

# **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİ**

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	18.06.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	18.06.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.06.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	28.06.2013
<b>RAPOR NO</b>	İŞGYO-1306002
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ EGE PERLA PROJESİ ( 3324 ADA 106 PARSEL )
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ÇINARLI MAHALLESİ ANKARA ASFALTI CADDESİ NO:8 KONAK/İZMİR
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

## 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
- 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 630.000.000.-TL'dir.

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 değerlendirme işlemini yapmak üzere kurulmuştur.

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

### **1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar için 28.06.2013 tarih ve İŞGYO-1306002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 66.426.000.-TL'dir. (KDV hariç) .

Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İZMİR  
İlçesi : KONAK  
Bucağı :  
Mahallesi : MERSİNLİ  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 296  
Ada No : 3324  
Parsel No : 106  
Alanı : 18.392,00 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 18374  
Cilt No : 34  
Sayfa No : 3337  
Tapu Tarihi : 27.12.2010

## **2.2 - Takyidat Bilgileri**

Konak Tapu Müdürlüğü'nde 03.06.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.  
Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde aşağıda belirtilmiş olan değişiklikler olmuştur:  
Taşınmazın mülkiyeti 27.12.2010 tarih 18374 yev. ile satış işlemi ile Türkiye İş Bankası A.Ş. den İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye geçmiştir.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

20.06.2013 tarihinde; Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 9969 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İzmir-Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 Pafta, 3324 Ada, 106 Parsel sayılı gayrimenkul; 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; T.A.K.S: 0.40, K.A.K.S: 3.50 olmak üzere MİA "Merkezi İş Alanında" kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

28.11.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; T.A.K.S: 0.40, K.A.K.S: 3.50 olmak üzere MİA "Merkezi İş Alanında" kalmaktadır.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

3324 Ada , 106 Parsel üzerinde yapımına başlanması planlanan yapılara ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

Söz konusu yapı ruhsatlarında; AVM bloğunda 123 adet ünite (19.333 m<sup>2</sup> ), trafo merkezi (79 m<sup>2</sup>), ortak alanlar (59.931 m<sup>2</sup>) dir. AVM bloğunun toplam alanı **79.343 m<sup>2</sup>** dir. İlk ruhsat tarihi 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır. Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 14.09.2012 tarih 98/2012 numaralı yapı ruhsatlıdır.

A bloğu apartman binası 111 adet ünite (19.266 m<sup>2</sup>), ortak alanlar (16.837 m<sup>2</sup>) dir. A bloğunun toplam alanı **36.103 m<sup>2</sup>** dir. 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır.

B bloğu ofis binası 65 adet ünite (9.752 m<sup>2</sup>), ortak alanlar (15.019 m<sup>2</sup>) dir. B bloğunun ofis alanını **24.771 m<sup>2</sup>** dir. 28.08.2012 tarih 96 nolu yapı ruhsatlıdır.

Ortak alanlar için (barek ve kazık uygulamaları) **69.315 m<sup>2</sup>** 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 **209.532 m<sup>2</sup>** alanı mevcuttur.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
3324/106	AVM	14.09.2012	96/2012	123	79.343,00
3324/106	A	28.08.2012	96	111	36.103,00
3324/106	B	28.08.2012	96	65	24.771,00
3324/106	Kazık Uygulamaları	28.08.2012	2/2012	-	69.315,00
<b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b>					209.532,00

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Hafriyat çalışmalarının başlamış , zemin ıslahı ve fore kazık çalışmalarının devam etmekte olduğu görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

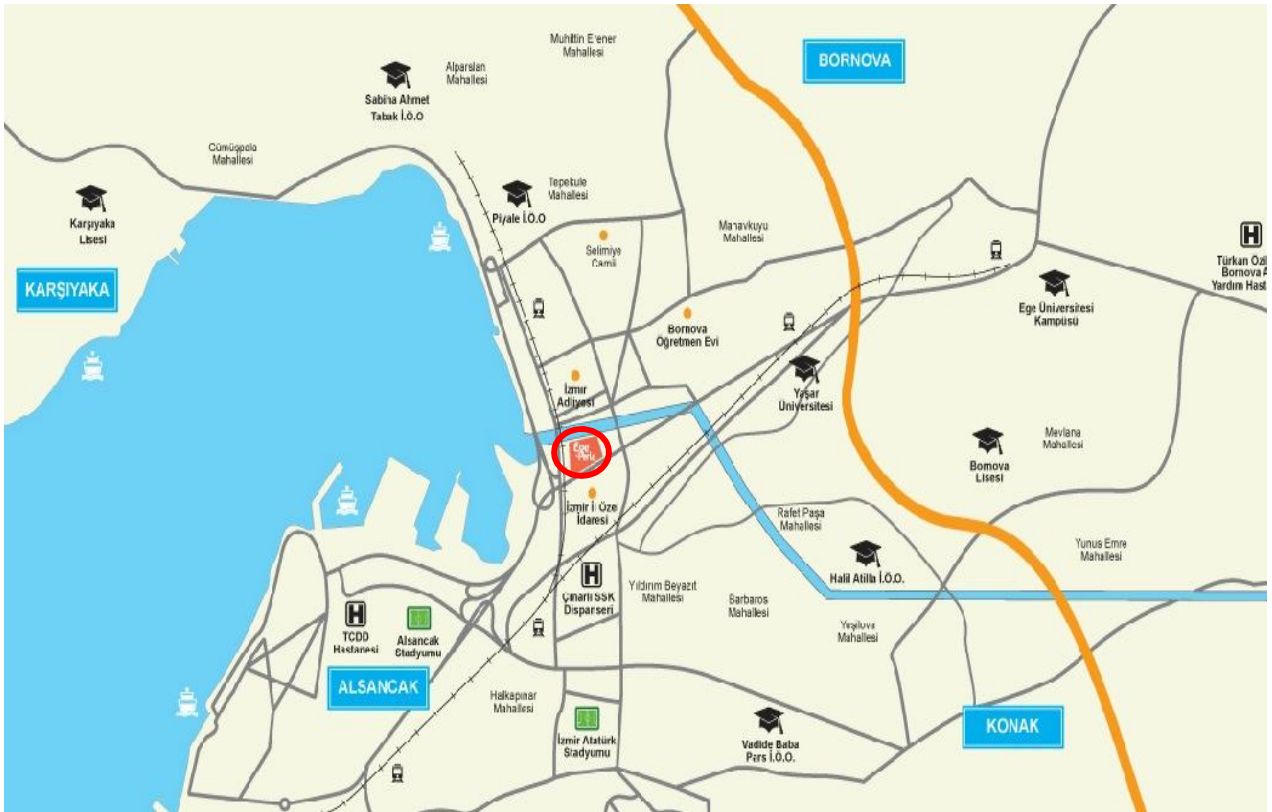
### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi 18.392,00 m<sup>2</sup> alana sahip 3324 ada 106 parsel, üzerine inşa edilecek yapı ruhsatlarına göre 3 blok (AVM blok, A blok, B blok) 123 adet bölümden oluşan AVM , 65 adet ofis, 111 adet konut olmak üzere toplamda 299 adet bağımsız bölümden oluşan projedir.

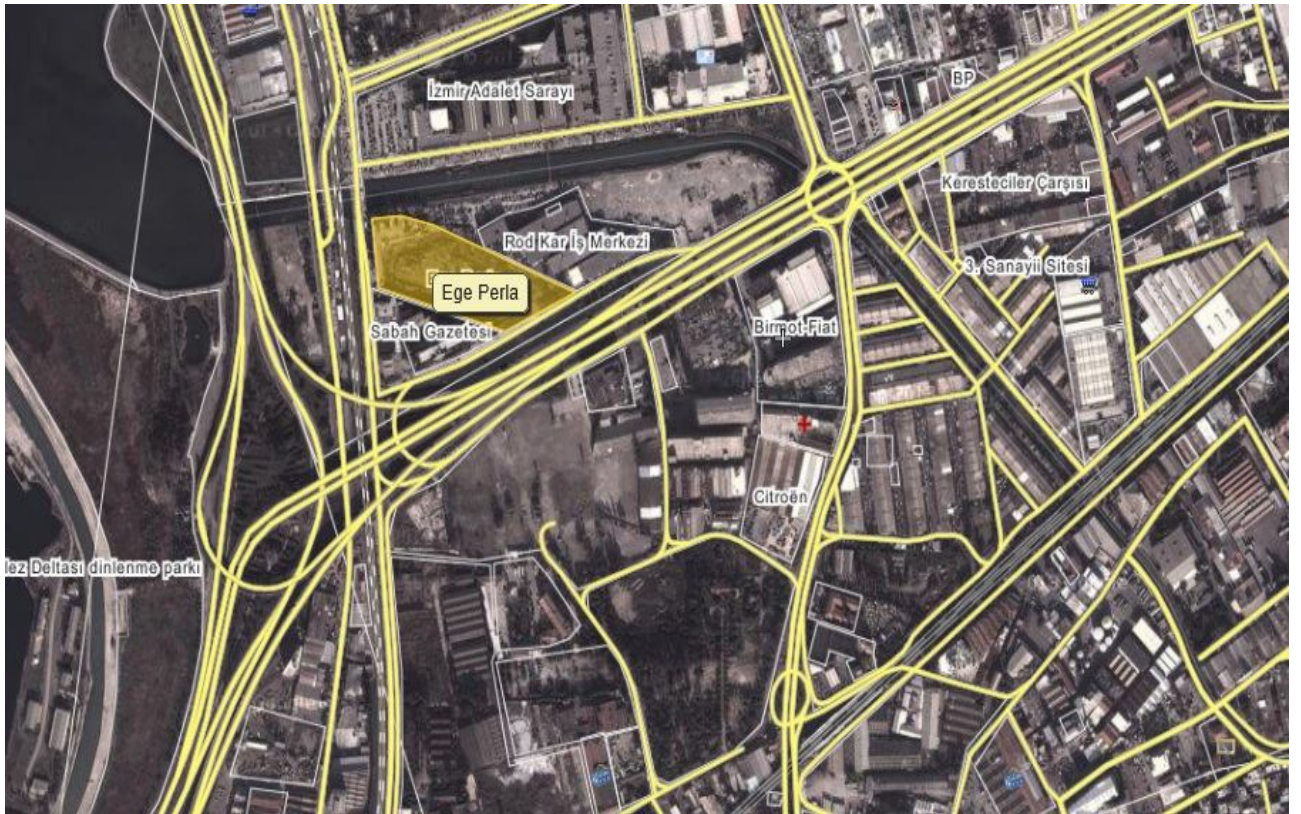
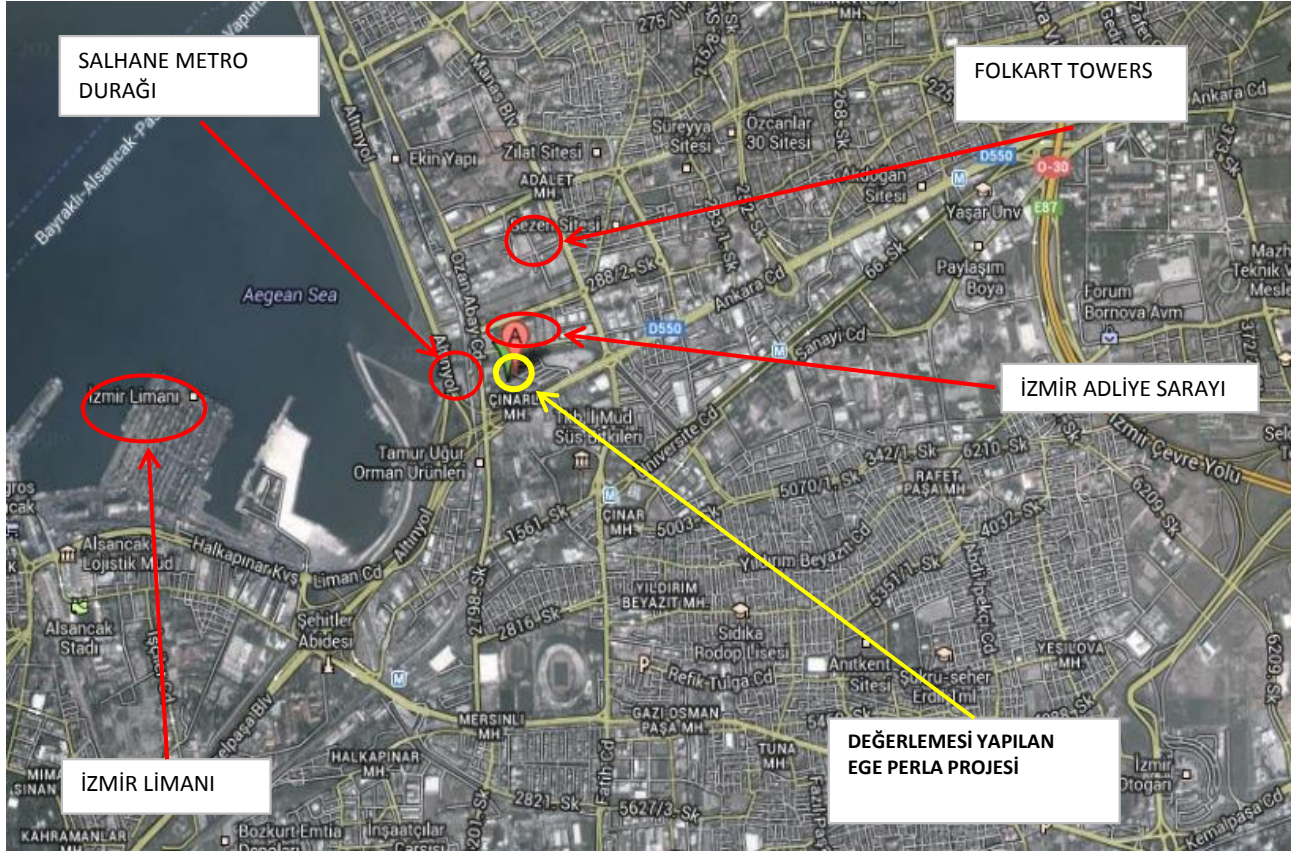
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz 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, İnşaatı devam eden Folkart Towers projesi, Salhane Metro Durağı bulunmaktadır.



#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Karşıyakadan Konak istikametine doğru ilerlerken Salhane mevki 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; 18.392,00 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulması planlanan AVM-A ve B isimli 3 adet blok ve 299 adet üniteden oluşmaktadır. Parsel üzerinde alışveriş merkezi, rezidans ve ofis fonksiyonlarını içeren kompleks yapılaşma planlanmaktadır. Halihazırda hafriyat çalışmaları, zemin ıslahı ve fore kazık çalışmaları devam etmektedir.

Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler İş GYO ' dan alınmış olan listelere istinaden belirtilmiştir.

Blok Adı	Ünite Adedi	Ünite alanı
A	111	20.504,92
B	65	10.006,72
AVM	123	24.613,00
<b>TOPLAM</b>	<b>299</b>	<b>55.124,64</b>

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İzmir İli

Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km<sup>2</sup> 'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

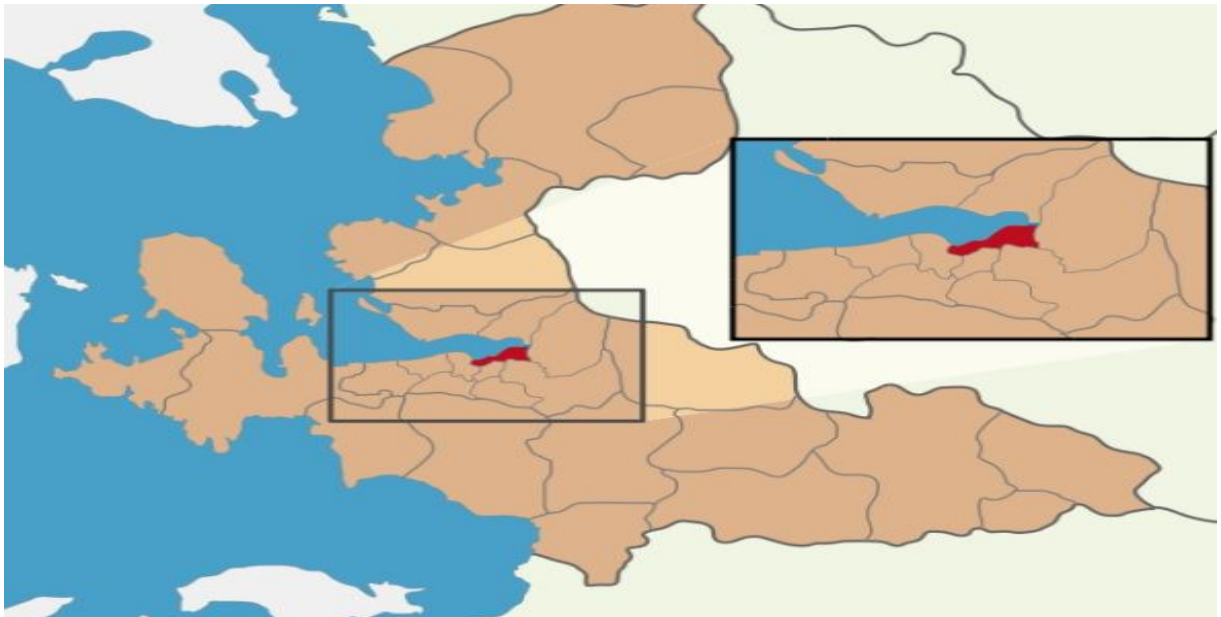
İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2007 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.739.353 kişi ile) %3.2'lik bir değişimle %5.29'a ulaşmıştır. 2000 ve 2007 yılları arasında nüfus 368.487 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2007 yılları arasında %1,13 oranında azalmıştır.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Bayraklı, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Karabağlar, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

#### 4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve 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 sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmir'lilerle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.



#### 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, alışveriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekelilik yasaının 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Bölgede eski ticari ve sanayi tipi yapıların yerine iş merkezleri ve residence tarzında yeni yapılaşmaların yapılmakta olduğu gözlemlenmiş olup, bölgede incelenen projeler A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Bölgede residence tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü, Konak Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Ana ulaşım arterine cephe konumdadır.
- \* Gelişmekte olan bölgede bulunmaktadır.
- \* Deniza yakın konumda olup, ofis ve residence blokları deniz manzaralıdır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Projenin inşaat halindedir

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/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 projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### Arsa Emsalleri

###### \* EMTAŞ EMLAK

Tel 232 461 26 66

Aynı bölgede bulunan 12.000 m<sup>2</sup> brüt (18. madde uygulaması olacağı bilgisi alınmıştır.) Uygulamadan sonra yaklaşık 1154 m<sup>2</sup> taban oturumu ve 33 katlı plaza yapılabileceği bilgisi alınan arsa 12.000.000.-EURO' ya(30.360.000.-TL) pazarlanmaktadır. (2.530.-TL/m<sup>2</sup> )

###### \* GÜÇLÜ BİRLİK GAYRİMENKUL

Tel 507 955 89 85

Salhane bölgesinde 6.500 m<sup>2</sup> taks:0.40, Emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 16.000.000-TL'ye pazarlanmaktadır. (2.461.-TL/m<sup>2</sup> )

###### \* LOTUS EMLAK

Tel 232 461 26 66

Mersinli mahallesinde 1.592 m<sup>2</sup> ticari imarlı, emsal:3.00, h:24,50 m ticari imarlı arsa 1.700.000.-USD'a (3.298.000.-TL) pazarlanmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmaza göre kötü konumda olduğu düşünülmektedir. (2.071.-TL/m<sup>2</sup> )

###### \* TURYAP EMLAK

Tel 232 463 63 63

Yakınında aynı yapılaşma koşullarına haiz yaklaşık 20.000 m<sup>2</sup> arsanın yakın zamanda m<sup>2</sup>/2.000.-USD satıldığı bilgisi alınmıştır. ( 3.880.-TL/m<sup>2</sup> )

**\* LOTUS EMLAK**

Tel 232 461 26 66

Salhane bölgesinde denize sıfır 3.500 m<sup>2</sup> turizm imarlı arsa 12.000.000.-USD'a pazarlanmaktadır. Taban oturumu 780 m<sup>2</sup> toplam 7000 m<sup>2</sup> inşaat alanı olduğu bilgisi alınmıştır. (6.651.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* BERLİN EMLAK**

Tel 232 362 51 74

Salhane bölgesinde 2.268 m<sup>2</sup> 8 kat ticari imarlı arsa 6.300.000-TL'ye pazarlanmaktadır. Taban oturumu 780 m<sup>2</sup> 7000 m<sup>2</sup> inşaat alanı olduğu bilgisi alınmıştır. (6.615.-TL/m<sup>2</sup>)

**Satılık Residence-Ofis Emsaller**

**\* AS GAYRİMENKUL**

Tel 0532 525 98 03

Folkart Towers plazada 62 m<sup>2</sup> ofis katı 380.000 TL ye pazarlanmaktadır. (6.129.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* FOLKART TOWERS SATIŞ OFİSİ**

Tel 444 22 78

Satış ofisinden alınan bilgilere göre;  
Deniz cepheli konut satış değerlerinin m<sup>2</sup>/2.500-3.000 USD civarında olmadığı (4.850-5.820.-TL/m<sup>2</sup>)  
Şehir cepheli konut satış değerlerinin m<sup>2</sup>/2.200-2.500 USD civarında olmadığı (4.268-4.850.-TL/m<sup>2</sup>)  
Ofis satış değerlerinin ortalama m<sup>2</sup>/3.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır.(5.820.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* REMAX**

Tel 0232 486 04 86

Sakarya Caddesi üzerinde 140 m<sup>2</sup> ofis 550.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (3.928.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* SAHİBİNDEN**

Tel 0536 237 16 48

Sakarya Caddesi üzerinde 120 m<sup>2</sup> ofis 330.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (2.750.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* AVCILAR GAYRİMENKUL**

Tel 0232 435 81 80

Aynı bölgede 200 m<sup>2</sup> 4+1 residence 570.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (2.850.-TL/m<sup>2</sup>)

### **Satılık Dükkan Emsaller**

#### **\* TURYAP**

Tel 0232 342 55 33

Aynı bölgede giriş 400 m<sup>2</sup> bodrum 200 m<sup>2</sup> depolu dükkan 3.000.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (5.000.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **\* TURYAP**

Tel 0232 463 63 63

Aynı bölgede 115 m<sup>2</sup> giriş dükkan 460.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (4000.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **\* TURYAP ALSANCAK TRİO**

Tel 0532 363 75 79

Yakınında bulunan sunucu plazada bulunan dükkanların 5.000.-TL/m<sup>2</sup> den satışı gerçekleştiği bilgisi alınmıştır.

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		30.360.000	16.000.000	3.298.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	18.392	12.000	6.500	1.592
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.530	2.462	2.072
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:3.50			
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%	KÖTÜ 10%
FONKSİYON	MİA			
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-12%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		68%	0%	10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.000</b>	<b>4.250</b>	<b>2.462</b>	<b>2.279</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin 2.500 ile 3.500 TL/m<sup>2</sup> residence tarzı konut kullanımlı yapıların birim m<sup>2</sup> değerlerinin ofislere oranla vergiden dolayı daha yüksek olduğu, residence-ofis birim m<sup>2</sup> değerlerinin projelerin niteliklerine göre 4.000.-TL ile 6.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise alan cephe ve konuma bağlı olarak 4.000 - 6.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum,parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 3324 ada 106 parselin arsa birim m<sup>2</sup> değeri 3.000-TL takdir edilmiştir

PARSELİN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
3324	106	18.392,00	3.000	55.176.000,00	28.464.713,17
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				55.176.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-USD)				28.465.000,00	

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 3.000.-TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

Arsa üzerinde yapılacak proje için düzenlenmiş ve onaylanmış yapı ruhsatları, mimari projeler ve parsel üzerinde yapılan zemin iyileştirme çalışmaları da dikkate alındığında ilgili belediyeden ve yetkili kişiden alınan bilgilere göre zemin çalışmalarının %70 oranında tamamlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Bu verilere göre mevcut durum için arsa değeri üzerine eklenecek olan maliyet tutarının 11.250.000-TL olduğu kanaatine varılmıştır.

### **Maliyet Yaklaşımına göre;**

Projenin (3324 Ada 106 Parsel) mevcut durum değeri 66.426.000.-TL (34.268.468.-USD) olarak hesaplanmıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

##### 3324 ada 106 parsel (Ege Perla)

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen Ege Perla Projesi kapsamında yer alan konut ünitelerinin satışa esas alanı 20.504,92 m<sup>2</sup> olarak, ofis ünitelerinin satışa esas alanı 10.006,72 m<sup>2</sup>, AVM ünitelerinin ise satışa esas alanı 24.613 m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmış olup alan bilgileri şirket tarafından tarafımıza gönderilen listelerden ve bilgilerden alınmıştır. Projenin görselleri de incelenmiş ve bu görsellere de bağlı olarak lüks bir proje olacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden residence ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %30' unun, 3.dönemde ise %40' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ofis ünitelerinde 1.dönemde %20' sinin, 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. AVM bünyesinde yer alan dükkan ünitelerinde 1.dönemde %10'unu 2.dönemde %20' sinin 3.dönemde ise %70' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %12 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.800.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %12 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.500.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 "risksiz getiri oranı" olarak kabul edilmiştir.

#### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **257.268.985-TL (132.722.341.-USD)** olarak takdir edilmiştir

#### 6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %25 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>257.268.985 .-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (USD)</b>	<b>132.722.341 .-USD</b>

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ</b>		
<b>Toplam Satış Hasılatı</b>	<b>257.268.985</b>	<b>.-TL</b>
<b>Hasılat Payı Oranı</b>	<b>30%</b>	
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>77.180.695</b>	<b>.-TL</b>
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)</b>	<b>39.816.702</b>	<b>.-USD</b>
<b>Bugünkü Arsa Değeri (TL)</b>	<b>61.744.556</b>	<b>.-TL</b>

Arsa üzerinde yapılacak proje için düzenlenmiş ve onaylanmış yapı ruhsatları, mimari projeler ve parsel üzerinde yapılan zemin iyileştirme çalışmaları da dikkate alındığında ilgili belediyeden ve yetkili kişiden alınan bilgilere göre zemin çalışmalarının %70 oranında tamamlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Bu verilere göre mevcut durum için arsa değeri üzerine eklenecek olan maliyet tutarının 11.250.000-TL olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;**

Projenin (3324 Ada 106 Parsel) mevcut durum değeri **72.994.556.-TL** (37.657.117.-USD) olarak hesaplanmıştır.

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 3324 ada 106 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre; Taşınmazın toplam değeri: **66.426.000-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre; Taşınmazın toplam değeri: **72.994.556.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

##### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

##### 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 ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direk olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

##### 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**  
**6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**  
**Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

**6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

**6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası**  
**Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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 bilgilerinde yapılan incelemede;** Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu projenin 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 projenin

28.06.2013 tarihli

3324 ADA 106 PARSELDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )
66.426.000	34.268.469	26.281.306

3324 ADA 106 PARSELDE YER ALAN EGE PERLA PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
TL	USD	EURO
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )
257.268.985	132.722.341	101.787.927

1 USD = 1,9384 .-TL

1 EURO = 2,5275 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.