

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
Konak / İZMİR
EGE PERLA PROJESİ
183 ADET BAĞIMSIZ BÖL.

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	: 15 Kasım 2018 – 004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Eksptertiz Tarihi	: 21 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 27 Aralık 2018
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2018/6125
Değerleme Konusu	: Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi ve Ozan Abay Caddesi, 3324 ada 106 parsel,
Gayrimenkulün Adresi	: Ege Perla Projesi, 183 adet bağımsız bölüm Konak / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 18.392 m ² 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 183 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Parselin Yüzölçümü	: 18.392 m ²
İmar Durumu	: Lejanti: "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 183 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
183 adet bağımsız bölüm toplam pazar değeri	315.504.000,-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	11
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
3.4.1	Belediye İncelemesi	14
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.....	22
4.5	TAŞINMAZLARIN (C BLOK – AVM) GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	23
4.6	AÇIKLAMALAR.....	23
4.7	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23
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	42
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	42
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	43
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	44
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	44
7.2	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	53
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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 850 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 48,67
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 183 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 bilgilili 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	2048/1839200	A	1. kat	6	38	3688
KONUT	2064/1839200	A	2. kat	7	38	3689
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	2079/1839200	A	3. kat	18	38	3700
KONUT	2095/1839200	A	4. kat	19	38	3701
KONUT	2095/1839200	A	4. kat	23	38	3705
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	2142/1839200	A	7. kat	35	38	3717
KONUT	2158/1839200	A	8. kat	39	38	3721
KONUT	2316/1839200	A	18. kat	67	38	3749
KONUT	2316/1839200	A	18. kat	71	38	3753
KONUT	2331/1839200	A	19. kat	72	38	3754
KONUT	2331/1839200	A	19. kat	76	38	3758
KONUT	2347/1839200	A	20. kat	77	38	3759
KONUT	2347/1839200	A	20. kat	81	38	3763
KONUT	2363/1839200	A	21. kat	82	38	3764

KONUT	2363/1839200	A	21. kat	86	38	3768
KONUT	2379/1839200	A	22. kat	87	38	3769
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	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	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	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
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

(*) 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" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 05.11.2018 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)"** içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

3.3.1 Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara 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 itibarıyla sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.1 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın imar planında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler olduğu belirlenmiştir.

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 13.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında **"TAKS: 0,40 ve KAKS: 3,50 olmak**

üzere MİA (Merkezi İş Alanı)" içerisinde kaldığı ancak Konak Belediyesi aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1177 Esas sayılı dosyası ile Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarihli ve 173/2014 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarihli ve 05.359 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin lejant ve plan notu değişikliklerinin iptali ve yürütmeyi durdurulması sebebiyle açılan davaya ait 24.11.2016 tarihli kararlar yürütmesi durdurulmuştur. 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 183 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 23 adet konut, B blok bünyesinde yer alan 53 adet ofis ve C blok bünyesinde yer alan 107 adet dükkandır.

Taşınmazların konumlu olduğu proje; Karşıyaka'dan Konak istikametine doğru ilerlerken Salhane mevkiî 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. ADEDİ	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
6	A	1. kat	KONUT	50,75	67,22
7	A	2. kat	KONUT	49,44	65,5
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
18	A	3. kat	KONUT	50,75	67,22
19	A	4. kat	KONUT	49,44	65,5
23	A	4. kat	KONUT	50,75	67,22
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
35	A	7. kat	KONUT	50,75	67,22
39	A	8. kat	KONUT	50,75	67,22

67	A	18. kat	KONUT	49,44	65,5
71	A	18. kat	KONUT	50,75	67,22
72	A	19. kat	KONUT	49,44	65,5
76	A	19. kat	KONUT	50,75	67,22
77	A	20. kat	KONUT	49,44	65,5
81	A	20. kat	KONUT	50,75	67,22
82	A	21. kat	KONUT	49,44	65,5
86	A	21. kat	KONUT	50,75	67,22
87	A	22. kat	KONUT	49,44	65,5
TOPLAM					1.586,03

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)
1	B	1. kat	OFİS	63,58	88,4
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	OFİS	63,58	88,4
52	B	11. kat	OFİS	61,89	85,95
56	B	12. kat	OFİS	63,58	88,4
57	B	12. kat	OFİS	61,89	85,95
61	B	13. kat	OFİS	63,58	88,4
62	B	13. kat	OFİS	61,89	85,95
63	B	13. kat	OFİS	86,1	114,34
64	B	13. kat	OFİS	81,17	107,36
65	B	13. kat	OFİS	92,66	124,15
66	B	14. kat	OFİS	63,58	88,4
67	B	14. kat	OFİS	61,89	85,95
68	B	14. kat	OFİS	81,04	114,34

71	B	15. kat	OFİS	63,58	88,4
72	B	15. kat	OFİS	61,89	85,95
73	B	15. kat	OFİS	86,46	114,34
79	B	16. kat	OFİS	81,33	107,36
81	B	17. kat	OFİS	63,58	88,4
82	B	17. kat	OFİS	61,89	85,95
84	B	17. kat	OFİS	81,17	107,36
86	B	18.kat	OFİS	63,58	88,4
87	B	18.kat	OFİS	61,89	85,95
88	B	18.kat	OFİS	86,1	114,34
89	B	18.kat	OFİS	81,17	107,36
91	B	19. kat	OFİS	63,58	88,4
92	B	19. kat	OFİS	61,89	85,95
95	B	20.kat	OFİS	63,58	88,4
96	B	20.kat	OFİS	61,89	85,95
97	B	20.kat	OFİS	86,1	114,34
98	B	20.kat	OFİS	81,17	107,36
100	B	21. kat	OFİS	63,58	88,4
101	B	21. kat	OFİS	61,89	85,95
102	B	21. kat	OFİS	86,1	114,34
103	B	21. kat	OFİS	81,17	107,36
TOPLAMI					5.036,05

SIRA NO	TAPU NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (m ²)
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

- o 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.
- o 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.
- o Konutlar ve ofislerde ısıtma sistemi merkezi doğalgaz yakıtlıdır. Daire içlerinde salon, oda ve mutfak hacimlerinde soğutma için VRV sistemi ve klima tesisatı bulunmaktadır. Daire ve ofis içlerinde ve ortak alanlarda jeneratör mevcuttur.
- o Konut ve ofislere ait mahal listesinin detayı rapor ekinde sunulmuştur.

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

- o 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.
- o 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

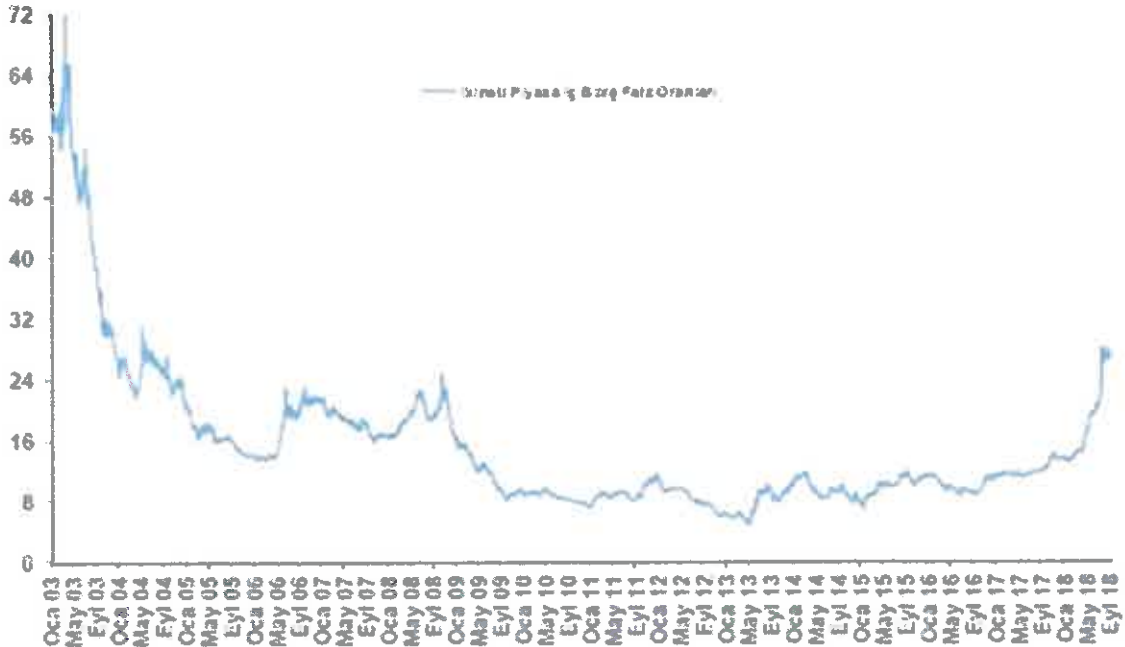
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt içi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,2 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt içi Hasıla tahmini, 2018 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla % 20,4 artarak 884 milyar 4 milyon 260 bin TL oldu.

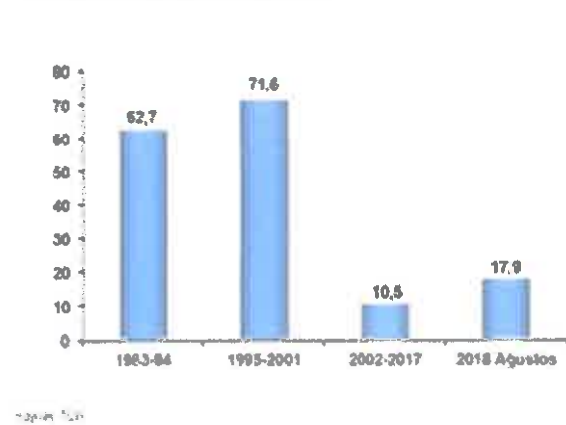
Gayrisafi Yurt içi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 1,5 azalırken, sanayi sektörü % 4,3 ve inşaat sektörü % 0,8 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise % 8 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 arttı.

Gayrisafi Yurt içi Hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2018

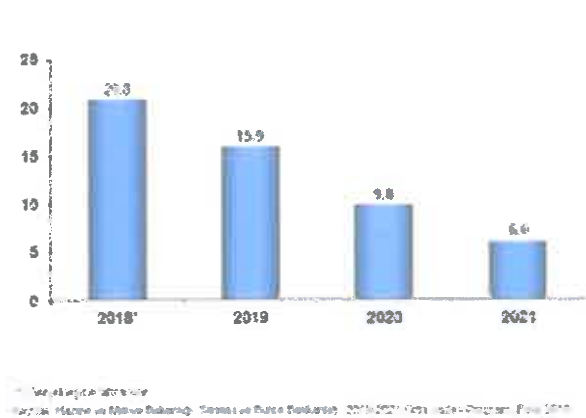
Yıl	Çeyrek	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim oranı (%)
2017	I st	649 272	175 862	147.5	5.3
	II st	734 426	204 867	164.0	5.3
	III st	831 879	235 838	180.4	11.5
	IV st	890 960	234 924	186.1	7.3
2018	I st	787 974	206 604	158.2	7.3
	II	884 004	204 281	172.5	5.2

Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 6,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 19,37, bir önceki yılın aynı ayına göre % 24,52 ve on iki aylık ortalamalara göre % 13,75 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Eylül ayında endekste yer alan gruplardan, ulaşırmada % 9,15, çeşitli mal ve hizmetlerde % 7,42, eğlence ve kültürde % 6,62 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde % 6,40 artış gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre ulaşırmada % 36,61, çeşitli mal ve hizmetler % 30,61, gıda ve alkolsüz içecekler % 27,70 ve konut % 21,84 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Eylül 2018 [2003=100]

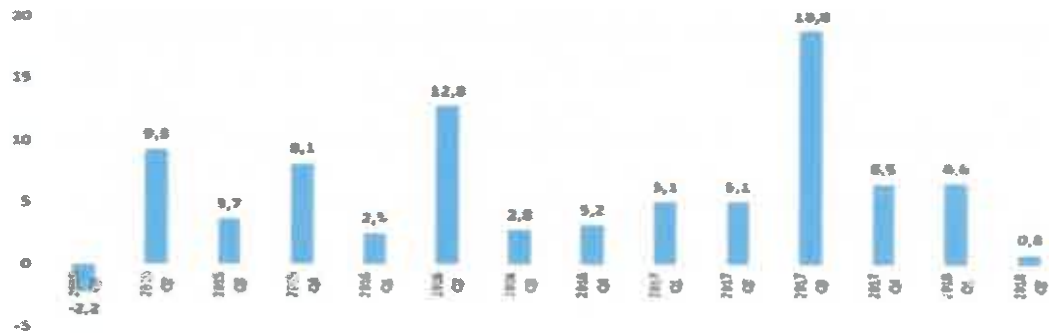
	(%)	
	Eylül 2018	Eylül 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	6.30	0.65
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19.37	7.29
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	24.52	11.20
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	13.75	9.98

Kaynak: TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektörü 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini önemli bir yavaşlamaya bırakmıştır. İnşaat sektörü 2018 ilk yarısında ise yüzde 3,7 büyümüştür. İnşaat sektöründe ikinci çeyrekte yavaşlama kamu inşaat yatırımlarının devam etmesine rağmen yaşanmıştır. Bu itibarla özel sektör inşaatlarında küçülme olduğu öngörülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör inşaat faaliyetleri mali dalgalanmalardan ve alınan seçim kararının yarattığı belirsizliklerden önemli ölçüde etkilenmiştir. İkinci çeyrekte satışlara yönelik yapılan kampanyalar ve benzerleri de özel sektör inşaat faaliyetlerindeki küçülmeyi engelleyememiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Türkiye ekonomisi 2018 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 5,4 büyümüştür. İnşaat sektörü ise 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde sadece yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini çok ciddi yavaşlamaya bırakmıştır. Gayrimenkul sektörü de 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,2 büyüebilmiştir. Büyüme arasında yaşanan bu farklılaşma inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kendi içinde yaşadıkları sorunlardan kaynaklanmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki hızlı düşüş ardından Eylül ayında da sert bir gerileme göstermiştir. Böylece inşaat sektörü güven endeksi ölçülmeye başlandığı 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Eylül ayında güven endeksi 15,3 puan birden gerilemiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile GSYH Büyüme Yüzde			
DÖNEM	İNŞAAT	GAYRİMENKUL	GSYH
2010	17,1	4,5	8,8
2011	24,7	4,9	11,1
2012	8,4	4,3	4,9
2013	14,0	2,9	8,5
2014	5,0	2,5	5,2
2015	4,9	2,4	6,1
2016	5,4	3,6	3,2
2017 Q1	5,1	2,6	5,3
2017 Q2	5,1	2,1	5,3
2017 Q3	18,8	2,7	11,5
2017 Q4	6,5	2,6	7,3
2017	9,0	2,5	7,4
2018 Q1	6,6	3,4	7,3
2018 Q2	0,8	0,2	6,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, **bina sayısı % 28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azaldı.** Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m² iken; bunun 39,5 milyon m²'si konut, 22 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran, 2016-2018

Gösterge	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017	2016	2018	2017
Bina sayısı	55 231	76 795	69 366	-28,1	10,7
Yüzölçümü (m ²)	75 257 268	129 246 085	107 390 131	-41,8	20,4
Değeri (TL)	96 075 746 465	123 746 986 291	95 346 966 687	-29,2	40,3
Daire sayısı	349 985	648 726	512 960	-46,1	26,6

İki Haziran istatistikleri 2016 ve 2017 için verilen revize edilmiştir

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 1,63, bir önceki yılın aynı ayına göre % 27,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 2,07, işçilik endeksi % 0,62 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 32,07, işçilik endeksi % 16,39 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 1,45, bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 1,82, işçilik endeksi % 0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 30,38, işçilik endeksi % 16,35 arttı.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Temmuz 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet Grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	162,78	1,63	27,01
	Malzeme	162,51	2,07	32,07
	İşçilik	163,45	0,62	16,39
Bina inşaatı	Toplam	161,14	1,45	25,78
	Malzeme	160,19	1,82	30,38
	İşçilik	163,34	0,59	16,35
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	168,32	2,24	31,16
	Malzeme	170,02	2,81	37,47
	İşçilik	163,84	0,71	16,56

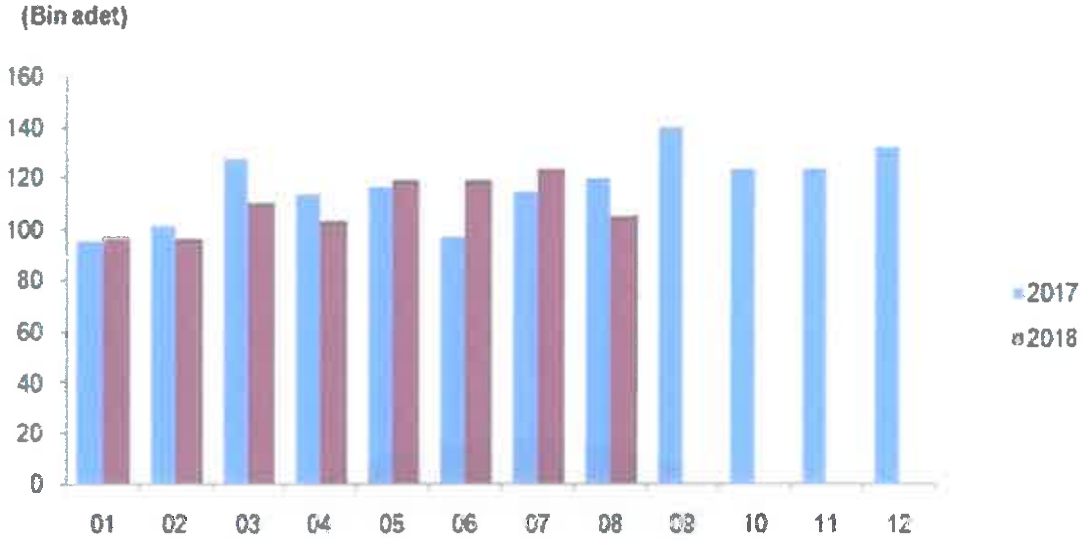
5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

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 itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 yılı itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmektedir.

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,5 oranında azalarak 105 154 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15.262 konut satışı ve % 14,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9.291 konut satışı ve % 8,8 pay ile Ankara, 5.064 konut satışı ve % 4,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 23 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Bayburt oldu.

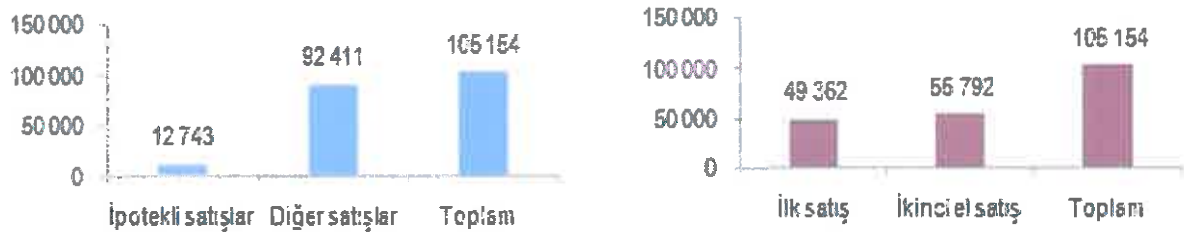


Konut satış sayıları, 2017-2018



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 67,1 oranında azalış göstererek 12.743 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 12,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2.082 konut satışı ve % 16,3 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 21,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,5 oranında artarak 92.411 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.180 konut satışı ve % 14,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 86,4 oldu. Ankara 7.877 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.231 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2018



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,6 azalarak 49.362 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 46,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.981 konut satışı ve % 14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.257 konut satışı ile Ankara ve 2.131 konut satışı ile İzmir izledi.



5.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 0,3 oranında artarak 227,40 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına **göre % 9,39 oranında artan HKFE**, aynı dönemde reel olarak % 5,58 oranında azalış göstermiştir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, Temmuz bir önceki aya göre İstanbul ve İzmir'de sırasıyla % 0,16, % 0,42 oranlarında artış Ankara'da ise % 0,08 azalış gözlemlendi. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul'da % 4,05, Ankara'da % 7,24 ve İzmir'de % 15,61 arttı.

5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

fr

5.1.6 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 gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. TÜİK verileri incelendiğinde gayrimenkul piyasasında 2018 yılı ilk yarısı yatayda ve bazı bölgelerde düşüş eğiliminde bir seyir olmuştur. Yılın ikinci yarısı da benzer bir tablonun olacağı görüşündeyiz.

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.

2017 yılı itibariyle nüfusu 4.279.677 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 çalıştırmaları. 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), Tarış Pamuk Birliğidir.

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

Konak İlçesi

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

2017 yılı itibari ile ilçe nüfusu 363.181 kişidir.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

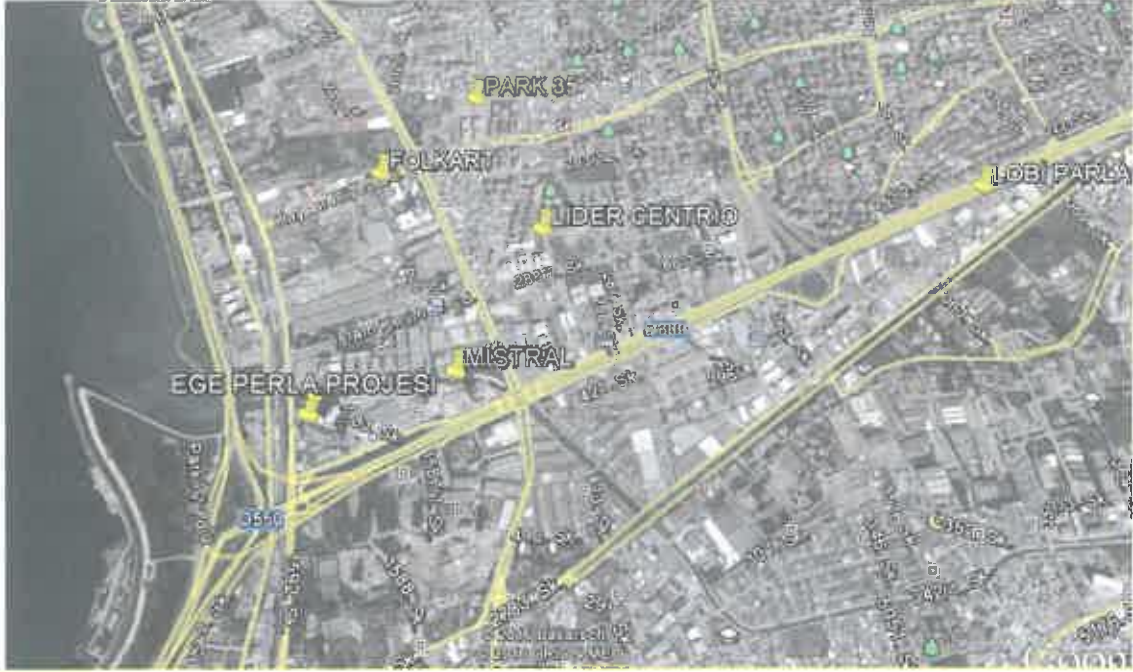
Olumsuz etken:

- Ekonomideki genel durgunluk ve faizlerin yüksek olması sebebiyle gayrimenkule olan talebin son dönemde düşmüş olması.

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 12. katında bulunan, deniz manzaralı, 85 m² olduğu beyan edilen, 1+1 daire için 550.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 6.470,-TL)
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 12. katında bulunan, deniz manzaralı, 88 m² olarak beyan edilen, 1+1 daire için 595.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 6.760,-TL)
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 17. katında bulunan, deniz manzaralı, 105 m² olarak beyan edilen, 1+1 teraslı daire için 800.000,-TL talep edilmektedir. Taşınmaz için ayrıca 4.000,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.620,-TL) (aylık m² birim kira değeri ~ 38,-TL)
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 13. katında bulunan, deniz manzaralı 123 m² olduğu beyan edilen, 2+1 daire için 1.050.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 8.535,-TL)
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'ın 10., 12. ve 17. katlarda konumlu, deniz manzaralı, 123 m² olarak beyan edilen 2+1 dairelerin her biri için 1.250.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 10.165,-TL)

6. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da 14. katta konumlu, deniz manzaralı, 123 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için 4.000,-TL aylık kira talep edilmektedir. (aylık m² birim kira değeri ~ 33,-TL)
7. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da 10. katta konumlu, deniz manzaralı, 85 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için 2.800,-TL aylık kira talep edilmektedir. (aylık m² birim kira değeri ~ 33,-TL)
8. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 63 m² olarak beyan edilen ofis için 620.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 9.840,-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 konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 104 m² olarak beyan edilen, ofis için 930.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 8.945,-TL)
11. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 62 - 63 m² olarak beyan edilen ofisler için ortalama aylık 2.500 - 2.750 TL kira talep edilmektedir. (ortalama m² birim kira değeri 42,-TL)
12. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 103 m² olarak beyan edilen, ofis için aylık 3.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 29,-TL)
13. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 113 m² olarak beyan edilen, ofis için aylık 4.500,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 40,-TL)



MİSTRAL PROJESİ BÜNYESİNDEKİ KİRALIK / SATILIK KONUT VE OFİSLER

1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 7. katında bulunan, deniz manzaralı, 130 m² olarak beyan edilen shell & core (dekorasyonsuz) ofis için 1.500.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 11.540,-TL)
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 5. katında bulunan, 64 m² olarak beyan edilen shell & core (dekorasyonsuz) ofis için 540.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 8.440,-TL)
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 8. katında bulunan, deniz manzarası olmayan, 64 m² olarak beyan edilen dekorasyonlu ofis için 3.500,-TL talep edilmektedir. (aylık m² birim kira değeri ~ 55,-TL)
4. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 26. katında bulunan, deniz manzaralı, 240 m² olarak beyan edilen, dekorasyonsuz 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)
5. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 7. katında bulunan, deniz manzaralı, 129 m² olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 5.500,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 43,-TL)
6. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 6. katında bulunan, deniz manzarası olmayan, 71 m² olarak beyan edilen, dekorasyonlu ofis için 3.050,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 43,-TL)

MİSTRAL İZMİR KONUT BLOĞU SATIŞ FİYATLARI				
TİP	BRÜT (M ²)	TERAS DAHİL NET (M ²)	MİN. SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	96	79	1.035.000	10.780
2+1	166	138	1.705.000	10.270
3+1	195	166	2.150.000	11.025
3+1	235	198	2.795.000	11.895
NOT: MESKENLERİN 11. KATTAN İTİBAREN BAŞLADIĞI, TAMAMININ KISMI DE OLSA DENİZ MANZARASININ BULUNDUĞU, 1+1 TİP DAİRELERİN 11-18. KATLAR ARASINDA, 3+1 TİP DAİRELERİN 20-33. KATLAR ARASINDA KONUMLU OLDUĞU BEYAN EDİLMİŞTİR.				

7. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 20. katında bulunan, deniz manzaralı, 96 m² olarak beyan edilen, 1+1 daire için 4.200,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 44,-TL)
8. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Mistral projesinin 15. katında bulunan, deniz manzaralı, 166 m² olarak beyan edilen, 2+1 daire için 4.750,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 29,-TL)

NOVUS – VENTUS PROJESİ BÜNYESİNDEKİ KİRALIK / SATILIK OFİSLER

Brüt 90 m², net 50 - 60 m² aralığında olduğu beyan edilen ofislerin aylık kira bedellerinin 2.500 - 4.000,-TL aralığında olduğu, 2.500,-TL bedelle kiralık olan ofisin acil olması sebebiyle fiyatının düşük olduğu (12. katta) üst katlara doğru ve deniz manzarası olan ofislerin fiyatlarının arttığı, şehir manzaralı ofislerin satış bedellerinin 850.000,-TL, deniz manzaralı olan ofislerin 1.000.000,-TL + KDV olduğu beyan edilmiştir.

(ortalama m² birim kira değeri ~ 36,-TL)

(deniz manralı ofis ortalama m² birim satış değeri ~ 11.110,-TL)

1. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Novus Ofis Projesinin 22. katında yer alan, 116 m² olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için aylık 5.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 43,-TL)
2. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Novus Ofis Projesinin 21. katında yer alan, 200 m² olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için aylık 8.500,-TL talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 43,-TL)
3. Değerlemeye konusu projeye yakın konumlu, Novus Ofis Projesinin normal katında yer alan, 90 m² olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için aylık 2.900,-TL talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 32,-TL)

EGE PERLA PROJESİ BÜNYESİNDE SATILIK / KİRALIK OLAN KONUTLAR VE OFİSLER

1. Değerlemeye konusu projenin 4. katında yer alan, 121 m² olarak beyan edilen, 2+1 daire için 1.460.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 12.065,-TL)
2. Değerlemeye konusu projenin 1. katında yer alan, 83 m² olarak beyan edilen, 1+1 daire için 930.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 11.205,-TL)
3. Değerlemeye konusu projenin 2. katında yer alan, 128 m² olarak beyan edilen dekorasyonsuz ofis için aylık 4.600,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 36,-TL)
4. Değerlemeye konusu projenin 3. katında yer alan, 113 m² olarak beyan edilen dekorasyonlu ofis için aylık 3.900,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 35,-TL)

5. Değerlemeye konusu proje bünyesinde 2018 yılı içerisinde 11 adet 2+1 tipteki daire KDV hariç ortalama 9.945,-TL/m² birim değerden satılmıştır.
6. Değerlemeye konusu proje bünyesinde 2018 yılı içerisinde 8 adet ofis KDV hariç ortalama 9.315,-TL/m² birim değerden satılmıştır.
7. Değerlemeye konusu proje bünyesinde bulunan ofisleri KDV hariç ortalama 10.330,-TL/m² birim değerden satışa sunmuştur.
8. Değerlemeye konusu proje bünyesinde A blok'ta konumlu olan 113 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire için 3.500,-TL aylık kira alınmaktadır. Aynı taşınmaz KDV hariç 1.200.000,-TL bedel ile satışadır. (m² birim kira değeri 31,-TL)
9. Değerlemeye konusu proje bünyesinde B blok'ta konumlu olan 114,34 m² kullanım alanına sahip ofis için 4.400,-TL aylık kira alınmaktadır. Aynı taşınmaz KDV hariç 1.062.000,-TL bedel ile satışadır. (m² birim kira değeri 38,-TL)

İZMİR PARK 35 PROJESİ SATILIK KONUTLAR

1. Değerlemeye konusu projenin 1. katında yer alan, 180 m² olarak beyan edilen, 3+1 daire için 1.299.000,-TL talep edilmektedir. 4.500,-TL aylık kira talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.215,-TL) (m² birim kira değeri 25,-TL)
2. Değerlemeye konusu projenin 2. katında yer alan, 185 m² olarak beyan edilen, 3+1 daire için 1.325.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 7.160,-TL)
3. Değerlemeye konusu projenin 1. katında yer alan, 240 m² olarak beyan edilen, 4+1 daire için 1.600.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 6.665,-TL)

İZMİR MAHAL BOMONTİ PROJESİ SATILIK KONUTLAR

DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	91	950.000	10.440
2+1	108	1.150.000	10.650
Ofis	58	593.000	10.225

Konutlar deniz manzaralıdır. İlgilisi Satış ofisi / 0 553 632 25 29

Yakın bölgedeki satılık dükkanlar

1. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Park 35 projesinin zemin katında yer alan 650 m² kullanım alanına sahip olan dükkan için 8.000.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 12.310,-TL)
2. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Park 35 projesinin zemin katında yer alan 510 m² kullanım alanına sahip olan dükkan için 6.000.000,-TL bedel ile aylık 30.000,-TL kira istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 11.765,-TL) (m² birim kira değeri 59,-TL)
3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Novus – Ventus projesinin zemin katında yer alan 250 m² (160 m² zemin kat, 35 m² teras, 55 m² tahsisli alan) kullanım alanına sahip olan dükkan için 16.000,-TL aylık kira istenmektedir. Teras kısmı zemin kata 1/4 oranında tahsisli kısım ise 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. (zemin kata indirgeniş m² birim kira değeri 89,-TL)
4. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Novus – Ventus projesinin zemin katında yer alan 700 m² (475 m² zemin kat, 225 m² tahsisli alan) kullanım alanına sahip olan dükkan için 50.000,-TL aylık kira istenmektedir. Tahsisli kısım 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. (zemin kata indirgeniş m² birim kira değeri 96,-TL)
5. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Park Loca projesinin zemin katında yer alan 306 m² (210 m² zemin kat, 96 m² bodrum kat depo) kullanım alanına sahip olan dükkan için 16.000,-TL aylık kira istenmektedir. Depo kısmı zemin kata 1/3 oranında indirgenmiştir. (zemin kata indirgeniş m² birim kira değeri 66,-TL)
6. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda Bayraklı Tapu Müdürlüğü ve Kent Hastanesi yakınında yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan 204 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan (shell&core) 3.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 14.705,-TL)
7. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda Adliye Binası karşısında konumlu binanın zemin katında yer alan 85 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.600.000,-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz için 5.000,-TL kira istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 18.825,-TL)
8. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda Bayraklı Sevgiyolu Caddesi üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan 240 m² (120 m² depo + 120 m² zemin kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 4.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Aynı taşınmaz için 19.000,-TL aylık kira alınmakta olduğu öğrenilmiştir. (Depo kısmı zemin kata 1/3 oranında indirgenmiştir.) (zemin kata indirgenmiş m² birim satış değeri ~ 28.125,-TL) (kira birim değeri 119,-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 içermeyen 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 gelirin 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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

7. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİ
TESPİTİ****PAZAR****DEĞERİNİN****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 35	Mahal Bomonti	Mistral	Ege Perla
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	7.910	7.015	10.540	10.780	9.945
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	% 5	% 0	% 0	% 0
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 10	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 30	Var - % 5	Yok
Toplam Şerefiye Farkı	- % 5	% 20	- % 20	- % 5	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	7.515	8.420	8.430	10.240	9.945
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 8.910				

Not: Mahal Bomonti projesinde satış ofisinden alınan bilgilere göre satış fiyatı üzerinden peşin alımlarda % 30 indirim yapıldığı öğrenilmiştir.

Konut Kira Analizi

	Folkart	Ege Perla	Mistral
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	35	31	37
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 0	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 0	% 0	% 0
Manzara	% 0	% 0	% 0
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Toplam Şerefiye Farkı	- % 5	- % 5	- % 5
Ayarlanmış değer (TL)	33	29	35
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 32		

Ofis Pazar Analizi

	Folkart	Novus - Ventus	Mistral	Ege Perla
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	9.700	11.110	10.130	9.315
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	- % 5	% 0	% 0	% 0
Manzara	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Yok
Toplam Şerefiye Farkı	- % 10	- % 5	- % 5	- % 0
Ayarlanmış değer (TL)	8.730	10.555	9.625	9.315
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 9.555			

Ofis Kira Analizi

	Folkart	Novus - Ventus	Mistral	Ege Perla
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	38	39	47	36
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	- % 5	% 0	% 0	% 0
Manzara	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Yok
Toplam Şerefiye Farkı	- % 10	- % 5	- % 5	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	34	37	45	36
Ortalama Emsal Değeri (TL)	38			

Dükkân Pazar Analizi

	Park 35 Ortalaması	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	12.040	14.705	18.825	28.125
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için Ayarlama	% 10	- % 25	% 0	- % 50
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için Ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükölük düzeltmesi	% 10	% 5	- % 10	% 5
Proje Niteliğı için ayarlama	% 10	% 10	% 10	% 10
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	% 20	- % 20	- % 10	- % 45
Ayarlanmış değeri (TL)	14.450	11.765	16.945	15.470
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 14.655			

Dükkân Kira Analizi

	Park 35	Novus-Ventus ortalaması	Park Loca	Emsal 8
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)	59	93	66	119
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için Ayarlama	% 10	% 0	% 10	- % 50
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için Ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükölük düzeltmesi	% 10	% 10	% 10	% 5
Proje Niteliğı için ayarlama	% 10	% 0	% 10	% 10
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Yok % 0
Toplam Şerefiye Farkı	% 20	% 0	% 20	- % 35
Ayarlanmış değeri (TL)	71	93	79	77
Ortalama Emsal Değeri (TL)	80			

Not: Emsal analizi AVM bloğı bünyesinde yer alan 80 – 150 m² büyükölükteki mağaza özellikli işyerleri için yapılmıştır. AVM bloğı bünyesinde yer alan diğeri ticari üniteleri kullanım alanı büyükölüklerine, konumlu oldukları kata ve kullanım fonksiyonlarına (mağaza, atm, restoran, sinema vs.) göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmişlerdir.

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	8.565	563.000	2.000
A	1	6	1+1	67,22	8.286	559.000	2.000
A	2	7	1+1	65,50	8.626	567.000	2.000
A	2	12	1+1	67,22	8.346	563.000	2.000
A	3	15	1+1	76,66	8.218	632.000	2.300
A	3	13	1+1	65,50	8.687	572.000	2.100
A	3	18	1+1	67,22	8.405	567.000	2.000
A	4	19	1+1	65,50	8.748	576.000	2.100
A	4	23	1+1	67,22	8.465	572.000	2.100
A	5	27	1+1	67,22	8.524	576.000	2.100
A	6	30	2+1	113,23	7.887	897.000	3.200
A	6	31	1+1	67,22	8.584	580.000	2.100
A	7	35	1+1	67,22	8.643	584.000	2.100
A	8	39	1+1	67,22	8.703	588.000	2.100
A	18	67	1+1	65,50	9.618	632.000	2.300
A	18	71	1+1	67,22	9.313	628.000	2.300
A	19	72	1+1	65,50	9.664	636.000	2.300
A	19	76	1+1	67,22	9.372	632.000	2.300
A	20	77	1+1	65,50	9.725	640.000	2.300
A	20	81	1+1	67,22	9.417	636.000	2.300
A	21	82	1+1	65,50	9.786	644.000	2.300
A	21	86	1+1	67,22	9.476	640.000	2.300
A	22	87	1+1	65,50	9.847	648.000	2.300
A	23	91	1+1	65,50	9.908	563.000	2.000
TOPLAM						14.695.000	52.900

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	9.219	815.000	3.100
B	1	2	Ofis	85,95	9.482	815.000	3.100
B	1	3	Ofis	114,34	8.274	946.000	3.600
B	2	6	Ofis	88,40	9.265	819.000	3.100
B	3	11	Ofis	88,40	9.310	823.000	3.100
B	3	12	Ofis	85,95	9.575	823.000	3.100
B	4	16	Ofis	88,40	9.344	826.000	3.100
B	4	17	Ofis	85,95	9.610	826.000	3.100

B	5	21	Ofis	88,40	9.389	830.000	3.100
B	5	22	Ofis	85,95	9.657	830.000	3.100
B	5	24	Ofis	107,36	8.560	919.000	3.500
B	6	26	Ofis	88,40	9.434	834.000	3.100
B	6	27	Ofis	85,95	9.703	834.000	3.100
B	8	37	Ofis	85,95	9.808	843.000	3.200
B	9	41	Ofis	88,40	9.581	847.000	3.200
B	9	42	Ofis	85,95	9.855	847.000	3.200
B	9	43	Ofis	114,34	8.545	977.000	3.700
B	9	44	Ofis	107,36	8.700	934.000	3.500
B	10	46	Ofis	88,40	9.615	850.000	3.500
B	10	47	Ofis	85,95	9.889	850.000	3.500
B	11	51	Ofis	88,40	9.661	854.000	3.500
B	11	52	Ofis	85,95	9.936	854.000	3.500
B	12	56	Ofis	88,40	9.706	858.000	3.500
B	12	57	Ofis	85,95	9.983	858.000	3.500
B	13	61	Ofis	88,40	9.751	862.000	3.500
B	13	62	Ofis	85,95	10.029	862.000	3.500
B	13	63	Ofis	114,34	8.685	993.000	4.100
B	13	64	Ofis	107,36	8.849	950.000	3.900
B	13	65	Ofis	124,15	12.388	1.538.000	6.300
B	14	66	Ofis	88,40	9.796	866.000	3.500
B	14	67	Ofis	85,95	10.076	866.000	3.500
B	14	68	1+1,5	114,34	10.136	1.159.000	4.700
B	15	71	Ofis	88,40	9.830	869.000	3.500
B	15	72	Ofis	85,95	10.111	869.000	3.500
B	15	73	Ofis	114,34	8.746	1.000.000	4.100
B	16	79	Ofis	107,36	8.951	961.000	3.900
B	17	81	Ofis	88,40	9.921	877.000	3.600
B	17	82	Ofis	85,95	10.204	877.000	3.600
B	17	84	Ofis	107,36	8.998	966.000	3.900
B	18	86	Ofis	88,40	9.966	881.000	3.600
B	18	87	Ofis	85,95	10.250	881.000	3.600
B	18	88	Ofis	114,34	8.851	1.012.000	4.100
B	18	89	Ofis	107,36	9.035	970.000	4.000
B	19	91	Ofis	88,40	10.011	885.000	3.600
B	19	92	Ofis	85,95	10.297	885.000	3.600
B	20	95	Ofis	88,40	10.057	889.000	3.600
B	20	96	Ofis	85,95	10.343	889.000	3.600
B	20	97	Ofis	114,34	8.921	1.020.000	4.200
B	20	98	Ofis	107,36	9.100	977.000	4.000
B	21	100	Ofis	88,40	10.090	892.000	3.600
B	21	101	Ofis	85,95	10.378	892.000	3.600
B	21	102	Ofis	114,34	8.947	1.023.000	4.200
B	21	103	Ofis	107,36	9.137	981.000	4.000
TOPLAM						48.104.000	191.400



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	19.510	13,15	9.265.000
2+3+4	AVM	bodrum	654,86	19.510	29,79	9.265.000
5	AVM	bodrum	36,23	3.705	102,26	675.000
6	AVM	bodrum	134,06	10.730	80,04	1.915.000
7	AVM	bodrum	122,55	9.850	80,38	1.760.000
8	AVM	bodrum	121,29	9.755	80,43	1.740.000
9	AVM	bodrum	255,41	16.195	63,41	3.220.000
10	AVM	bodrum	233,27	16.585	71,10	3.300.000
11	AVM	bodrum	39,50	3.850	97,47	700.000
12	AVM	bodrum	98,86	8.195	82,90	1.465.000
13	AVM	bodrum	88,09	7.315	83,04	1.305.000
14	AVM	bodrum	80,45	6.730	83,65	1.200.000
15	AVM	bodrum	89,53	7.410	82,77	1.325.000
16	AVM	bodrum	820,26	29.265	35,68	13.895.000
17	AVM	bodrum	401,22	14.340	35,74	2.850.000
18	AVM	bodrum	23,00	2.925	127,17	530.000
19	AVM	bodrum	15,45	4.290	277,67	780.000
20	AVM	bodrum	479,02	14.240	29,73	6.760.000
21	AVM	bodrum	178,75	13.755	76,95	2.455.000
22	AVM	bodrum	114,99	9.265	80,57	1.655.000
23	AVM	bodrum	159,45	12.585	78,93	2.250.000
24	AVM	bodrum	159,77	12.585	78,77	2.250.000
25	AVM	bodrum	125,31	10.145	80,96	1.810.000
26	AVM	bodrum	164,25	12.975	79,00	2.320.000
27	AVM	bodrum	20,18	2.925	144,95	530.000
28	AVM	bodrum	23,42	3.315	141,55	600.000
29	AVM	bodrum	23,41	3.315	141,61	600.000
30	AVM	bodrum	23,42	3.315	141,55	600.000
31	AVM	bodrum	23,42	3.315	141,55	600.000
123	AVM	bodrum	75,93	5.850	77,04	925.000
32	AVM	zemin	90,46	7.800	86,23	1.395.000
33	AVM	zemin	429,37	14.535	33,85	2.890.000
34	AVM	zemin	20,80	2.925	140,63	530.000
35	AVM	zemin	198,64	15.605	78,56	2.790.000
36	AVM	zemin	104,77	8.485	80,99	1.515.000
37+38+39	AVM	zemin	289,02	19.510	67,50	3.880.000
40	AVM	zemin	102,63	8.390	81,75	1.500.000
41+42	AVM	zemin	412,53	13.655	33,10	2.715.000

43	AVM	zemin	221,16	15.020	67,91	2.990.000
44	AVM	zemin	59,03	4.875	82,59	645.000
45	AVM	zemin	10,90	1.950	178,90	355.000
46	AVM	zemin	24,75	3.410	137,78	620.000
47	AVM	zemin	18,98	2.630	138,57	480.000
48+49+50+77 +78+79+80	AVM	zemin	1.541,27	22.435	14,56	10.655.000
51+52	AVM	zemin	268,14	18.535	69,12	3.685.000
53	AVM	zemin	131,08	10.730	81,86	1.915.000
54	AVM	zemin	130,90	10.730	81,97	1.915.000
55	AVM	zemin	175,65	13.755	78,31	2.455.000
56	AVM	zemin	66,47	5.655	85,08	890.000
57	AVM	zemin	283,40	19.510	68,84	3.880.000
58	AVM	zemin	54,89	4.680	85,26	620.000
59	AVM	zemin	309,57	11.800	38,12	2.345.000
124	AVM	zemin	22,40	2.925	130,58	530.000
125	AVM	zemin	93,91	7.410	78,91	1.325.000
126	AVM	zemin	64,43	5.365	83,27	845.000
60	AVM	1. kat	137,48	10.925	79,47	1.950.000
61	AVM	1. kat	351,62	13.365	38,01	2.660.000
62	AVM	1. kat	113,34	9.170	80,91	1.635.000
63+64+65	AVM	1. kat	601,85	17.070	28,36	8.105.000
66+67+68	AVM	1. kat	323,59	12.290	37,98	2.445.000
69+70	AVM	1. kat	217,95	15.605	71,60	3.105.000
71	AVM	1. kat	137,46	10.925	79,48	1.950.000
72	AVM	1. kat	119,48	9.655	80,81	1.725.000
73	AVM	1. kat	645,25	12.195	18,90	5.790.000
74	AVM	1. kat	11,83	1.950	164,84	355.000
75	AVM	1. kat	27,82	3.410	122,57	620.000
76	AVM	1. kat	21,97	2.680	121,98	485.000
81	AVM	1. kat	155,95	12.290	78,81	2.195.000
82	AVM	1. kat	166,05	13.070	78,71	2.335.000
83	AVM	1. kat	38,09	3.900	102,39	710.000
84	AVM	1. kat	49,63	9.755	196,55	1.295.000
85	AVM	1. kat	260,64	17.560	67,37	3.495.000
86	AVM	1. kat	104,63	8.485	81,10	1.515.000
127	AVM	1. kat	28,88	2.925	101,28	530.000
128	AVM	1. kat	19,12	2.240	117,15	405.000
87	AVM	2. kat	353,14	13.460	38,12	2.675.000
88	AVM	2. kat	225,72	16.095	71,31	3.200.000
89	AVM	2. kat	188,30	14.535	77,19	2.595.000
90	AVM	2. kat	2.217,79	31.215	14,07	14.825.000
91	AVM	2. kat	64,02	5.365	83,80	845.000
92	AVM	2. kat	213,47	15.120	70,83	3.010.000

93	AVM	2. kat	13,68	1.755	128,29	320.000
94	AVM	2. kat	17,09	2.045	119,66	370.000
95	AVM	2. kat	19,01	2.240	117,83	405.000
96	AVM	2. kat	308,21	11.705	37,98	2.330.000
97+98+99+ 100+101	AVM	2. kat	592,31	17.560	29,65	8.335.000
102	AVM	2. kat	37,24	3.800	102,04	690.000
103	AVM	2. kat	520,57	16.095	30,92	7.640.000
104	AVM	2. kat	7,53	2.145	284,86	390.000
129	AVM	2. kat	261,36	18.535	70,92	3.685.000
130+113	AVM	2. kat	1.247,88	17.560	14,07	8.335.000
105	AVM	3. kat	66,99	5.655	84,42	890.000
106	AVM	3. kat	109,56	8.875	81,01	1.585.000
107	AVM	3. kat	160,24	12.680	79,13	2.265.000
108	AVM	3. kat	23,37	3.410	145,91	620.000
109	AVM	3. kat	22,41	3.410	152,16	620.000
110	AVM	3. kat	23,48	3.410	145,23	620.000
111	AVM	3. kat	75,15	7.800	103,79	1.230.000
112	AVM	3. kat	68,29	7.215	105,65	1.140.000
114	AVM	3. kat	75,70	7.800	103,04	1.230.000
115	AVM	3. kat	57,18	5.850	102,31	775.000
116	AVM	3. kat	45,73	4.680	102,34	620.000
117	AVM	3. kat	66,30	6.825	102,94	1.075.000
118	AVM	3. kat	60,70	6.340	104,45	1.000.000
119	AVM	3. kat	40,70	4.195	103,07	555.000
120	AVM	3. kat	23,50	3.410	145,11	620.000
121	AVM	3. kat	361,16	14.925	41,33	2.970.000
			22.494			
TOPLAM				1.035.240		252.680.000

ÖZET TABLO

BLOK ADI	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)
A BLOK	14.720.000	53.000
B BLOK	48.104.000	191.300
AVM BLOK	252.680.000	1.035.240
TOPLAM	315.504.000	1.279.540

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	7.910	35	% 5,30
Mistral	10.780	37	% 4,12
Ege Perla	9.945	31	% 3,75
Ortalama			% 4,40

OFİSLER	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Folkart	9.700	38	% 4,70
Mistral	10.130	47	% 5,55
Novus - Ventus	11.110	39	% 4,20
Ege Perla	9.315	36	% 4,65
Ortalama			% 4,80

DÜKKANLAR	SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Park 25	6.000.000	30.000	% 6,00
Emsal 7	1.600.000	5.000	% 3.75
Emsal 8	4.500.000	19.000	% 5,00
Ortalama			% 4,90

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK ADI	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
A BLOK – KONUT	52.900	% 4,40	14.430.000
B BLOK- OFİS	191.400	% 4,80	47.850.000
C BLOK – DÜKKAN	1.035.240	% 4,90	253.530.000
TOPLAM	1.279.540		315.810.000

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	315.504.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	315.810.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	315.504.000,-TL

Görüleceği 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 183 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **315.504.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Not: AVM bloğunun 2018 yılında sigortaya esas değeri yaklaşık 136.780.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

8. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 183 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,

315.504.000,-TL (Üçyüzonbeşmilyonbeşyüzdörtbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$$(315.504.000,-TL \div 5,3130 TL/USD (*) \cong \mathbf{59.383.000,-USD})$$

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 5,3130 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 369.792.320,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2018
(Ekspertiz tarihi: 21 Aralık 2018)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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