

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDEKİ EGE PERLA PROJESİNDE YER ALAN EGE PERLA AVM (C BLOK) A VE B BLOKLARDA YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	ISGY-1910114
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KONAK İLÇESİ ÇINARLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİNDE YER ALAN AVM BLOK (C BLOK 108 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) VE A VE BLOKTA 69 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇINARLI MAHALLESİ OZAN ABAY CADDESİ NO:8 KONAK-İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek 6 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değer Listesi**
- Ek 9 - INA Tablosu (AVM)**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İş GYO A.Ş. Tarafından 10.12.2019 tarihli stok listelerde belirtilen taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Stok tarihinde tapu devri yapılmamış taşınmazlar olduğu beyan edilmiş olup, satış işlemlerinin yapılmış, faturalarının kesilmiş ve İş GYO A.Ş.'nin tasarrufundan çıkmış bağımsız bölümler değerlemede dikkate alınmamıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-1910114 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1507002	ISGY-1510006	ISGY-1908068
Rapor Tarihi	30.09.2015	29.12.2015	06.12.2019
Rapor Konusu	EGE PERLA PROJESİ	EGE PERLA PROJESİ	EGE PERLA AVM KİRA DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	331.747.000 TL	395.689.000	919.800

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

3324 ADA 106 PARSEL	
İli	: İzmir
İlçesi	: Konak
Bucağı	:
Mahallesi	: Mersinli
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 296
Ada No	: 3324
Parsel No	: 106
Alanı	: 18.392,00
Vasfı	: A Blok 50 Katlı Betonarme Mesken,B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri,C Blok 10 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Ek - Mülkiyet Listesi
Hisse Oranı	: Ek - Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	: 30910
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 25.11.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat belgeleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından 20.11.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

* KM ne Çevrilmiştir. Yev: 31465 Tarih: 12/12/2017

* Yönetim Planı Değişikliği : 18.08.2017 Yev: 20606 Tarih: 18/08/2017

* Kartal Tapu Müdürlüğü'ne 18/11/2019 tarih 44380 sayı ile yetki verilmiştir. Başlama Tarihi:18.11.2019 Süre: 30 gün.

İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesinden alınan bilgiye göre (İmar Müdürlüğünden 13.09.2019 tarihinde alınmış olan imar yazısına göre);

3324 ada 106 parsel, 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) uygulama imar planında TAKS:0,40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu MİA: Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Parselde 28.08.2012 ruhsat tarihli mevcut bina bulunmaktadır.

Söz konusu parselin bulunduğu alanda, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 24/11/2016 tarih ve 2015/1177 esas sayılı kararı ile "...dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu alanda yapılan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Plan Notlarına ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarih ve 05.359 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planına ilkin lejant ve plan notu değişikliklerinde hukuka uyarlık görülmemiştir. Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin, uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanunun 27.Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir."

Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2017 tarih,05.270 sayılı ve 14/04/2017 tarih 05.427 sayılı kararları ile plan notu değişikliği onaylanmıştır.

Taşınmazlar için ruhsat ve iskan belgeleri onaylanmış olup, kat mülkiyetine geçilmiştir.

Plan Notlarına göre; MİA ve Metropoliten Aktivite Merkezi alanları için; "Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı ve özel hastane yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/Emsal Alanın) 1/3'ünden fazla olamaz. Özel hastane kullanımının ayrı bina (Blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz."denilmektedir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

3324 ada 106 parsel, 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) uygulama imar planında kalmaktadır. Parselde 28.08.2012 ruhsat tarihli mevcut bina bulunmaktadır.Söz konusu parselin bulunduğu alanda, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 24/11/2016 tarih ve 2015/1177 esas sayılı kararı ile "...dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu alanda yapılan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Plan Notlarına ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarih ve 05.359 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planına ilkin lejant ve plan notu değişikliklerinde hukuka uyarlık görülmemiştir. Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin, uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanunun 27.Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir."

Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2017 tarih,05.270 sayılı ve 14/04/2017 tarih 05.427 sayılı kararları ile plan notu değişikliği onaylanmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların dosya incelemesi Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü imar arşivinde yapılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

Söz konusu yapı ruhsatlarında; AVM bloğunda 123 adet ünite (19.333 m²), trafo merkezi (79 m²), ortak alanlar (59.931 m²) dir. AVM bloğunun toplam alanı 79.343 m² dir. İlk ruhsat tarihi 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır. (119 adet ünite)

Bağımsız bölüm değişikliği nedeni ile 14.09.2012 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır. (123 adet ünite)

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

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 10.06.2014 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Tadilat nedeni ile 15.12.2015 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (120 adet ünite)

Tadilat nedeni ile 22.10.2016 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (122 adet ünite)

Yapı Kullanma izin belgesi 29.03.2017 tarih 65 numaralı (122 adet ünite)

Yapı Kullanma izin belgesi 27.09.2017 tarih 150 numaralı (108 adet ünite)(1 adet trafo)

Tadilat nedeni ile 16.08.2017 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (31 adet ünite)

Tadilat nedeni ile 27.09.2017 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (108 adet ünite)

Tadilat nedeni ile 09.02.2018 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (1 adet ünite)

Tadilat nedeni ile 22.03.2019 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatı (8 adet ünite)

A bloğu apartman binası 111 adet ünite (19.266 m²), ortak alanlar (16.837 m²) dir. A bloğunun toplam alanı 36.103 m² dir. 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır.

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

Tadilat nedeniyle ile 15.12.2015 tarih 96/2012 numaralı (133 Adet ünite)

Yapı Kullanma İzin Belgesi 19.01.2017 tarih 198 numaralı (133 Adet ünite - 37.112 m²)

B bloğu ofis binası 65 adet ünite (9.752 m²), ortak alanlar (15.019 m²) dir. B bloğunun ofis alanı 24.771 m² dir. 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır.

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

Kat ilavesi ve tadilat nedeni ile 90 adet ünite (12.430 m²), ortak alanlar (15.840 m²) dir.

Tadilattan sonra B bloğunun inşaat alanı 28.270 m² dir. 21.02.2014 tarih 96/2012 nolu yapı ruhsatlıdır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 10.06.2014 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 21.08.2014 tarih 96/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Tadilat nedeniyle ile 15.12.2015 tarih 96/2012 numaralı (110 Adet ünite)

Yapı Kullanma İzin Belgesi 19.01.2017 tarih 198 numaralı (110 Adet ünite - 29.816,37 m²)

Ortak alanlar için (barek ve kazık uygulamaları) 69.315 m² dir. İlk ruhsat tarihi 25.05.2012 tarih 2 nolu yapı ruhsatlıdır. Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 28.08.2012 tarih 2/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

Ruhsatların toplam 147.391,37 m² alanı mevcuttur.

03.08.2019 tarihinde alınmış Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 107 adet dükkân ve 1 adet trafodan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesinden kaynaklı olup alansal bir büyüme yapılmamıştır. Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

Tarafımıza iletilen takbis belgelerinde İŞ GYO A.Ş. mülkiyetinde daha fazla bağımsız bölüm görünmekte olup, tarafımıza 10.12.2019 tarihinde iletilen stok listelerinde bazı bağımsız bölümlerin satılarak faturalarının kesildiği ancak tapu devri yapılmadığı bilgisi iletilmiştir. Satış olan bağımsız bölümlerin İŞ GYO A.Ş. tasarrufunda olmaması nedeni ile 10.12.2019 tarihli stok listeleri esas alınarak değerlendirme çalışması hazırlanmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Tepekule Star Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

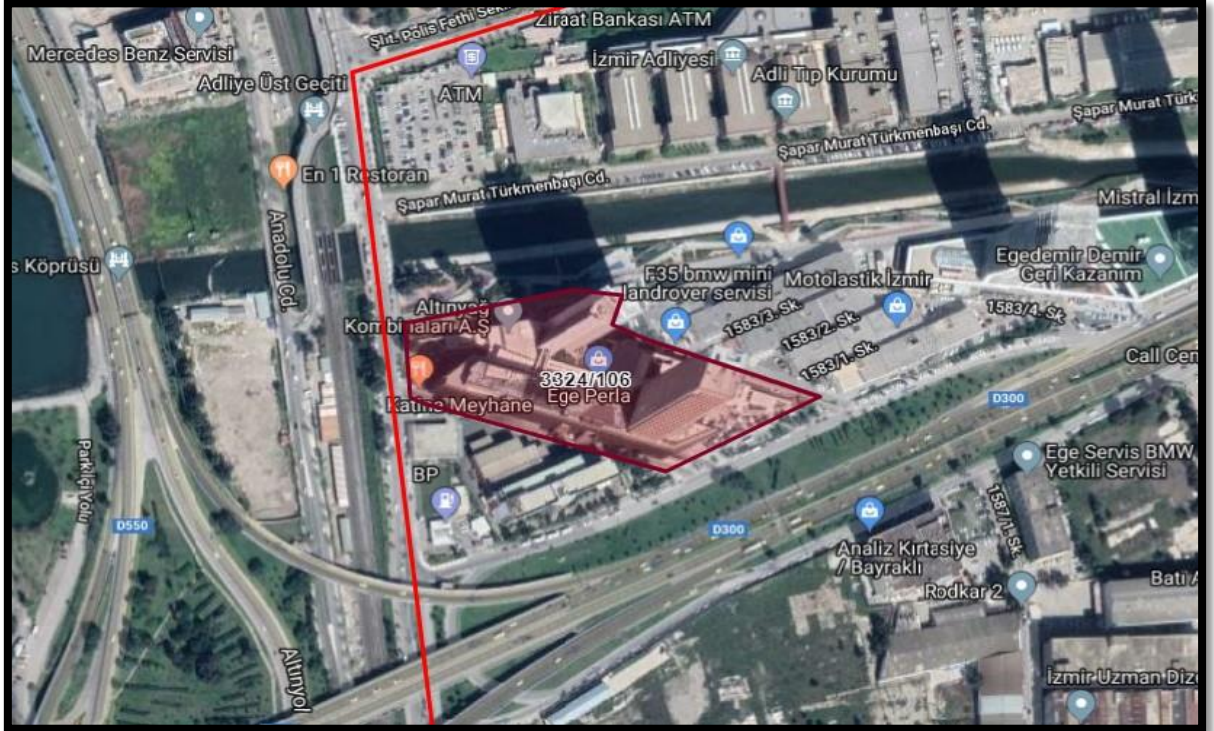
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

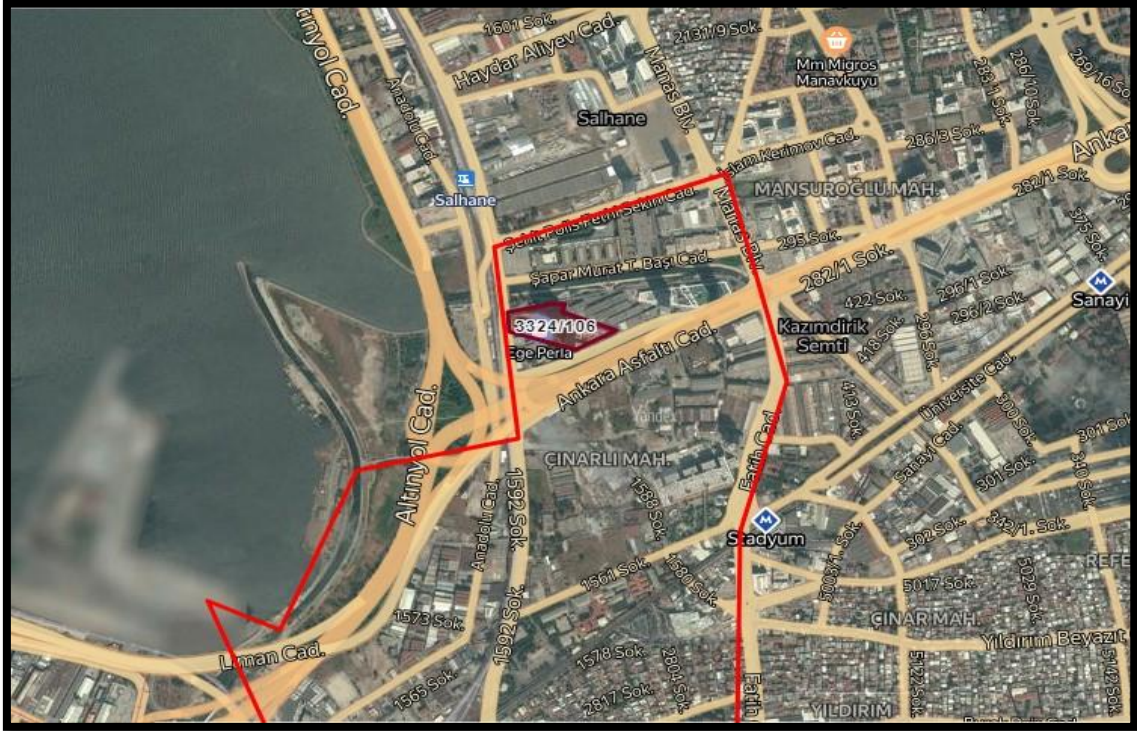
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi 18.392,00 m² alana sahip 3324 ada 106 parsel, üzerine inşa edilmiş Ege Perla projesi yapı ruhsatlarına göre 3 blok (AVM blok, A blok, B blok) 108 adet bölümden oluşan AVM, A Blok 133 adet konut, B blok 110 adet ofis olmak üzere toplamda 351 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, müşteriden temin edilen 10.12.2019 tarihli stok listelerinde belirtilen C blok (AVM bloğu 107 Adet dükkan 1 adet trafo) ve A Bloкта yer alan 19 adet Konut, B blokda yer alan 50 adet ofis olmak üzere toplamda 177 adet bağımsız bölümdür.

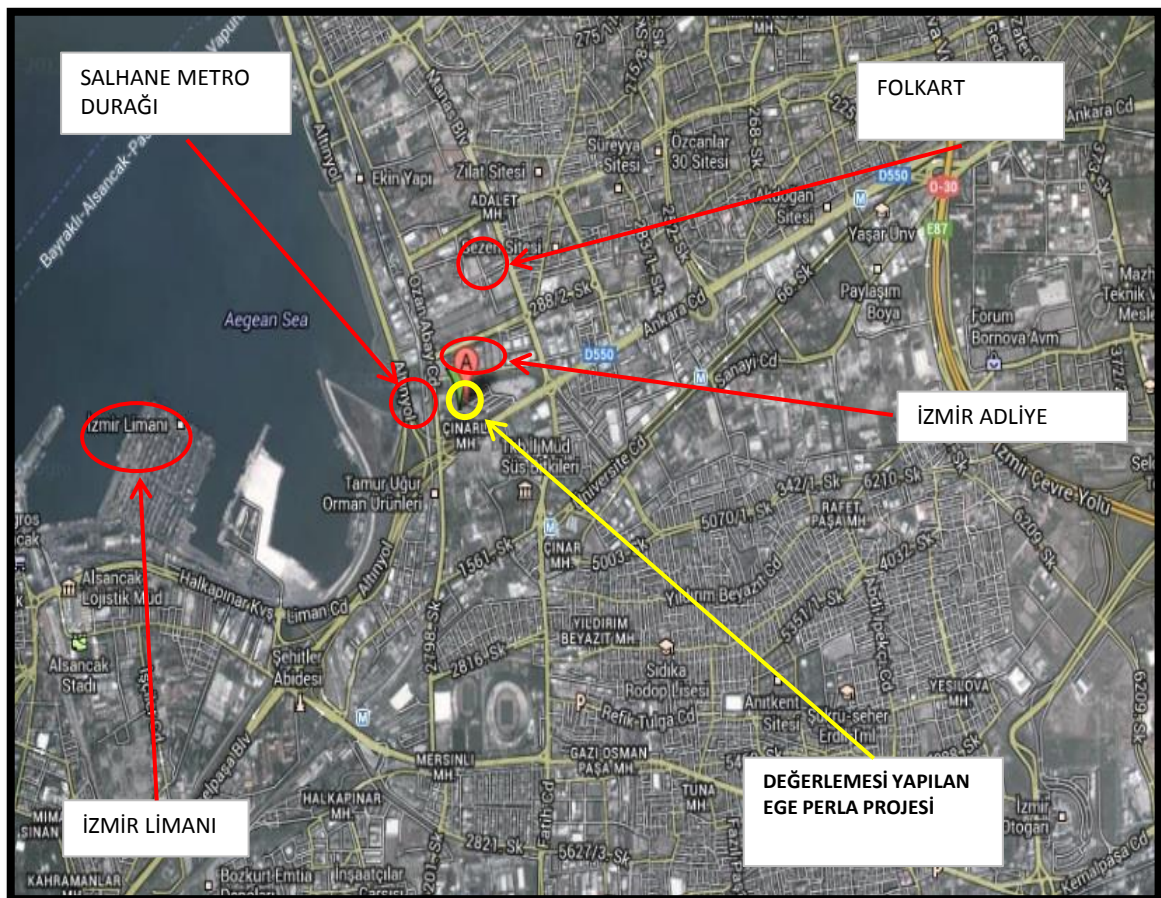
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar konum olarak ana arter üzerinde yer alıp merkezi konumda yer almaktadır. Konak-Karşıyaka yolu üzerinde Ankara Caddesi ve Ozan Abay Caddelerine cepheli konumdadır. Yakın çevresinde; İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset Plaza, Folkart Towers, Mistral İzmir projeleri ve Salhane Metro Durağı bulunmaktadır.





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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Ege Perla projesi, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 3324 ada, 106 parsel numarasında kayıtlı, 18.392 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan, A blok (Konut) 133 adet, B blok (Ofis) 110 adet ve C Blok (AVM) 108 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Ruhsat ve iskan belgesine göre AVM bloğu (C Blok), 107 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere 108 bağımsız bölümden oluşan toplam 22.655,42 m² alanına sahiptir. Bu alanın 22.494 m²'si işyerleri olup, 161,42 m² 'si trafo alanıdır. AVM yönetiminden edinilen bilgiye göre toplam satılabilir alan 23.096,41 m²'dir.

C blok (AVM Bloğu) 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve tesisat katından oluşmaktadır.

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V A
Kullanım Amacı	:	AVM İŞYERİ / KONUT / OFİS
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam giydirme / Kompozit Kaplama
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Taşıyıcı sistem betonarme karkas çelik ve temel radye temeldir. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının inisiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer ,PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. AVM alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır. Avm de doluluk oranı yaklaşık olarak %80 seviyesindedir.

Proje mimari olarak inşaa edilen bloklar ve alanları birbirine bağlayan, avlularla çevrili iç yollar, şehiriçi cadde dükkanları etkisi yaratmaktadır. Konsept olarak kapalı bir alışveriş merkezi olmaktan ziyade, açık havada, cadde ortamında, doğal bir çevre içinde ancak mevsimsel değişiklere maruz kalmadan alışveriş imkanı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. Mimari tasarım doğal ışığın ve kent manzarasının optimum düzeyde iç mekana taşınmasını hedeflemiştir. Güney cephesinde koruyucu olarak güneş kırıcı elemanlar yerleştirilmiştir.

Projenin inşaatı tamamlanmış olup, B blokta yer alan ofislerin ve AVM bloğunda yer alan bağımsız bölümlerin shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olduğu, alıcıların kendi kullanımlarına göre taşınmazları dekore edebilecekleri bilgisi alınmıştır.

A blokta yer alan konut nitelikli taşınmazların salon ve odalarında zeminler parke kaplı, duvarlar 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.

Taşınmazların ısıtma sistemi merkezi doğalgaz yakıtlıdır. Daire içlerinde klima tesisatı bulunmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir uluslararası Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.

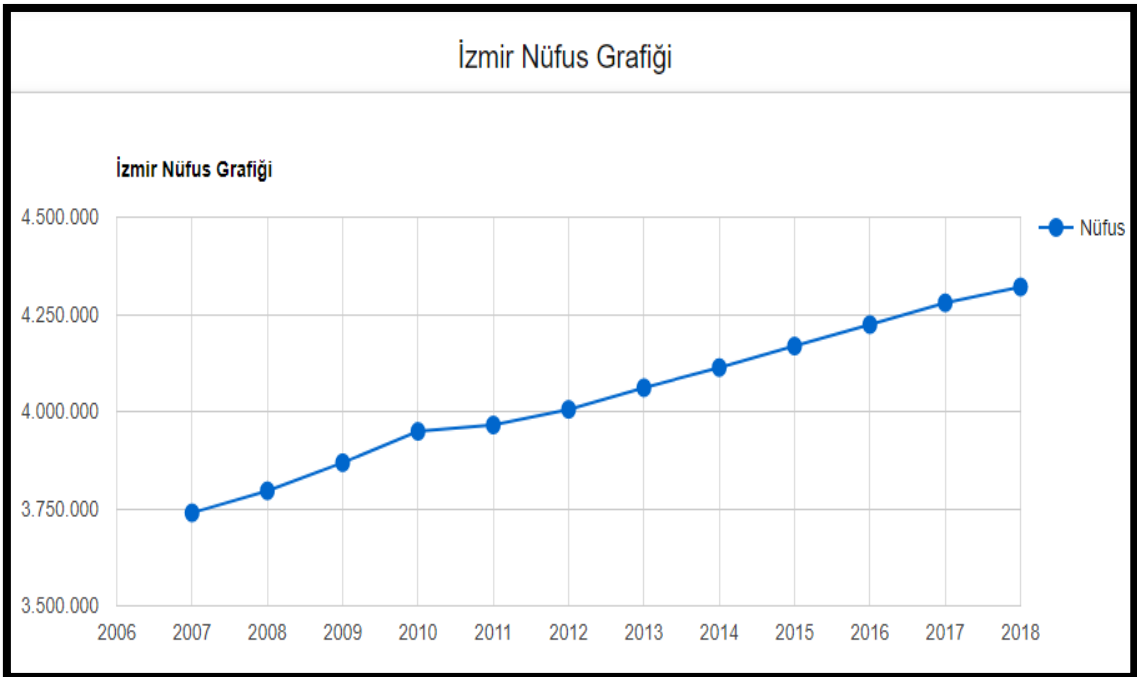
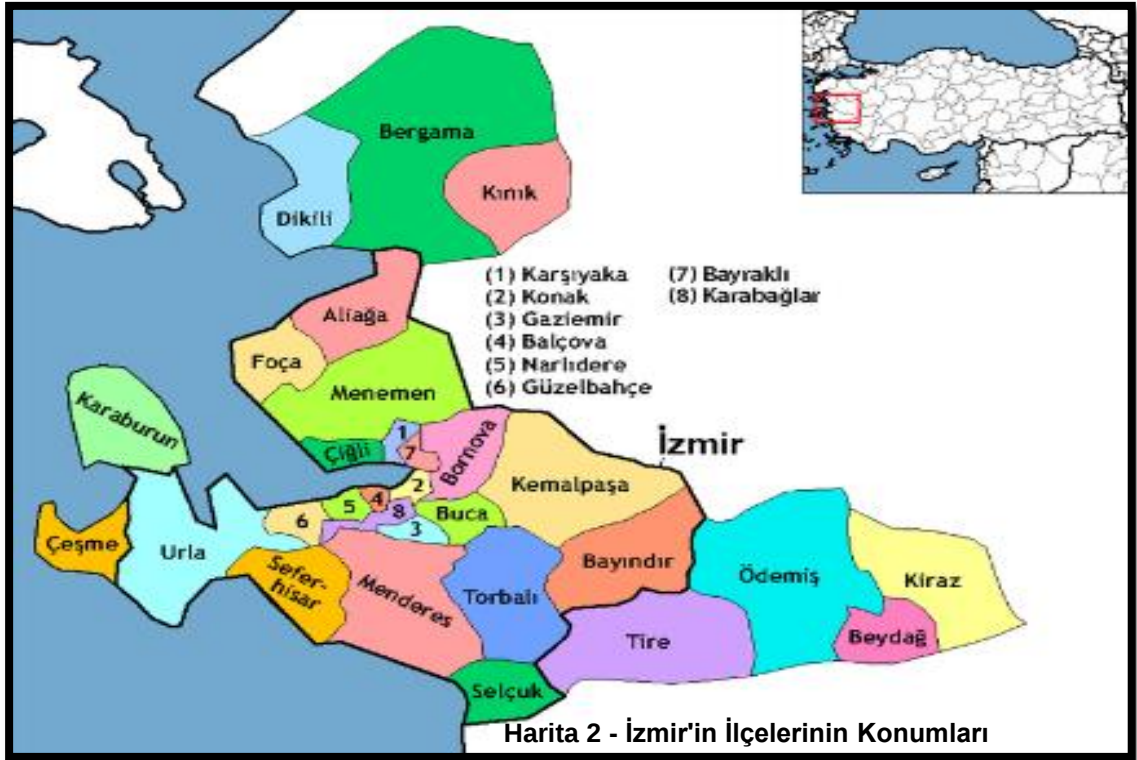
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

TÜİK verilerine göre 2018 yılı İzmir nüfusu 4.320.519, Konak İlçesi nüfusu ise 356.563'dir.



4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

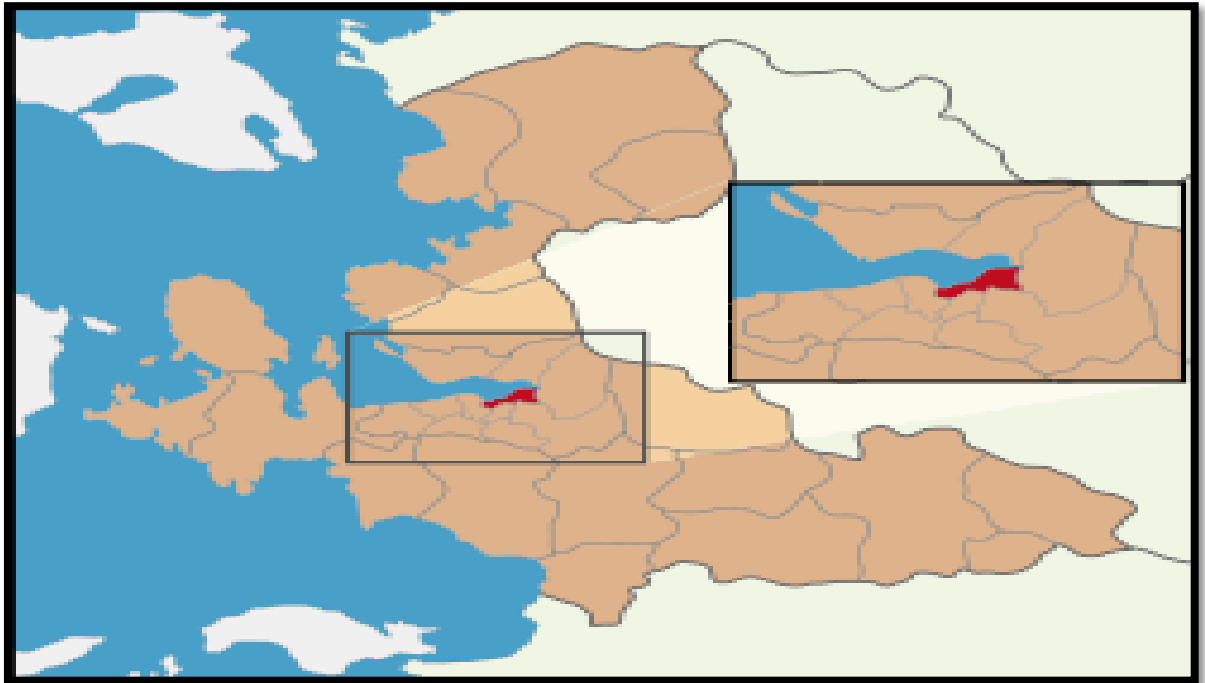
Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nın yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyümeye oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyümeye oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyümeye ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi, Konak Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler, İş GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almakta olup, ana yollarak cepheli konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
- * AVM bloğu mimari olarak açık olup, marka değeri yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ana yaya aksına uzak konumdadır.
- * Günümüzde yaşanan ekonomik olumsuzluklar gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Konut ve ofis nitelikli taşınmazların değeri için Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- AVM için Pazar Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Bina Emsaller

1 Coldwell Banker TEOK

Tel 0 533 657 31 24

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş 7 katlı bina 4.245 m²'den pazarlanmakta olup, 7.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	4245 .-M ²	7.500.000 .-TL	1.767 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 Onur Koseolu Emlak

Tel 0 535 827 74 35

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş 3 katlı bina 285 m²'den pazarlanmakta olup, 1.470.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak çok küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	285 .-M ²	1.470.000 .-TL	5.158 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Şahar Gayrimenkul

Tel 0 532 777 49 98

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş 6 katlı bina 1.200 m²'den pazarlanmakta olup, 7.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	1200 .-M ²	7.500.000 .-TL	6.250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 CD Gayrimenkul

Tel 0 533 488 62 62

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş 6 katlı bina 2.000 m²'den pazarlanmakta olup, 14.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	2000 .-M ²	14.000.000 .-TL	7.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Sahibinden

Tel

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş 7 katlı bina 2.910 m²'den pazarlanmakta olup, 10.800.000 TL satış bedeli istenmektedir. AVM bloğu ile karşılaştırıldığında alan olarak küçük, fonksiyon olarak farklıdır.

SATILIK	2910 .-M ²	10.800.000 .-TL	3.711 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

Satılık / Kiralık Dükkan Emsaller

1 Bornova Gayrimenkul

Tel 0 232 347 77 77

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 188 m²'den pazarlanan dükkan için 2.150.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 6.250.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	188 .-M ²	2.150.000 .-TL	11.436 .-TL/M ²
KİRALIK	188 .-M ²	6.250 .-TL	33 .-TL/M ²

2 Sel Gayrimenkul

Tel 0 532 317 14 47

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yaklaşık 15 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 400 m²'den pazarlanan dükkan için 1.300.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 8.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	400 .-M ²	1.300.000 .-TL	3.250 .-TL/M ²
KİRALIK	400 .-M ²	8.000 .-TL	20 .-TL/M ²

3 Turyap Bayraklı

Tel 0 232 348 92 92

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 260 m²'den pazarlanan dükkan için 1.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 2.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	260 .-M ²	1.250.000 .-TL	4.808 .-TL/M ²
KİRALIK	260 .-M ²	2.500 .-TL	10 .-TL/M ²

4 Ünya Emlak

Tel 5 372 028 70 06

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart projesi karşısında, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş 5 katlı bina 840 m²'den pazarlanmakta ve 4.600.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 17.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	840 .-M ²	4.600.000 .-TL	5.476 .-TL/M ²
KİRALIK	840 .-M ²	17.500 .-TL	21 .-TL/M ²

5 Marka Gayrimenkul

Tel 0 532 163 34 93

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart projesi karşısında, cadde üzerinde, yaklaşık 10 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 240 m²'den pazarlanan dükkan için 1.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 6.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	240 .-M ²	1.750.000 .-TL	7.292 .-TL/M ²
KİRALIK	240 .-M ²	6.000 .-TL	25 .-TL/M ²

6 Öziş Gayrimenkul

Tel 0 232 752 11 42

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın zemin katında yer alan ve 85 m²'den pazarlanan dükkan için 1.650.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 7.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	85 .-M ²	1.650.000 .-TL	19.412 .-TL/M ²
KİRALIK	85 .-M ²	6.500 .-TL	76 .-TL/M ²

7 Güçlü Gayrimenkul

Tel 0 232 364 32 32

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın ve cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 800 m²'den pazarlanan depolu dükkan için 8.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 25.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	800 .-M ²	8.500.000 .-TL	10.625 .-TL/M ²
KİRALIK	800 .-M ²	25.000 .-TL	31 .-TL/M ²

8 Modda Rent

Tel 0 530 738 76 78

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Ankara caddesi üzerinde, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 247 m²'den pazarlanan dükkan için 4.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 15.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	247 .-M ²	4.250.000 .-TL	17.206 .-TL/M ²
KİRALIK	247 .-M ²	15.000 .-TL	61 .-TL/M ²

9 Emlaktaş Gayrimenkul

Tel 0 232 472 22 55

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye paralel sokakta, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 210 m²'den pazarlanan dükkan için 2.700.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	210 .-M ²	2.700.000 .-TL	12.857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

10 Startkey Life Gayrimenkul

Tel 0 232 344 18 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın Bayraklı Park 35 Projesi içersinde zemin katında yer alan ve 510 m²'den pazarlanan depolu dükkan için 6.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	510 .-M ²	6.500.000 .-TL	12.745 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

11 Startkey Life Gayrimenkul

Tel 0 232 344 18 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Adliyeye yakın, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan ve 70 m²'den pazarlanan dükkan için 3.000 TL aylık kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	70 .-M ²	3.000 .-TL	43 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

12 Startkey Life Gayrimenkul

Tel 0 232 344 18 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Lider Centrio projesinde, zemin katında yer alan ve 100 m²'den pazarlanan dükkan için 9.500 TL aylık kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	100 .-M ²	9.500 .-TL	95 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Bölge Geneline Ofis ve Konut Projeleri

MİSTRAL İZMİR



Mistral İzmir, ofis kulesi 48 kat, konut kulesi 38 kat, çarşı 2 kat, bodrum 3 kat, oturma Alanı 13.923 m2, konut asansörü 4 adet, ofis asansörü 7 adet olarak düzenlenmiştir. Mistral İzmir'in 38 katlı konut kulesinde 110 adet daire bulunmaktadır. Genişlikleri 96 ile 418 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 dairelerin yanı sıra 4+1 olarak planlanan penthouse daireler de bulunmaktadır.

Satılık Konut	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
KW Bornova 0532 416 21 71	12	2+1	166	1.705.000	10.271
Seyhun Acar Emlak 0542 668 12 02	14	2+1	166	1.700.000	10.241
Seyhun Acar Emlak 0542 668 12 02	17	3+1	235	2.790.000	11.872
Ortalama					10.926
Satılık Ofis					
KW Bornova 0532 416 21 71	5	1	131	1.400.000	10.687
Seyhun Acar Emlak 0542 668 12 02	5	1	170	1.760.000	10.353

EGE PERLA

Projeden satılık ofis ve konut emsalleri

Satılık Konut	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Coldewell Banker TEOK 0532 462 17 52	16	3+1	193	2.850.000	14.767
Coldewell Banker TEOK 0532 462 17 52	1	1+1	83	790.000	9.518
Coldewell Banker TEOK 0532 462 17 52	3	2+1	121	1.495.000	12.355
Ortalama					12.935
Satılık Ofis					
Coldewell Banker TEOK 0532 462 17 52	1	3+0	128	1.450.000	11.328
Ortalama					11.328

FOLKART TOWERS



Folkart Towers, 40 katlı 2 kulede; konut, ofis ve çarşıdan oluşmaktadır. Proje 2011 yılında başlamış olup, 2014 yılında teslimleri başlamıştır. Proje genelinde kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisler, otopark, güvenlik, alışveriş alanları ve fitness center yer almaktadır.

Satılık Konut	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Truva Emlak 0 (535) 477 92 56	9	1+1	85	750.000	8.824
Serse Gayrimenkul 0 (232) 255 30 50	27	1+1	110	1.150.000	10.455
Ortalama					9.744
Satılık Ofis					
Organize Gayrimenkul 0532 296 49 74	18	1+0	105	1.050.000	10.000
Remax Adres 0542 596 63 69	37	2	147	1.890.000	12.857
Ortalama					11.667

PARK OFFİCE BAYRAKLI



Asil Öztürk İnşaat tarafından yeni inşa edilmiş olan proje 8 katlı, 72 bağımsız bölümden oluşmakta olup, mağaza ve ofis konseptindedir. Normal katlarında 2+1 ve 3+1 ofis seçenekleri bulunmakta olup, proje genelinde %60 satış işlemi yapıldığı ve teslimlerin başladığı bilgisi alınmıştır.

Satılık Ofis	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Satış Ofisi 02323416263	4	2+1	76	675.000	8.882
Satış Ofisi 02323416263	7	2+1	76	720.000	9.474
Ortalama					9.178

ÇİÇEK PLAZA



2016 yılı Mart ayında teslimi gerçekleşen proje 4500 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan 167 adet ofisten oluşmaktadır.

İç avlu, fitness merkezi, ortak çatı katı alanı, her katta kat bahçesi, güvenlik hizmeti, kiralanabilir toplantı odaları ve kapalı otopark projede bulunan sosyal olanaklardır.

Satılık Ofis	Kat	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Anahtar Emlak 0232 246 90 90	2	1+1	60	350.000	5.833
Sahibinden	2	2+1	130	900.000	6.923
Sahibinden	4	1+0	55	465.000	8.455
Ortalama					7.000

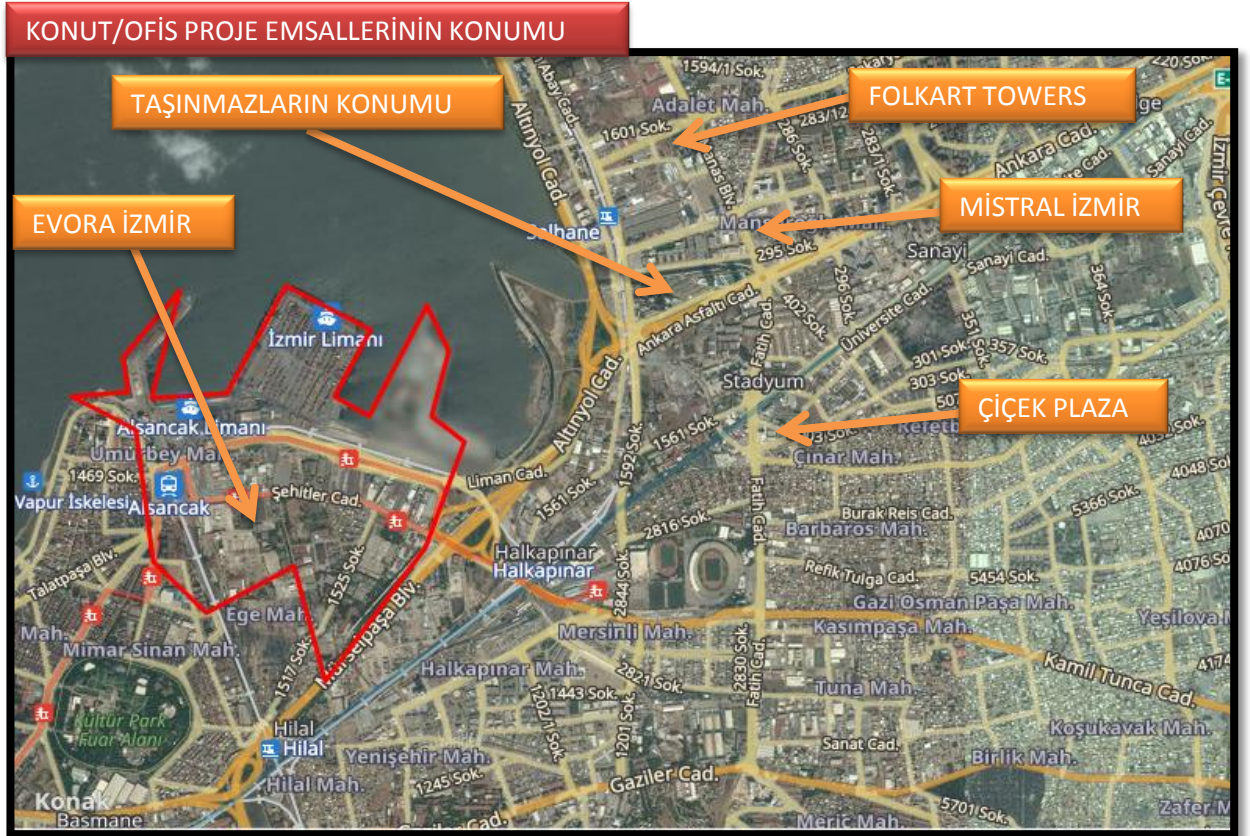
EVORA İZMİR



Evora İzmir projesi Emlak Konut güvencesi ile Teknik Yapı ve Halk GYO elbirliği ile inşa ediliyor. İzmir Alsancak'ta yaşama kazandırılacak olan Evora İzmir, eşsiz lokasyonu ile dikkat çekiyor.

1049 rezidans 41 ticari alandan oluşacak olan Evora İzmir projesi 8 bloklu mimarisi ile yükseliyor. 35 bin 600 metrekare arsa alanına sahip olacak Evora İzmir projesi içinde 1+1'den 6+1'e kadar 60 metrekare ile 320 metrekare arasında değişiklik gösteren dairelerden oluşacak.

Satılık Konut	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Satış Ofisi	1	1+1	68	780.000	11.471
Satış Ofisi	4	1+1	72	815.000	11.319
Satış Ofisi	24	3+1	156	1.777.000	11.391
Ortalama					11.392



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge nitelikli projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilişliliği yüksektir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 6.000.-TL ile 12.000.-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların katı-konumu-alanı vb. özellikleri dikkate alınarak her biri için birim m² değeri öngörülmüştür.

Ofis birim m² değerlerinin ise, 6.500 - 12.000 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların katı-konumu-alanı vb. özellikleri dikkate alınarak her biri için birim m² değeri öngörülmüştür.

AVM kısmı için, bina paçal birim m² değerlerinin 2.500 - 5.000 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Projede yer alan dükkanlar (C blok) Ege Perla AVM 'ni oluşturmakta olup "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." ifadesine istinaden AVM bütünü için tek bir değer takdir edilmesinin daha doğru olduğu kanaatiyle C bloktaki bağımsız bölümler için tek değer verilmiştir. Bu nedenle bölgedeki bina nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. AVM nitelikli satılık/satılmış emsal olmaması nedeni ile bütün olarak pazarlanan ticari yapılar ile emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (AVM BİNA İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		7.500.000	14.000.000	10.800.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	80.463,00	1.200	2.000	2.910
BİRİM M ² DEĞERİ		6.250	7.000	3.711
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	AVM	Bina Tic.	Bina Tic.	Bina Tic.
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-13%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-43%	-43%	-43%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.223	3.563	3.990	2.115

C BLOK (AVM) DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (.-TL)
80.463,00	3.223,00	259.332.249 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER		259.332.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN) (B BLOK 89 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MİSTRAL TOWER	FOLKART TOWERS	PARK OFFİCE
SATIŞ FİYATI		-		
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	107,36			
BİRİM M ² DEĞERİ		10.520	11.667	9.178
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	18. Kat			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK		Ofis	Ofis	Ofis
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.761	9.815	10.885	8.581

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (A BLOK 77 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MİSTRAL TOWER	FOLKART TOWERS	EVORA İZMİR
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	65,50	10.926	9.744	11.391
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME	20. Kat	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		2%	2%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.549	11.177	9.968	10.503

Değerlemeye konu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nca tarafımıza iletilmiş olan icmal listesinde belirtilen, A blokta yer alan 19 adet konut ve B blokta yer alan 50 adet ofise ait Pazar yaklaşımı yöntemi sonucu elde edilen değer listesi aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm alanları İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen icmal listelerinden alınmıştır.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	m² Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmazın Değeri (TL) (KDV Hariç)
A	1	1	KONUT	65,50	9.236,64	605.000
A	6	1	KONUT	67,22	8.925,91	600.000
A	7	2	KONUT	65,50	9.282,44	608.000
A	12	2	KONUT	67,22	8.970,54	603.000
A	15	3	KONUT	76,66	8.870,34	680.000
A	18	3	KONUT	67,22	9.015,17	606.000
A	23	4	KONUT	67,22	9.059,80	609.000
A	27	5	KONUT	67,22	9.104,43	612.000
A	31	6	KONUT	67,22	9.149,06	615.000
A	35	7	KONUT	67,22	9.193,69	618.000
A	39	8	KONUT	67,22	9.238,32	621.000
A	71	18	KONUT	67,22	9.967,27	670.000
A	72	19	KONUT	65,50	10.305,34	675.000
A	76	19	KONUT	67,22	9.967,27	670.000
A	77	20	KONUT	65,50	10.381,68	680.000
A	81	20	KONUT	67,22	10.041,65	675.000
A	82	21	KONUT	65,50	10.458,02	685.000
A	86	21	KONUT	67,22	10.116,04	680.000
A	87	22	KONUT	65,50	10.458,02	685.000
B	1	1	OFİS	88,40	9.796,38	866.000
B	2	1	OFİS	85,95	10.075,63	866.000
B	3	1	OFİS	114,34	8.737,10	999.000
B	6	2	OFİS	88,40	9.841,63	870.000
B	11	3	OFİS	88,40	9.886,88	874.000
B	12	3	OFİS	85,95	10.168,70	874.000
B	16	4	OFİS	88,40	9.932,13	878.000
B	17	4	OFİS	85,95	10.215,24	878.000
B	21	5	OFİS	88,40	9.977,38	882.000
B	22	5	OFİS	85,95	10.261,78	882.000
B	24	5	OFİS	107,36	9.044,34	971.000
B	26	6	OFİS	88,40	10.022,62	886.000
B	27	6	OFİS	85,95	10.308,32	886.000
B	37	8	OFİS	85,95	10.424,67	896.000
B	41	9	OFİS	88,40	10.181,00	900.000
B	42	9	OFİS	85,95	10.471,20	900.000
B	43	9	OFİS	114,34	9.025,71	1.032.000
B	44	9	OFİS	107,36	9.193,37	987.000
B	46	10	OFİS	88,40	10.214,93	903.000
B	47	10	OFİS	85,95	10.506,11	903.000
B	51	11	OFİS	88,40	10.260,18	907.000
B	52	11	OFİS	85,95	10.552,65	907.000
B	56	12	OFİS	88,40	10.316,74	912.000
B	61	13	OFİS	88,40	10.361,99	916.000
B	62	13	OFİS	85,95	12.274,58	1.055.000
B	63	13	OFİS	114,34	8.772,08	1.003.000
B	64	13	OFİS	107,36	9.342,40	1.003.000
B	65	13	OFİS	124,15	13.080,95	1.624.000
B	66	14	OFİS	88,40	10.407,24	920.000
B	67	14	OFİS	85,95	10.703,90	920.000
B	68	14	OFİS	114,34	10.704,92	1.224.000
B	71	15	OFİS	88,40	10.441,18	923.000
B	72	15	OFİS	85,95	10.738,80	923.000
B	73	15	OFİS	114,34	9.235,61	1.056.000
B	79	16	OFİS	107,36	9.454,17	1.015.000
B	81	17	OFİS	88,40	10.542,99	932.000
B	82	17	OFİS	85,95	10.843,51	932.000
B	84	17	OFİS	107,36	9.500,75	1.020.000
B	86	18	OFİS	88,40	10.588,24	936.000
B	87	18	OFİS	85,95	10.890,05	936.000
B	88	18	OFİS	114,34	9.349,31	1.069.000
B	89	18	OFİS	107,36	9.547,32	1.025.000
B	91	19	OFİS	88,40	10.633,48	940.000
B	92	19	OFİS	85,95	10.936,59	940.000
B	95	20	OFİS	88,40	10.690,05	945.000
B	96	20	OFİS	85,95	10.994,76	945.000
B	97	20	OFİS	114,34	9.419,28	1.077.000
B	98	20	OFİS	107,36	9.612,52	1.032.000
B	100	21	OFİS	88,40	10.723,98	948.000
B	101	21	OFİS	85,95	11.029,67	948.000
TOPLAM				6.004,70		60.263.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
A BLOKTA YER ALAN 19 ADET KONUTUN TOPLAM DEĞERİ (TL)	12.197.000 TL
B BLOKTA YER ALAN 50 ADET OFİSİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	48.066.000 TL
EGE PERLA (C BLOKTA YER ALAN 108 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN) AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	259.332.000 TL
TOPLAM	319.595.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır. Ancak taşınmazın yıl içindeki kira gelirlerinin döviz bazlı olması hususu da dikkate alınmıştır.

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; "Döviz Cinsinden ve Dövizde Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;

"MADDE 8 – (1) Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."

(3) Türkiye’de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrafta belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.

(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır.”

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Projenin ruhsatının alınmış olması, bölgedeki arz-talep dengesi, inşaat seviyesi vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %4,00 olarak öngörülmüştür.

İndirgeme Oranı %17,50 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Ruhsat ve iskan belgesine göre AVM bloğu (C Blok), 107 adet işyeri ve 1 adet trafo olmak üzere 108 bağımsız bölümden oluşmaktadır. AVM yönetiminden edinilen bilgiye göre toplam kiralanabilir alan 23.096,41 m²'dir. Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri İş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, ortalama kira birim m² değeri piyasa araştırmaları sonucunda öngörülebilirle beraber 2019 yıl içerisinde yapılmış olan kira değer tespit çalışmasında elde edilen m² aylık birim değeri olan 39,82.-TL/m² nakit akımında kullanılmıştır.

TÜİK verilerine göre 2019 yılında 12 ayın ortalama yıllık TÜFE oranı ~15,79 olarak hesaplanmış olup, artış oranı %15,79 olarak kabul edilmiştir.

AVM doluluk oranı %80 olup, ilerleyen dönemlerde doluluk oranının artacağı %95 seviyesinde sabitleneceği öngörülmüştür.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %6,00 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %10'u oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2019 yılı Sigorta Giderleri 728.967,80.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

Emlak Vergisi 2019 yılında 760.774,71.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

Yönetim giderlerinin her yıl toplam hasılatın %3'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz yeni yapılmış bir yapı olup, bu nedenle yenileme fonu için ilk beş dönem gider belirtilmemiş olup, 6.dönemden itibaren hasılatın %1'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

EGE PERLA AVM Nakit Akışları													
İLK YIL İÇİN AYLIK BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY)	39,82												
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)	15,79%												
TOPLAM MAĞAZA ADEDİ	107												
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m²)	23.096,41												
Kap. Oranı	6,00%												
2019 (geçmiş dönem)		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ(MAĞAZA)													
Doluluk Oranı		80,00%	85,00%	90,00%	90,00%	95,00%	95,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	
Kiralanın Brüt Alan		18.477	19.632	20.787	20.787	21.942	21.942	22.634	22.634	22.634	22.634	22.634	
Aylık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)	39,82	46,11	53,39	61,82	71,58	82,88	95,97	111,12	128,67	148,98	172,51	199,75	
Kiralama Gelirleri		10.223.227 TL	12.577.317 TL	15.419.939 TL	17.884.747 TL	21.822.568 TL	25.268.382 TL	30.182.168 TL	34.947.933 TL	40.466.211 TL	46.865.826 TL	54.254.381 TL	309.872.649 TL
Diger Gelirler	10,00%	1.022.323 TL	1.257.732 TL	1.541.994 TL	1.785.475 TL	2.182.257 TL	2.526.835 TL	3.018.217 TL	3.494.793 TL	4.046.621 TL	4.685.583 TL	5.425.436 TL	30.987.265 TL
AVM Toplam Gelirleri		11.245.550 TL	13.835.049 TL	16.961.933 TL	19.640.222 TL	24.004.825 TL	27.795.187 TL	33.200.385 TL	38.442.726 TL	44.512.832 TL	51.541.408 TL	59.679.797 TL	340.859.914 TL
												929.082.753	
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Sigorta Giderleri	2,00%	775.990 TL	791.510 TL	807.940 TL	823.487 TL	839.957 TL	856.756 TL	873.891 TL	891.369 TL	909.196 TL	927.380 TL	945.928 TL	9.442.804 TL
Emlak Vergisi	2,00%	743.547 TL	758.418 TL	773.586 TL	789.059 TL	804.839 TL	820.936 TL	837.355 TL	854.102 TL	871.184 TL	888.608 TL	906.380 TL	9.048.014 TL
Yönetim Giderleri	3,00%	337.367 TL	415.051 TL	508.858 TL	589.207 TL	720.145 TL	833.856 TL	966.012 TL	1.153.282 TL	1.335.385 TL	1.546.242 TL	1.790.394 TL	10.225.797 TL
Yenileme Fonu	1,00%						277.952 TL	280.721 TL	289.539 TL	286.374 TL	289.238 TL	292.130 TL	1.709.964 TL
TOPLAM		1.866.904 TL	1.964.800 TL	2.089.785 TL	2.201.752 TL	2.364.941 TL	2.789.498 TL	2.987.989 TL	3.182.281 TL	3.402.139 TL	3.651.468 TL	3.934.822 TL	30.426.579 TL
Nakit Akım		9.388.646 TL	11.870.069 TL	14.872.148 TL	17.438.470 TL	21.639.884 TL	25.005.687 TL	30.212.396 TL	35.260.435 TL	41.110.693 TL	47.889.941 TL	54.827.718 TL	1.239.516.088 TL
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)	16,00%	17,00%	18,00%										
Net Bugünkü Değer (NPV)		292.203.936 TL	270.095.402 TL	249.995.613 TL									

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
EGE PERLA AVM	270.095.402 TL
EGE PERLA AVM YUVARLATILMIŞ DEĞER	270.100.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
EGE PERLA AVM'NİN (C BLOK) DEĞERİ	259.332.000 TL
69 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	60.263.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
EGE PERLA AVM'NİN (C BLOK) DEĞERİ	270.100.000 TL

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 çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan konut ve ofis nitelikli taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan C blokta yer alan taşınmazlar (Ege Perla AVM) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." maddesine istinaden bir bütün olarak değerlendirilmiş olup, gelir getirici bir mülk olması nedeni ile Pazar Yaklaşımı ile birlikte gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi de kullanılmıştır. . Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanan alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerinde kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan AVM blokta yer alan bağımsız bölümler için Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi kapsamında tek değer takdir edilmiştir. A ve B blokta yer alan 59 adet bağımsız bölüm için münferit değerler rapor içerisinde belirtilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Şirketimiz tarafından 06.12.2019 tarihli İŞGY-1908068 referans numaralı Ege Perla AVM kira tespit raporuna istinaden AVM için ortalama aylık kira birim m² değeri 39,8.-TL olarak öngörülmüştür.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Ege Perla projesinde yer alan, 1 adet AVM (C Blok) A Blokta 19 adet ve B Blokta 50 adet bağımsız bölümün;

30.12.2019 tarihli toplam değeri için;

330.363.000 .-TL

(Üç Yüz Otuz Milyon Üç Yüz Altmış Üç Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

355.938.250 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

EGE PERLA PROJESİNDE YER ALAN EGE PERLA AVM (C BLOK), A BLOKTA YER ALAN 19 ADET VE B BLOKTA YER ALAN 50 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
330.363.000	55.544.664	49.876.653	355.938.250

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.