

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDEKİ EGE PERLA PROJESİNDE A VE B BLOKLARDA YER ALAN 64 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

KİRA RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.02.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	14.02.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	13.03.2020
RAPOR TARİHİ	16.03.2020
RAPOR NO	ISGY-2002045
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KONAK İLÇESİ ÇINARLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİNDEKİ A VE BLOKTA 64 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA 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**

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 10.03.2020 tarihli stok listelerde belirtilen 64 adet taşınmazın değerleme tarihindeki kira 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 kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2002045 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-1510006	ISGY-1908068	ISGY-1910114
Rapor Tarihi	29.12.2015	06.12.2019	30.12.2019
Rapor Konusu	EGE PERLA PROJESİ	EGE PERLA AVM KİRA DEĞER TESPİTİ	EGE PERLA AVM +KONUTLAR
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	395.689.000	919.800	330.363.000

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 ilikin 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 ilikin 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. Tadilatın 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 (baret 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, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. 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 tashihi yapılmıştır.

Tarafımıza iletilen takbis belgelerinde İŞ GYO A.Ş. mülkiyetinde daha fazla bağımsız bölüm görünmekte olup, tarafımıza 10.03.2020 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 10.03.2020 tarihli stok listeleri esas alınarak 64 adet bağımsız bölüm için 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.

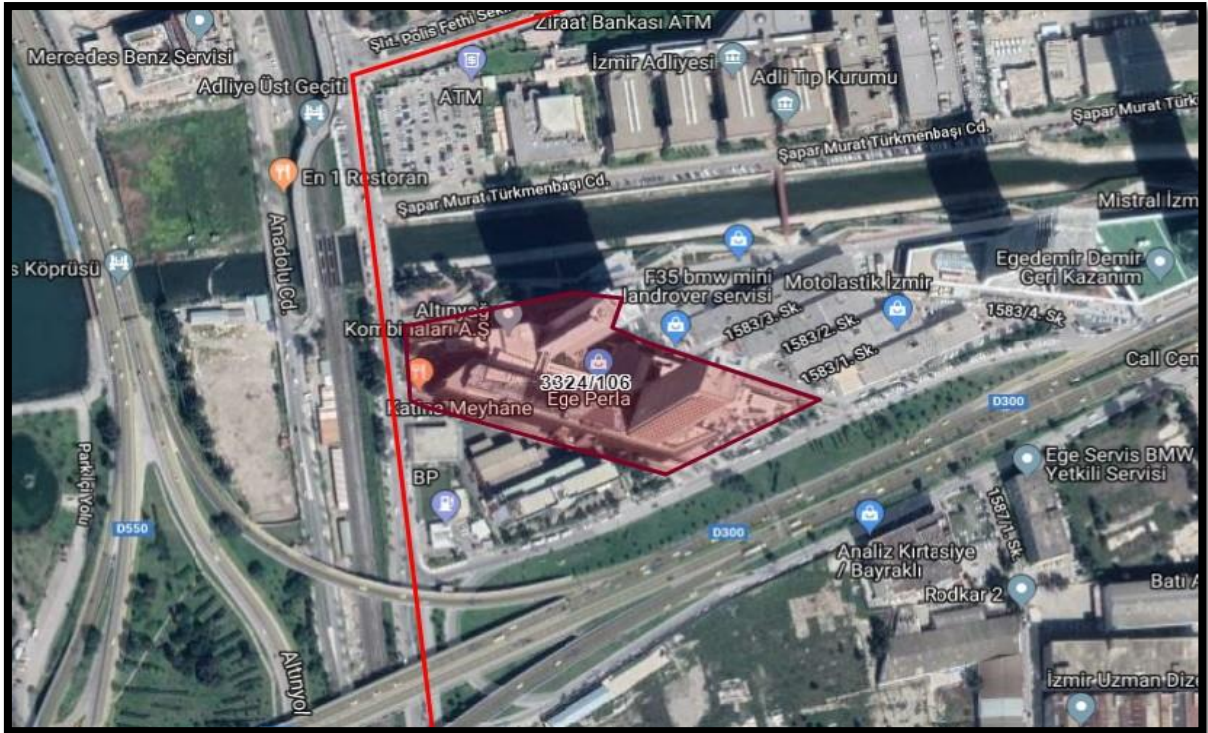
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

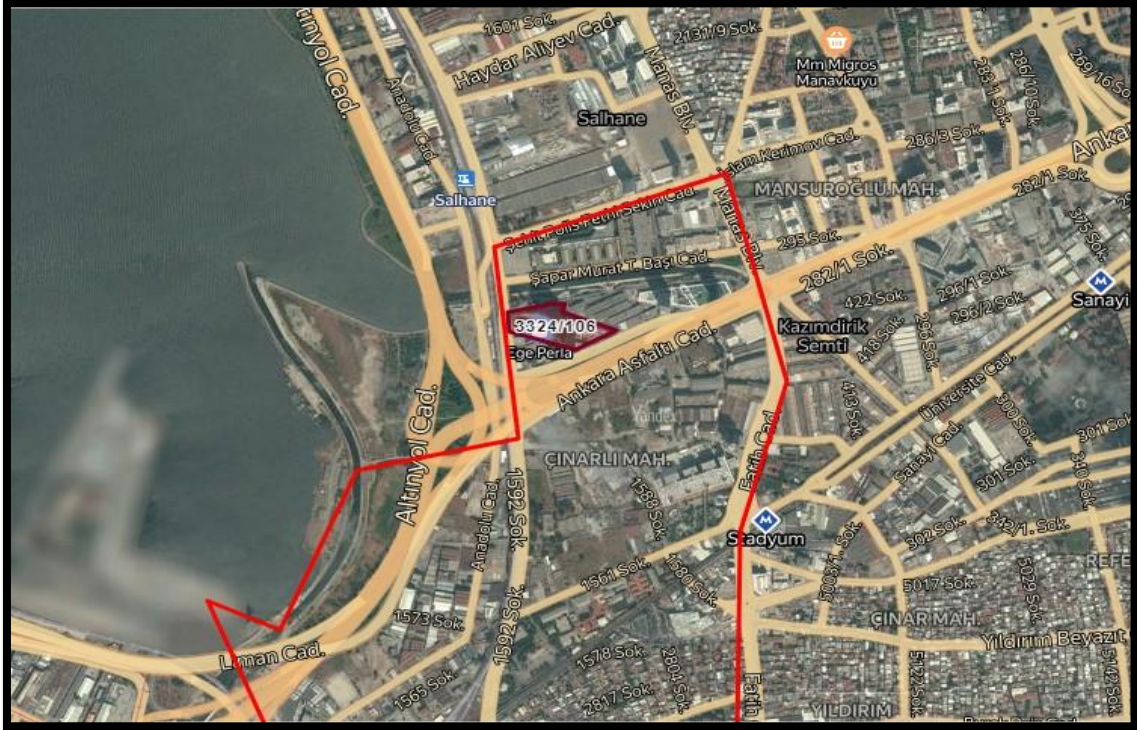
3.1 - Tanımı

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 10.03.2020 tarihli stok listelerinde belirtilen A Bloкта yer alan 15 adet Konut, B blokda yer alan 49 adet ofis olmak üzere toplamda 64 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.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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.

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.

Projenin inşaatı tamamlanmış olup, B blokta yer alan ofislerin 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.



4.1.2 - 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.

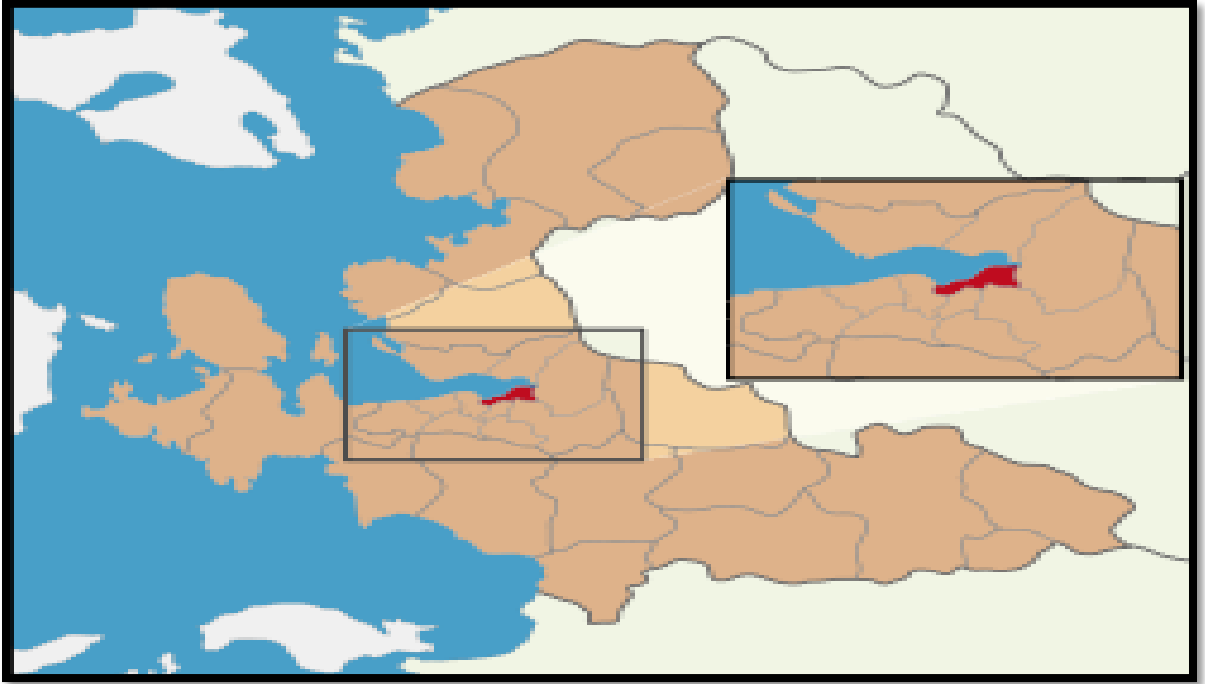
Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

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 seyratteği, 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 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme 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 büyüme 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 büyüme 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 büyüme 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 yollarla cepheli konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
- * Tercih edilen bölgede yer almaktadırlar.

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 eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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 kira değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Kiralık Konut Emsalleri

1 Portinn Gayrimenkul

Tel 0 542 605 35 85

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı sitede, 11. katta, 3+1, 160 m² olarak pazarlanan, deniz manzaralı residence aylık 7.500.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	160 .-M ²	7.500 .-TL	47 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

2 Proje Plus Gayrimenkul

Tel 0 506 222 80 22

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart Towers içerisinde, 10. katta, 1+1, 90 m² olarak pazarlanan havuz cepheli, daire aylık 3.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	90 .-M ²	3.000 .-TL	33 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

3 Coldwell Banker TEOK Yatırım Danışmanlığı

Tel 0 532 462 17 52

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı sitede, 7. katta yer alan, 2+1, 74 m² olarak pazarlanan, şehir manzaralı home-ofis aylık 5.600.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	74 .-M ²	5.600 .-TL	76 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

4 Ege Perla

Tel 0 530 031 00 15

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı sitede, 6. katta yer alan, 2+1, brüt 143 m² kullanım alanlı olan, şehir manzaralı home-ofis aylık 6.250.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	143 .-M ²	6.250 .-TL	44 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

5 Proje Plus Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 506 222 80 22

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart Towers içerisinde, şehir manzaralı, 15. katta yer alan, 1+1, 65 m² olarak pazarlanan, eşyalı daire aylık 3.100.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	65 .-M ²	3.100 .-TL	48 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

6 Proje Portföy Gayrimenkul

Tel 0 532 612 10 58

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Mistral İzmir Projesinde 11. katta yer alan 1+1, 96 m² olarak pazarlanan residans için 4.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	96 .-M ²	4.000 .-TL	42 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

Kiralık Ofis Emsalleri

1 Turyap

Tel 0 532 498 38 99

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart Towers içerisinde, 22. katta yer alan, 90 m² beyan edilen deniz manzaralı ofis aylık 3.950.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	90 .-M ²	3.950 .-TL	44 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

2 Ercan Emlak

Tel 0 536 249 66 09

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart Towers içerisinde, 41. katta yer alan, 250 m² kullanım alanlı, deniz manzaralı ofis aylık 17.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	17.000 .-TL	68 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 Forent Gayrimenkul

Tel 0 532 063 78 78

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart Towers içerisinde, 40. katta yer alan, 507 m² kullanım alanlı, deniz manzaralı ofis aylık 30.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	507 .-M ²	30.000 .-TL	59 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

4 Proje Plus Gayrimenkul

Tel 0 506 222 80 22

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Folkart Towers içerisinde, 35. katta yer alan, 105 m² kullanım alanlı, deniz manzaralı ofis aylık 5.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

KİRALIK	105 .-M ²	5.000 .-TL	48 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

5 Mistral İzmir Satış Ofisi

Tel 0 536 676 10 62

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Mistral İzmir Projesinde 20. katta bulunan 235 m² olarak pazarlanan ofis için 13.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	235 .-M ²	13.000 .-TL	55 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6 Ater Tower

Tel 0 532 169 77 99

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Ater Tower Bayraklı'da 20. kat (tam kat ofis) 715 m² olarak pazarlanan ofis için 32.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	715 .-M ²	32.000 .-TL	45 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6 Dinamik Gayrimenkul

Tel 0 506 696 53 16

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, Çiçek Plaza'da 7. katta yer alan 40 m² olarak pazarlanan ofis için 1.350.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	40 .-M ²	1.350 .-TL	34 .-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.

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.

ATER TOWER BAYRAKLI



4.000 m² arsa üzerine tek blok olarak yükselmekte olan Ater Tower projesi 130 adet ofis ünitesinden oluşmaktadır. Projede yer alan ofislerin büyüklükleri 86 metrekare ile 1.000 metrekare arasında değişiklik gösterecek şekilde tasarlanmıştır. Ater Tower projesi içerisinde büyük toplantı odaları, sinema odaları, ve fitness merkezi barındırmaktadır.

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.

KONUT/OFİS PROJE EMSALLERİNİN KONUMU



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Bölgede yer alan rezidans tipi konutların aylık kira birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 33.-TL/m²/ay ile 76.-TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların katı-konumu-alanı vb. özellikleri dikkate alınarak her biri için birim m² değeri öngörülmüştür.

Ofislerin kira birim m² değerlerinin ise, 34.-TL/m²/ay - 68.-TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların katı-konumu-alanı vb. özellikleri dikkate alınarak her biri için birim m² değeri öngörülmüştür.

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 (OFİS BİRİMLERİ İÇİN) (B BLOK 21NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-5	E-6
KİRA FİYATI		5.000	13.000	32.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	88,40	105	235	715
BİRİM M² DEĞERİ		48	55	45
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT	5.KAT	35.KAT	20.KAT	20.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
NİTELİK		Ofis	Ofis	Ofis
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-20%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	-20%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	40	35	44	42

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (A BLOK 86 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-5	E-6
KİRA FİYATI		6.250	3.100	4.000
KİRA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ	67,22	143 44	65 48	96 42
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 7%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	21. Kat	6.KAT ORTA KÖTÜ 10%	15.KAT BENZER 0%	11.KAT ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		2%	-23%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	40	45	37	38

Değerlemeye konu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığınca tarafımıza iletilmiş olan icmal listesinde belirtilen, A blokta yer alan 15 adet konut ve B blokta yer alan 49 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.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
A BLOKTA YER ALAN 15 ADET KONUTUN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	37.630 TL
B BLOKTA YER ALAN 49 ADET OFİSİN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	187.220 TL
TOPLAM	224.850 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)

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

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 analizidir.

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, değerlendirme 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;

64 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	224.850 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu 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.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

A ve B blokta yer alan 65 adet bağımsız bölüm için münferit kira değerleri rapor içerisinde belirtilmiştir.

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

Taşınmazların her biri için aylık kira değerleri takdir edilmiş olup, rapor içerisinde sunulmuştur. İş GYO'nun talebi ile bilgi amaçlı olarak İş Finansal Kiralama A.Ş. ve İş Faktoring A.Ş. tarafından kiralanan alanların kira değeri analizi de yapılmıştır. Buna göre:

Kiracı	Blok	Bağ.Böl. Num.	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)
İş Finansal Kiralama A.Ş.	B	1	88,4	3.450
İş Faktoring A.Ş.	B	43	114,34	4.110

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, A Blokta 15 adet ve B Blokta 49 adet bağımsız bölümün;

16.03.2020 tarihli toplam kira değeri için;

224.850 .-TL

(İki Yüz Yirmi Dört Bin Sekiz Yüz Elli TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

240.204 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

EGE PERLA PROJESİNDE YER ALAN A BLOKTA YER ALAN 15 ADET VE B BLOKTA YER ALAN 49 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
224.850	35.790	32.018	240.204

1 USD = 6,2824 .-TL 16.03.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 7,0226 .-TL 16.03.2020 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.