	115	AVM	1. kat	İŞYERİ	11,83
66	75	116	AVM	1. kat	İŞYERİ	27,82
67	76	117	AVM	1. kat	İŞYERİ	21,97
68	81	122	AVM	1. kat	İŞYERİ	155,95
69	82	123	AVM	1. kat	İŞYERİ	166,05
70	83	124	AVM	1. kat	İŞYERİ	38,09
71	84	125	AVM	1. kat	İŞYERİ	49,63
72	85	126	AVM	1. kat	İŞYERİ	260,64
73	86	127	AVM	1. kat	İŞYERİ	104,63
74	127	128	AVM	1. kat	İŞYERİ	28,88
75	128	129	AVM	1. kat	İŞYERİ	19,12
76	87	201	AVM	2. kat	İŞYERİ	353,14
77	88	202	AVM	2. kat	İŞYERİ	225,72
78	89	203	AVM	2. kat	İŞYERİ	188,30
79	90	204	AVM	2. kat	İŞYERİ	2.217,79
80	91	205	AVM	2. kat	İŞYERİ	64,02
81	92	206	AVM	2. kat	İŞYERİ	213,47
82	93	207	AVM	2. kat	İŞYERİ	13,68
83	94	208	AVM	2. kat	İŞYERİ	17,09
84	95	209	AVM	2. kat	İŞYERİ	19,01
85	96	210	AVM	2. kat	İŞYERİ	308,21
86	97+98+99+ 100+101	211	AVM	2. kat	İŞYERİ	592,31
87	102	216	AVM	2. kat	İŞYERİ	37,24
88	103	217	AVM	2. kat	İŞYERİ	520,57
89	104	218	AVM	2. kat	İŞYERİ	7,53
90	129	219	AVM	2. kat	İŞYERİ	261,36
91	130+113	dubleks-220	AVM	2. kat	İŞYERİ	1.247,88

92	105	301	AVM	3. kat	İŞYERİ	66,99
93	106	302	AVM	3. kat	İŞYERİ	109,56
94	107	303	AVM	3. kat	İŞYERİ	160,24
95	108	304	AVM	3. kat	İŞYERİ	23,37
96	109	305	AVM	3. kat	İŞYERİ	22,41
97	110	306	AVM	3. kat	İŞYERİ	23,48
98	111	307	AVM	3. kat	İŞYERİ	75,15
99	112	308	AVM	3. kat	İŞYERİ	68,29
100	114	310	AVM	3. kat	İŞYERİ	75,70
101	115	311	AVM	3. kat	İŞYERİ	57,18
102	116	312	AVM	3. kat	İŞYERİ	45,73
103	117	313	AVM	3. kat	İŞYERİ	66,30
104	118	314	AVM	3. kat	İŞYERİ	60,70
105	119	315	AVM	3. kat	İŞYERİ	40,70
106	120	316	AVM	3. kat	İŞYERİ	23,50
107	121	317	AVM	3. kat	İŞYERİ	361,16
108	122	318	AVM	TESİSAT	TRAFO	161,42
TOPLAM						22.655,42

Not: değerlemede trafo alanı dikkate alınmamıştır.

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

4.4 AÇIKLAMALAR

- Hâlihazırda 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.
- A blokta yer 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.
- 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.
- Konut ve ofislere ait mahal listesinin detayı rapor ekinde sunulmuştur.

4.5 TAŞINMAZLARIN (C BLOK – AVM) 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

4.6 AÇIKLAMALAR

- Halihazırda projenin genel inşaat tamamlanmıştır. AVM bünyesindeki tüm bağımsız bölümler shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olup alıcılar kendi kullanım fonksiyonlarına göre taşınmazları dekore edeceklerdir.
- AVM içerisinde iç detay tefrişatı ile ilgili işlemler devam etmektedir.

4.7 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 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." 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.

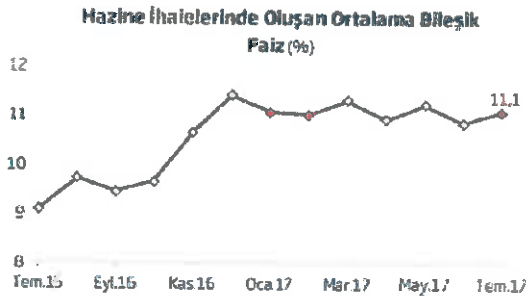
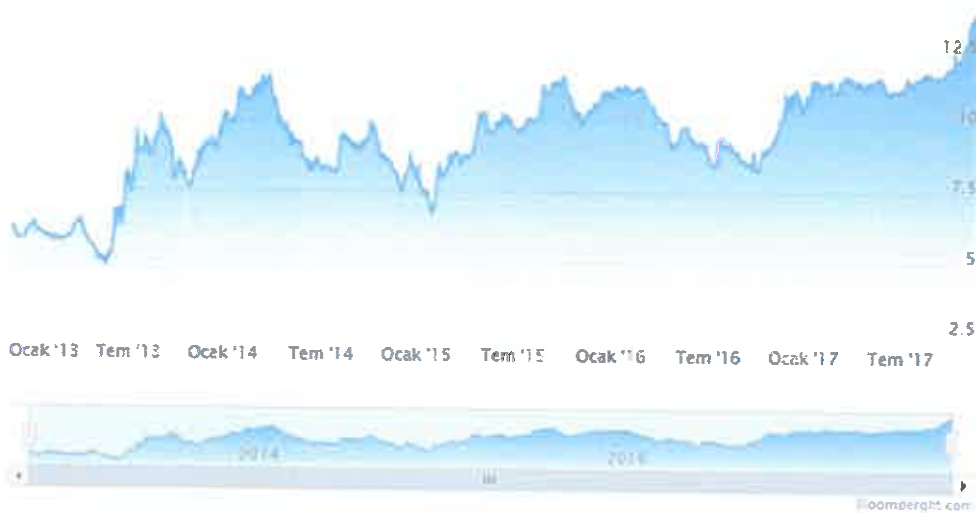
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

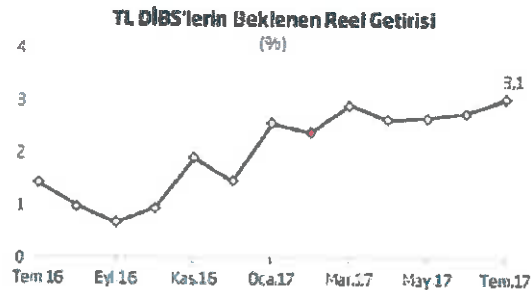
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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, Darbe girişimi 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. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.



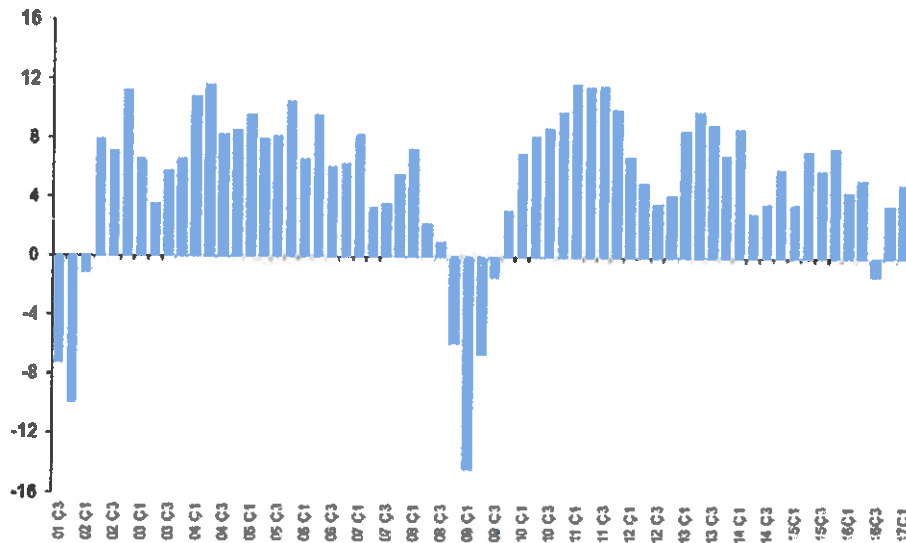
Kaynak: TCMB, İş Bankası Datastream



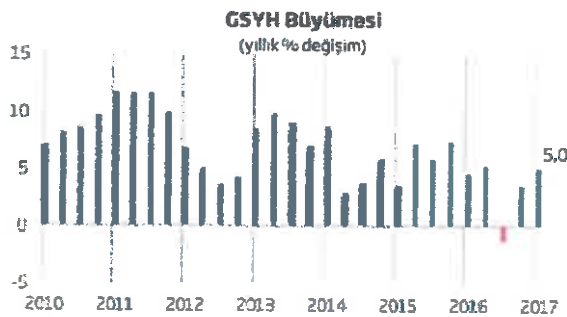
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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 %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

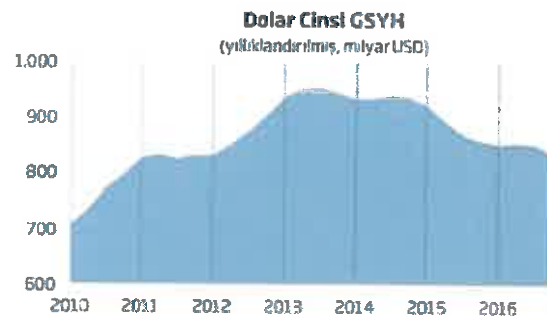
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Hattı Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

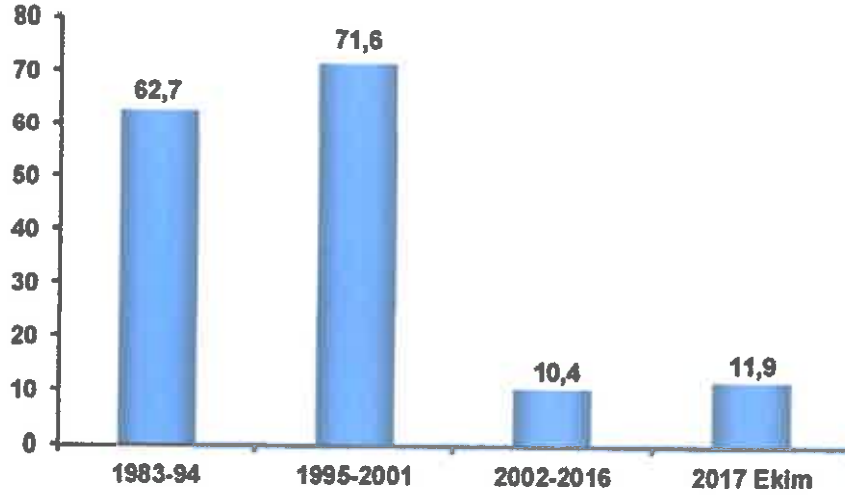


Kaynak: TÜİK, İş Bankası



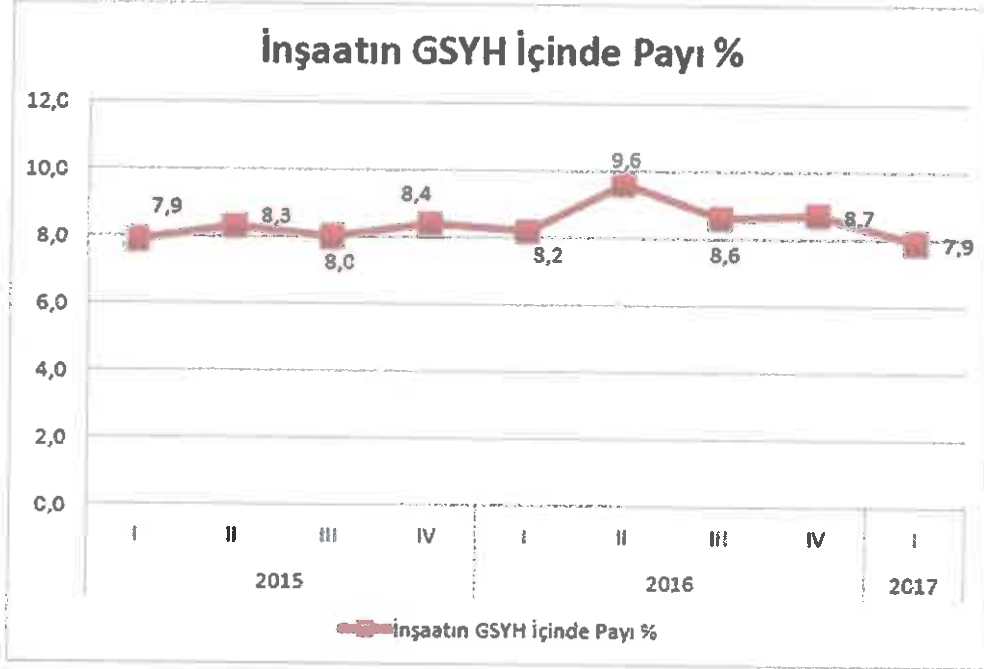
Ekim 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

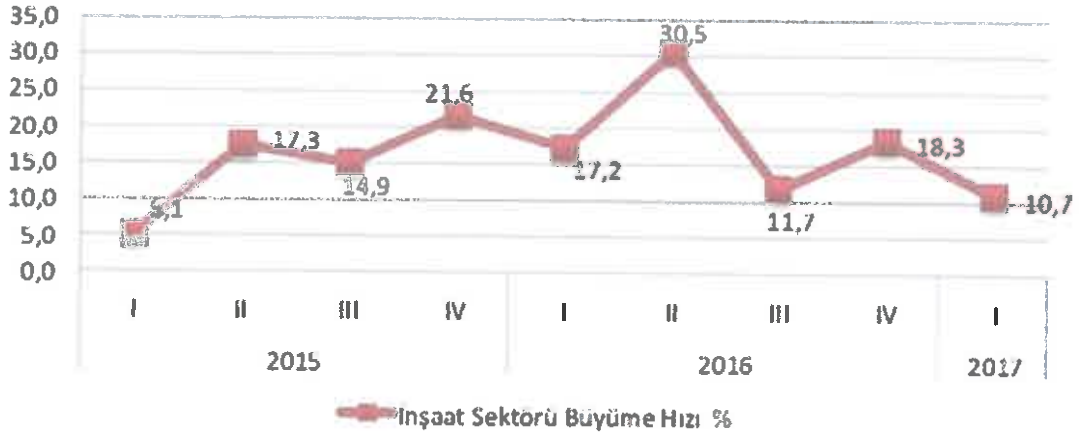
5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2017 yılı II. çeyreğinde % 6,8 olmuştur.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları

İnşaat Sektörü Büyüme Hızı %



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,14 oranında artarak 1.030.728 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 174.606 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 111.363 konut satışı ile Ankara, 61.261 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 99 konut ile Hakkari, 123 konut ile Ardahan ve 370 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Gösterge	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015	2014	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 652	130 541	5,5	10,6
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 653 620	7,3	14,6
Değer (TL)	184 172 050 875	159 576 743 337	176 061 825 189	15,4	9,3
Daire sayısı	686 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(i) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2017 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

(2005=100) II. Çeyrek Nisan-Haziran 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

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. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullandırılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

SATIŞ TÜRLERİ	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Eylül	2017 Ocak - Eylül
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	935.811	1.030.728
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	303.381	363.227
Diğer Satışlar	854.932	891.945	632.430	667.501

2017 yılı ilk on ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 34.071 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.846 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,31 artarak 244,54 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ağustos ayında 2056,61 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,01 artarak 231,68 seviyesine ulaşmıştır.

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,14 ve 0,09 oranında azalış ve 1,33 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,88, 7,72 ve 16,12 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- 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 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleştiren konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının 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.

2016 yılı itibariyle nüfusu 4.223.545 kişidir.

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

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'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 Gazimir; 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.

2016 yılı itibarı ile ilçe nüfusu 370.662 kişidir.

5.3 GAYRİMENKULLERİN 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 aşağıdaki hususlar 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 ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller de bulunmaktadır. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
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.

YAKIN BÖLGEDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUT, OFİS VE DÜKKANLAR**FOLKART TOWERS PROJESİ BÜNYESİNDEKİ KİRALIK / SATILIK KONUT VE OFİSLER**

1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 7. katında bulunan, deniz manzaralı, 203 m² olduğu beyan edilen, 3+1 daire için 1.550.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 7.635,-TL)
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 15. katında bulunan, deniz manzaralı, 130 m² olarak beyan edilen, 2+1 daire için 1.350.000,- TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 10.385,-TL)
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 16. katında, bulunan, deniz manzaralı, 126 m² olarak beyan edilen, 2+1 daire için 900.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.145,-TL)
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 10. katında, bulunan, 124 m² olduğu beyan edilen, 2+1 daire için 950.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.660,-TL)
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 10. katında konumlu, deniz manzaralı, 95 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için 975.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.895,-TL)

6. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 19. katında konumlu, deniz manzaralı, 88 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için 625.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.105,-TL)
7. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da 19. katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 138 m² olarak beyan edilen, ofis için 1.700.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 12.320,-TL)
8. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da 20. katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 98 m² olarak beyan edilen, ofis için 830.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 8.470,-TL)
9. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da 26. katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 63 m² olarak beyan edilen, ofis için 650.000 TL talep edilmektedir. Taşınmazının aylık 2.500 TL bedelle kiracısı bulunmaktadır. (m² birim satış değeri 10.315,-TL) (m² birim kira değeri 40,-TL)
10. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da 11. katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 63 m² olarak beyan edilen, ofis için 580.000 TL talep edilmektedir. Taşınmazının aylık 2.500 TL bedelle kiracısı bulunmaktadır. (m² birim satış değeri 9.205,-TL) (m² birim kira değeri 40,-TL)
11. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 311 m² olarak beyan edilen, ofis için 4.000.000 TL talep edilmektedir. Taşınmazının aylık 15.000 TL bedelle kiracısı bulunmaktadır. (m² birim satış değeri 12.860,-TL) (m² birim kira değeri 48,-TL)
12. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 117 m² olarak beyan edilen, ofis için aylık 3.250,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 28,-TL)
13. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, 73 m² olarak beyan edilen, konutlar için aylık 2.400 ~ 2.500,-TL, 94 m² olarak beyan edilen, konutlar için aylık 2.750 ~ 3.000,-TL, 127 m² olarak beyan edilen, konutlar için aylık 3.750 ~ 4.000,-TL kira talep edilmektedir. (ortalama m² birim kira değeri 32,-TL)

g

MİSTRAL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ KİRALIK / SATILIK KONUTLAR VE OFİSLER

1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 11. katında bulunan, deniz manzaralı, 96 m² olarak beyan edilen, 1+1 daire için 765.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.970,-TL)
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 12. katında bulunan, deniz manzaralı, 165 m² olarak beyan edilen, daire için 1.100.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 6.665,-TL)
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 12. katında bulunan, deniz manzaralı, 165 m² olarak beyan edilen, daire için 1.250.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.575,-TL)
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 18. katında bulunan, deniz manzaralı, 165 m² olarak beyan edilen, daire için 1.300.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.880,-TL)
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 27. katında bulunan, deniz manzaralı, 205 m² olarak beyan edilen daire için 8.000 TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 39,-TL)
6. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 25. katında bulunan, deniz manzaralı, 200 m² olarak beyan edilen, daire için 7.750 TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 39,-TL)
7. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 26. katında bulunan, deniz manzaralı, 240 m² olarak beyan edilen, dekorasyosuz ofis için 2.500.000 TL talep edilmektedir. Taşınmaz için 11.000 TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 10.415,-TL) (m² birim kira değeri ~ 46,-TL)
8. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 37. katında bulunan, deniz manzaralı, 475 m² olarak beyan edilen, dekorasyosuz ofis için 26.000,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 55,-TL)
9. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin normal katında bulunan, deniz manzaralı, 170 m² olarak beyan edilen, dekorasyosuz ofis için 7.500,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 44,-TL)
10. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 6. normal katında bulunan, deniz manzaralı, 71 m² olarak beyan edilen, dekorasyosuz ofis için 3.950,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 56,-TL)

PARK 35 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK DÜKKANLAR

1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35'in zemin katında yer alan, 180 m² olarak beyan edilen, dükkan için aylık 11.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim kira değeri ~ 61,-TL)
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Park 35'in zemin katında yer alan, 290 m² olarak beyan edilen, dükkan için 3.100.000,-TL talep edilmektedir. Taşınmaz için ayrıca 12.000,-TL aylık kira istenmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 10.690,-TL) (m² birim kira değeri ~ 41,-TL)

PARK LOCA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ KİRALIK / SATILIKLAR

1. Değerleme konusu projeye yakın konumlu Park Loca projesinin zemin katında konumlu olan 355 m² olarak beyan edilen, dükkan için 3.500.000,-TL talep edilmektedir. Taşınmaz için ayrıca aylık 16.500,-TL aylık kira talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 9.860,-TL) (m² birim kira değeri ~ 46,-TL)
2. Değerleme konusu projeye yakın konumlu Park Loca projesinin 4. katında konumlu olan 154 m² olarak beyan edilen, daire için 1.250.000,-TL talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 8.115,-TL)
3. Değerleme konusu projeye yakın konumlu Park Loca projesi bünyesinde yer alan 198 m² olarak beyan edilen, daireler için aylık 4.000 ~ 5.000,-TL kira talep edilmektedir. (aylık m² birim kira değeri ~ 23,-TL)

LİDER CENTRİO PROJESİ BÜNYESİNDEKİ KİRALIK / SATILIKLAR

1. Değerleme konusu projeye yakın konumlu Lider Centrio projesinde konumlu olan 85 m² olarak beyan edilen, dekorasyonlu ofis için 650.000,-TL talep edilmektedir. Taşınmaz için ayrıca aylık 2.600,-TL aylık kira talep edilmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 7.645,-TL) (m² birim kira değeri ~ 31,-TL)
2. Değerleme konusu projeye yakın konumlu Lider Centrio projesinde konumlu olan 147 m² olarak beyan edilen, dekorasyonlu ofisler için aylık 5.500 – 6.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 39,-TL)
3. Değerleme konusu projeye yakın konumlu Lider Centrio projesinde zemin katta konumlu olan 160 m² olarak beyan edilen, dükkan için aylık 12.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 75,-TL)

İZMİR MAHAL BOMONTİ PROJESİ SATILIK KONUTLAR

DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	56-75	406.000 - 552.000	7.250 - 7.360
1+1	88-135	517.000 - 998.000	5.875 - 7.395
2+1	110-182	732.000 - 1.323.000	6.655 - 7.270
3+1	187-275	1.200.000 - 2.175.000	6.415 - 7.910
ORTALAMA			7.015

İlgili Satış ofisi / 0 553 632 25 29

EGE PERLA PROJESİ BÜNYESİNDE 2017 YILI İÇERİSİNDE SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ KONUTLAR İLE SATIŞTA OLAN OFİSLER

DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	77,33 – 76,66	10.455
2+1	112,80 – 150,68	10.690
3+1	186,05 – 187,79	9.945
ORTALAMA		10.365

NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)
OFİS	85,95 – 124,15	12.370

1. Folkart karşısında yeni binanın zemin katında konumlu olan 385 m² kullanım alanına sahip olan dükkan için 7.000.000,-TL ve aylık 35.000,-TL kira istenmektedir. (m² birim satış değeri 18.180,-TL) (m² birim kira değeri 91,-TL)
2. Mustafa Kemal üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan 400 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan için 5.000.000,-TL ve aylık 15.000,-TL kira istenmektedir. (m² birim satış değeri 12.500,-TL) (m² birim kira değeri 38,-TL)
3. Sunucu plaza bünyesindeki dekorasyonlu ofisler için aylık ortalama 42,-TL/m² kira talep edilmektedir.
4. Novus İş Kule bünyesinde yer alan 446 m² dükkan için 50.000,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 112,-TL)

6. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ****6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,

- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİ PAZAR DEĞERİNİN
TESPİTİ****7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

PAZAR ANALİZİ

Taşınmazın / taşınmazların 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

Konut Pazar Analizi

	Folkart	Park Loca	Mahal Bomonti	Mistral	Ege Perla
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	7.970	8.115	7.015	7.525	10.365
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 5	% 10	% 0	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 0	% 5	% 0	% 0	% 0
Manzara	% 0	% 0	% 5	% 0	% 0
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 10	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Yok
Ayarlanmış değer (TL)	7.570	9.350	7.700	7.150	10.365
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 8.425				

Konut Kira Analizi

	Folkart	Park Loca	Mistral
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	32	23	39
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 5	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 0	% 5	% 0
Manzara	% 0	% 0	% 0
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 10	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	30	26	37
Ortalama Emsal Değeri (TL)	31		

Ofis Pazar Analizi

	Folkart	Lider Centrio	Mistral	Ege Perla
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	10.635	7.645	10.415	12.370
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 5	% 0	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	- % 5	- % 5	% 0	% 0
Manzara	% 0	% 10	% 0	% 0
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 5	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	9.600	8.370	9.895	11.750
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 9.905			

Ofis Kira Analizi

	Folkart	Lider Centrio	Mistral	Sunucu
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	39	35	52	42
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 5	% 0	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	- % 5	- % 5	% 0	% 0
Manzara	% 0	% 10	- % 5	% 5
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 5	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	35	38	47	40
Ortalama Emsal Değeri (TL)	40			

Dükkân Pazar Analizi

	Park 35	Park Loca	Emsal 1	Emsal 2
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	10.690	9.860	18.180	12.500
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için Ayarlama	% 10	% 10	- % 5	- % 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için Ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükölük düzeltmesi	% 5	% 5	% 5	% 5
Proje Niteliği için ayarlama	% 10	% 10	% 10	% 10
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değeri (TL)	12.905	11.900	18.950	13.030
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 14.195			

Dükkân Kira Analizi

	Park 35 Ortalaması	Park Loca	Lider Centrio	Emsal 1	Novus iş kule
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	51	46	75	91	112
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için Ayarlama	% 10	% 10	% 10	- % 5	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için Ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükölük düzetmesi	% 5	% 5	% 0	% 5	% 5
Proje Niteliği için ayarlama	% 10	% 10	% 10	% 10	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değeri (TL)	62	56	86	95	112
Ortalama Emsal Değeri (TL)	82,20 (~ 82,00)				

Not: Emsal analizi AVM bloğu bünyesinde yer alan 80 – 150 m² büyüklükteki mağaza özellikli işyerleri için yapılmıştır. AVM bloğu bünyesinde yer alan diğer ticari üniteleri kullanım alanı büyüklüklerine, konumlu oldukları kata ve kullanım fonksiyonlarına (mağaza, atm, restoran, sinema vs.) göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir.

7.1.2.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A	1	1	1+1	65,50	8.473	555.000	2.040
A	1	2	2+1	112,80	7.234	816.000	3.000
A	1	5	2+1	113,23	7.207	816.000	3.000
A	1	6	1+1	67,22	8.197	551.000	2.030
A	2	7	1+1	65,50	8.534	559.000	2.060
A	2	11	2+1	113,23	7.277	824.000	3.030
A	2	12	1+1	67,22	8.256	555.000	2.040
A	3	13	1+1	65,50	8.595	563.000	2.070
A	3	15	1+1	76,66	8.127	623.000	2.290
A	3	17	2+1	113,23	7.595	860.000	3.160
A	3	18	1+1	67,22	8.316	559.000	2.060
A	4	19	1+1	65,50	8.656	567.000	2.090
A	4	22	2+1	113,23	7.666	868.000	3.190
A	4	23	1+1	67,22	8.375	563.000	2.070
A	5	26	2+1	113,23	7.736	876.000	3.220
A	5	27	1+1	67,22	8.435	567.000	2.090
A	6	30	2+1	113,23	7.798	883.000	3.250
A	6	31	1+1	67,22	8.494	571.000	2.100
A	7	34	2+1	113,23	7.869	891.000	3.280
A	7	35	1+1	67,22	8.554	575.000	2.120
A	8	39	1+1	67,22	8.614	579.000	2.130
A	17	66	3+1	187,57	8.045	1.509.000	5.550
A	18	67	1+1	65,50	9.511	623.000	2.290
A	18	70	2+1	113,23	8.637	978.000	3.600
A	18	71	1+1	67,22	9.209	619.000	2.280
A	19	72	1+1	65,50	9.557	626.000	2.300
A	19	75	2+1	113,23	8.708	986.000	3.630
A	19	76	1+1	67,22	9.268	623.000	2.290
A	20	77	1+1	65,50	9.618	630.000	2.320
A	20	80	2+1	113,23	8.779	994.000	3.660
A	20	81	1+1	67,22	9.313	626.000	2.300
A	21	82	1+1	65,50	9.679	634.000	2.330
A	21	85	2+1	113,23	8.849	1.002.000	3.690
A	21	86	1+1	67,22	9.372	630.000	2.320
A	22	87	1+1	65,50	9.740	638.000	2.350
A	23	91	1+1	65,50	9.802	642.000	2.360
TOPLAM						25.981.000	95.590

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B	1	1	Ofis	88,40	9.649	853.000	3.440
B	1	2	Ofis	85,95	9.924	853.000	3.440
B	1	3	Ofis	114,34	8.658	990.000	4.000
B	2	6	Ofis	88,40	9.695	857.000	3.460
B	3	11	Ofis	88,40	9.740	861.000	3.480
B	3	12	Ofis	85,95	10.017	861.000	3.480
B	4	16	Ofis	88,40	9.785	865.000	3.490
B	4	17	Ofis	85,95	10.064	865.000	3.490
B	5	21	Ofis	88,40	9.830	869.000	3.510
B	5	22	Ofis	85,95	10.111	869.000	3.510
B	5	24	Ofis	107,36	8.961	962.000	3.880
B	6	26	Ofis	88,40	9.876	873.000	3.530
B	6	27	Ofis	85,95	10.157	873.000	3.530
B	8	37	Ofis	85,95	10.262	882.000	3.560
B	9	41	Ofis	88,40	10.023	886.000	3.580
B	9	42	Ofis	85,95	10.308	886.000	3.580
B	9	43	Ofis	114,34	8.947	1.023.000	4.130
B	9	44	Ofis	107,36	9.110	978.000	3.950
B	10	46	Ofis	88,40	10.068	890.000	3.590
B	10	47	Ofis	85,95	10.355	890.000	3.590
B	11	51	Ofis	88,40	10.113	894.000	3.610
B	11	52	Ofis	85,95	10.401	894.000	3.610
B	12	56	Ofis	88,40	10.158	898.000	3.630
B	12	57	Ofis	85,95	10.448	898.000	3.630
B	12	58	Ofis	114,34	9.052	1.035.000	4.180
B	12	59	Ofis	107,36	9.221	990.000	4.000
B	13	61	Ofis	88,40	10.204	902.000	3.640
B	13	62	Ofis	85,95	10.494	902.000	3.640
B	13	63	Ofis	114,34	9.087	1.039.000	4.200
B	13	64	Ofis	107,36	9.259	994.000	4.010
B	13	65	Ofis	124,15	12.960	1.609.000	6.500
B	14	66	Ofis	88,40	10.249	906.000	3.660
B	14	67	Ofis	85,95	10.541	906.000	3.660
B	14	68	1+1,5	114,34	10.609	1.213.000	4.900
B	15	71	Ofis	88,40	10.294	910.000	3.670
B	15	72	Ofis	85,95	10.588	910.000	3.670
B	15	73	Ofis	114,34	9.157	1.047.000	4.230
B	16	79	Ofis	107,36	9.370	1.006.000	4.060
B	17	81	Ofis	88,40	10.385	918.000	3.710
B	17	82	Ofis	85,95	10.681	918.000	3.710
B	17	83	Ofis	114,34	9.227	1.055.000	4.260
B	17	84	Ofis	107,36	9.417	1.011.000	4.080
B	18	86	Ofis	88,40	10.430	922.000	3.720
B	18	87	Ofis	85,95	10.727	922.000	3.720
B	18	88	Ofis	114,34	9.262	1.059.000	4.280
B	18	89	Ofis	107,36	9.454	1.015.000	4.100
B	19	91	Ofis	88,40	10.475	926.000	3.740

B	19	92	Ofis	85,95	10.774	926.000	3.740
B	19	94	Ofis	107,36	9.491	1.019.000	4.120
B	20	95	Ofis	88,40	10.520	930.000	3.760
B	20	96	Ofis	85,95	10.820	930.000	3.760
B	20	97	Ofis	114,34	9.332	1.067.000	4.310
B	20	98	Ofis	107,36	9.529	1.023.000	4.130
B	21	100	Ofis	88,40	10.566	934.000	3.770
B	21	101	Ofis	85,95	10.867	934.000	3.770
B	21	102	Ofis	114,34	9.367	1.071.000	4.330
B	21	103	Ofis	107,36	9.566	1.027.000	4.150
B	22	104	Ofis	114,34	9.402	1.075.000	4.340
B	22	105	Ofis	107,36	9.603	1.031.000	4.160
B	23	107	Ofis	114,34	9.437	1.079.000	4.360
B	23	108	Ofis	107,36	9.640	1.035.000	4.180
TOPLAM						58.666.000	236.920

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	AVM	bodrum	1.483,09	20.000	13,49	8.975.400
2+3+4	AVM	bodrum	654,86	20.000	30,54	8.975.400
5	AVM	bodrum	36,23	3.800	104,89	655.000
6	AVM	bodrum	134,06	11.000	82,05	1.858.800
7	AVM	bodrum	122,55	10.100	82,42	1.706.700
8	AVM	bodrum	121,29	10.000	82,45	1.689.800
9	AVM	bodrum	255,41	16.600	64,99	3.122.500
10	AVM	bodrum	233,27	17.000	72,88	3.197.800
11	AVM	bodrum	39,50	3.950	100,00	680.800
12	AVM	bodrum	98,86	8.400	84,97	1.419.500
13	AVM	bodrum	88,09	7.500	85,14	1.267.400
14	AVM	bodrum	80,45	6.900	85,77	1.166.000
15	AVM	bodrum	89,53	7.600	84,89	1.284.300
16	AVM	bodrum	820,26	30.000	36,57	13.463.100
17	AVM	bodrum	401,22	14.700	36,64	2.765.100
18	AVM	bodrum	23,00	3.000	130,43	517.100
19	AVM	bodrum	15,45	4.400	284,79	758.400
20	AVM	bodrum	479,02	14.600	30,48	6.552.000
21	AVM	bodrum	178,75	14.100	78,88	2.382.700
22	AVM	bodrum	114,99	9.500	82,62	1.605.300
23	AVM	bodrum	159,45	12.900	80,90	2.179.900
24	AVM	bodrum	159,77	12.900	80,74	2.179.900
25	AVM	bodrum	125,31	10.400	82,99	1.757.400

26	AVM	bodrum	164,25	13.300	80,97	2.247.500
27	AVM	bodrum	20,18	3.000	148,66	517.100
28	AVM	bodrum	23,42	3.400	145,18	586.000
29	AVM	bodrum	23,41	3.400	145,24	586.000
30	AVM	bodrum	23,42	3.400	145,18	586.000
31	AVM	bodrum	23,42	3.400	145,18	586.000
123	AVM	bodrum	75,93	6.000	79,02	896.500
32	AVM	zemin	90,46	8.000	88,44	1.351.900
33	AVM	zemin	429,37	14.900	34,70	2.802.700
34	AVM	zemin	20,80	3.000	144,23	517.100
35	AVM	zemin	198,64	16.000	80,55	2.703.800
36	AVM	zemin	104,77	8.700	83,04	1.470.100
37+38+39	AVM	zemin	289,02	20.000	69,20	3.762.100
40	AVM	zemin	102,63	8.600	83,80	1.453.200
41+42	AVM	zemin	412,53	14.000	33,94	2.633.400
43	AVM	zemin	221,16	15.400	69,63	2.896.800
44	AVM	zemin	59,03	5.000	84,70	628.000
45	AVM	zemin	10,90	2.000	183,49	344.700
46	AVM	zemin	24,75	3.500	141,41	603.200
47	AVM	zemin	18,98	2.700	142,26	465.400
48+49+50+77 +78+79+80	AVM	zemin	1.541,27	23.000	14,92	10.321.700
51+52	AVM	zemin	268,14	19.000	70,86	3.574.000
53	AVM	zemin	131,08	11.000	83,92	1.858.800
54	AVM	zemin	130,90	11.000	84,03	1.858.800
55	AVM	zemin	175,65	14.100	80,27	2.382.700
56	AVM	zemin	66,47	5.800	87,26	866.600
57	AVM	zemin	283,40	20.000	70,57	3.762.100
58	AVM	zemin	54,89	4.800	87,45	602.900
59	AVM	zemin	309,57	12.100	39,09	2.276.000
124	AVM	zemin	22,40	3.000	133,93	517.100
125	AVM	zemin	93,91	7.600	80,93	1.284.300
126	AVM	zemin	64,43	5.500	85,36	821.800
60	AVM	1. kat	137,48	11.200	81,47	1.892.600
61	AVM	1. kat	351,62	13.700	38,96	2.577.000
62	AVM	1. kat	113,34	9.400	82,94	1.588.400
63+64+65	AVM	1. kat	601,85	17.500	29,08	7.853.500
66+67+68	AVM	1. kat	323,59	12.600	38,94	2.370.100
69+70	AVM	1. kat	217,95	16.000	73,41	3.009.700
71	AVM	1. kat	137,46	11.200	81,48	1.892.600
72	AVM	1. kat	119,48	9.900	82,86	1.672.900
73	AVM	1. kat	645,25	12.500	19,37	5.609.600
74	AVM	1. kat	11,83	2.000	169,06	344.700
75	AVM	1. kat	27,82	3.500	125,81	603.200

76	AVM	1. kat	21,97	2.750	125,17	474.000
81	AVM	1. kat	155,95	12.600	80,80	2.129.200
82	AVM	1. kat	166,05	13.400	80,70	2.264.400
83	AVM	1. kat	38,09	4.000	105,01	689.400
84	AVM	1. kat	49,63	10.000	201,49	1.256.100
85	AVM	1. kat	260,64	18.000	69,06	3.385.900
86	AVM	1. kat	104,63	8.700	83,15	1.470.100
127	AVM	1. kat	28,88	3.000	103,88	517.100
128	AVM	1. kat	19,12	2.300	120,29	396.400
87	AVM	2. kat	353,14	13.800	39,08	2.595.800
88	AVM	2. kat	225,72	16.500	73,10	3.103.700
89	AVM	2. kat	188,30	14.900	79,13	2.517.900
90	AVM	2. kat	2.217,79	32.000	14,43	14.360.700
91	AVM	2. kat	64,02	5.500	85,91	821.800
92	AVM	2. kat	213,47	15.500	72,61	2.915.600
93	AVM	2. kat	13,68	1.800	131,58	310.200
94	AVM	2. kat	17,09	2.100	122,88	361.900
95	AVM	2. kat	19,01	2.300	120,99	396.400
96	AVM	2. kat	308,21	12.000	38,93	2.257.200
97+98+99+ 100+101	AVM	2. kat	592,31	18.000	30,39	8.077.800
102	AVM	2. kat	37,24	3.900	104,73	672.200
103	AVM	2. kat	520,57	16.500	31,70	7.404.700
104	AVM	2. kat	7,53	2.200	292,16	379.200
129	AVM	2. kat	261,36	19.000	72,70	3.574.000
130+113	AVM	2. kat	1.247,88	18.000	14,42	8.077.800
105	AVM	3. kat	66,99	5.800	86,58	866.600
106	AVM	3. kat	109,56	9.100	83,06	1.537.700
107	AVM	3. kat	160,24	13.000	81,13	2.196.800
108	AVM	3. kat	23,37	3.500	149,76	603.200
109	AVM	3. kat	22,41	3.500	156,18	603.200
110	AVM	3. kat	23,48	3.500	149,06	603.200
111	AVM	3. kat	75,15	8.000	106,45	1.195.300
112	AVM	3. kat	68,29	7.400	108,36	1.105.700
114	AVM	3. kat	75,70	8.000	105,68	1.195.300
115	AVM	3. kat	57,18	6.000	104,93	753.700
116	AVM	3. kat	45,73	4.800	104,96	602.900
117	AVM	3. kat	66,30	7.000	105,58	1.045.900
118	AVM	3. kat	60,70	6.500	107,08	971.200
119	AVM	3. kat	40,70	4.300	105,65	540.100
120	AVM	3. kat	23,50	3.500	148,94	603.200
121	AVM	3. kat	361,16	15.300	42,36	2.878.000
TOPLAM				1.061.400		245.050.400 245.050.000

ÖZET TABLO

BLOK ADI	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)
A BLOK	25.981.000	95.590
B BLOK	58.666.000	236.920
AVM BLOK	245.050.000	1.061.400
TOPLAM	329.697.000	1.393.910

7.2 GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Konutlar için

KONUTLAR	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Folkart	7.970	32	% 4,80
Mistral	7.525	39	% 6,20
Park Loca	8.115	23	% 3,50
Ortalama			% 4,80

OFİSLER	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Folkart	10.635	39	% 4,40
Mistral	10.415	52	% 6,00
Park Loca	7.645	35	% 5,50
Ortalama			% 5,30

DÜKKANLAR	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Park 25	10.690	41	% 4,60
Park Loca	9.860	46	% 5,60
Emsal 1	18.180	91	% 6,00
Emsal 2	12.500	38	% 3,65
Ortalama			% 5,00

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazların toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

BLOK ADI	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
A BLOK – KONUT	95.590	% 4,80	23.900.000
B BLOK- OFİS	236.920	% 5,30	53.640.000
C BLOK – DÜKKAN	1.061.400	% 5,00	254.735.000
TOPLAM	1.393.910		332.275.000

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	329.697.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	332.275.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	329.697.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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.

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

Buna göre rapor konusu 204 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **329.697.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Not: AVM bloğunun 2017 yılında sigortaya esas değeri yaklaşık 114.660.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

8. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 204 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibari ile arsa payları dahil toplam pazar değeri için,

329.697.000,-TL (Üçyüzyırmıdokuzmilyonaltıyüzdoksanyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(329.697.000,-TL \div 3,8173 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{86.370.000,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,8173 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 384.625.690,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2017

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2017)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı,
- Yapı kullanma izin belgeleri,
- Taşınmazlar için tarafımızdan hazırlanmış son 3 yıl içerisindeki değerlendirme raporları listesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazıları ve tapu suretleri (ekli klasör)