



DEĞERLEME RAPORU

MİSTRAL GYO A.Ş.
Konak / İZMİR
(MİSTRAL PROJESİ –
132 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

**TASKIN
PUYAN**

Bu belge
230****382 kimlik
numaralı TASKIN
PUYAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 28/12/2021
16:48

Rapor Tarihi :
Rapor No

ONUR :
KAYMAKBAYRAKTAR

Bu belge 460****202
kimlik numaralı
ONUR
KAYMAKBAYRAKTAR
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 28/12/2021 16:48

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 01 Aralık 2021 - 001
Ekspertiz Tarihi	: 22 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2021
Rapor No	: 2021/7949
Değerleme Konusu	Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde konumlu, 15 ve 17 kapı numaralı, Mistral Towers
Gayrimenkullerin Adresi	: projesinde AVM, Ofis ve Konut + Otel Blokları bünyesinde yer alan 132 adet bağımsız bölüm Konak / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli, Mahallesi, 8625 ada, 7 no'lu parselde kayıtlı "Bir adet 51 katlı ofis ve işyeri bir adet 41 katlı konut ve otel 5 katlı avm ve arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 132 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: "Merkezi İş Alanı" "Emsal: 3,50 ve TAKS:0,40, Yençok: Serbest"
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	519.174.000,-TL	43.741.000,-USD
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	25.105.200,-TL	2.115.000,-USD
Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri	76,64 TL	6,46 USD
Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri	82,2 TL	6,93 USD
Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri	63,41 TL	5,34 USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	30
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	39
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	61
9. BÖLÜM	SONUÇ	64

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

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

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

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2021 tarihinde, 2021/7949 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 405206 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı Taşkın PUYAN ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2021 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkullerin aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

2019 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 02 Aralık 2019
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2019
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2019
Rapor No : 2019/6498
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Taşkın PUYAN / İşletme
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206

Taşınmazların toplam pazar değeri	284.468.000,-TL
--	------------------------

Değerleme Konusu: 142 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti.

2.

2020 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 10 Aralık 2020
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2020
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020
Rapor No : 2020/7695
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Taşkın PUYAN / İşletme
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206

Taşınmazların toplam pazar değeri	288.358.000,-TL
--	------------------------

Değerleme Konusu: 140 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti.

3. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1 :	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Cad. Mistral Ofis Kulesi, No:15, Kat:20 Daire:202, Konak İzmir/ Türkiye
TELEFON NO	: +90 (232) 421 50 80
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 134.219.462,34 TL
KURULUŞ TARİHİ	: 14 Mart 2016
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 23,00
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	İzmir
İLÇESİ	:	Konak
MAHALLESİ	:	Mersinli
PAFTA NO	:	24n-II.c-d
ADA NO	:	8625
PARSEL NO	:	7
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Bir Adet 51 Katlı Ofis ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut ve Otel 5 Katlı Avm Ve Arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	13.922,01 m ²
YEVMIYE NO	:	7745
TAPU TARİHİ	:	23.03.2017

SIRA NO	GİRİŞ NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	17	11	2	Mesken	152 / 111000	41	4056
2	17	12	8	Mesken	153 / 111000	41	4062
3	17	13	14	Mesken	155 / 111000	42	4068
4	17	13	15	Mesken	123 / 111000	42	4069
5	17	14	19	Mesken	155 / 111000	42	4073
6	17	14	20	Mesken	157 / 111000	42	4074
7	17	15	25	Mesken	158 / 111000	42	4089
8	17	15	26	Mesken	158 / 111000	42	4080
9	17	15	27	Mesken	125 / 111000	42	4081
10	17	15	30	Mesken	125 / 111000	42	4084
11	17	16	31	Mesken	158 / 111000	42	4085
12	17	16	32	Mesken	159 / 111000	42	4086
13	17	16	36	Mesken	126 / 111000	42	4090
14	17	16	37	Mesken	159 / 111000	42	4091
15	17	17	38	Mesken	161 / 111000	42	4092
16	17	17	39	Mesken	127 / 111000	42	4093
17	17	18	43	Mesken	160 / 111000	42	4097

18	17	20	49	Mesken	249 / 111000	42	4103
19	17	21	53	Mesken	252 / 111000	42	4107
20	17	21	54	Mesken	212 / 111000	42	4108
21	17	22	58	Mesken	214 / 111000	42	4112
22	17	23	61	Mesken	257 / 111000	42	4115
23	17	23	62	Mesken	217 / 111000	42	4116
24	17	23	64	Mesken	256 / 111000	42	4118
25	17	24	65	Mesken	259 / 111000	42	4119
26	17	24	66	Mesken	218 / 111000	42	4120
27	17	25	69	Mesken	261 / 111000	42	4123
28	17	25	70	Mesken	220 / 111000	42	4124
29	17	26	73	Mesken	263 / 111000	42	4127
30	17	26	74	Mesken	222 / 111000	42	4128
31	17	27	77	Mesken	266 / 111000	42	4131
32	17	27	78	Mesken	224 / 111000	42	4132
33	17	28	81	Mesken	269 / 111000	42	4135
34	17	28	82	Mesken	226 / 111000	42	4136
35	17	29	85	Mesken	271 / 111000	42	4139
36	17	29	86	Mesken	229 / 111000	42	4140
37	17	30	89	Mesken	273 / 111000	42	4143
38	17	30	90	Mesken	230 / 111000	42	4144
39	17	30	92	Mesken	272 / 111000	42	4146
40	17	31	93	Mesken	278 / 111000	42	4147
41	17	31	94	Mesken	235 / 111000	42	4148
42	17	32	97	Mesken	284 / 111000	42	4151
43	17	32	98	Mesken	239 / 111000	42	4152
44	17	33	101	Mesken	289 / 111000	42	4155
45	17	33	102	Mesken	244 / 111000	42	4156
46	15	2	111	İş Yeri	1043 / 111000	43	4165
47	15	5	116	İş Yeri	146 / 111000	43	4170
48	15	5	117	İş Yeri	184 / 111000	43	4171
49	15	5	118	İş Yeri	184 / 111000	43	4172
50	15	5	121	İş Yeri	196 / 111000	43	4175
51	15	6	122	İş Yeri	190 / 111000	43	4176
52	15	6	124	İş Yeri	186 / 111000	43	4178
53	15	6	125	İş Yeri	186 / 111000	43	4179
54	15	7	130	İş Yeri	149 / 111000	43	4184
55	15	7	131	İş Yeri	188 / 111000	43	4185
56	15	7	132	İş Yeri	188 / 111000	43	4186
57	15	7	135	İş Yeri	199 / 111000	43	4189
58	15	7	138	İş Yeri	187 / 111000	43	4192

59	15	8	139	İş Yeri	188 / 111000	43	4193
60	15	20	153	İş Yeri	286 / 111000	43	4207
61	15	21	157	İş Yeri	288 / 111000	43	4211
62	15	21	158	İş Yeri	289 / 111000	43	4212
63	15	21	159	İş Yeri	304 / 111000	43	4213
64	15	22	160	İş Yeri	304 / 111000	43	4214
65	15	22	161	İş Yeri	291 / 111000	43	4215
66	15	25	172	İş Yeri	299 / 111000	43	4226
67	15	25	173	İş Yeri	314 / 111000	43	4227
68	15	28	182	İş Yeri	318 / 111000	43	4236
69	15	28	183	İş Yeri	316 / 111000	43	4237
70	15	28	184	İş Yeri	316 / 111000	43	4238
71	15	28	185	İş Yeri	344 / 111000	43	4239
72	15	30	186	İş Yeri	351 / 111000	43	4240
73	15	30	187	İş Yeri	318 / 111000	43	4241
74	15	30	188	İş Yeri	319 / 111000	43	4242
75	15	30	189	İş Yeri	347 / 111000	43	4243
76	15	31	190	İş Yeri	353 / 111000	43	4244
77	15	31	191	İş Yeri	320 / 111000	43	4245
78	15	31	192	İş Yeri	320 / 111000	43	4246
79	15	31	193	İş Yeri	349 / 111000	43	4247
80	15	33	199	İş Yeri	322 / 111000	43	4253
81	15	33	200	İş Yeri	323 / 111000	43	4253
82	15	34	202	İş Yeri	357 / 111000	43	4256
83	15	34	203	İş Yeri	323 / 111000	43	4257
84	15	34	204	İş Yeri	325 / 111000	43	4258
85	15	34	205	İş Yeri	353 / 111000	43	4259
86	15	35	206	İş Yeri	358 / 111000	43	4260
87	15	35	207	İş Yeri	325 / 111000	43	4261
88	15	35	208	İş Yeri	326 / 111000	43	4262
89	15	35	209	İş Yeri	354 / 111000	44	4263
90	15	36	210	İş Yeri	686 / 111000	44	4264
91	15	36	211	İş Yeri	683 / 111000	44	4265
92	15	38	215	İş Yeri	686 / 111000	44	4269
93	15	42	218	İş Yeri	372 / 111000	44	4272
94	15	42	219	İş Yeri	337 / 111000	44	4273
95	15	42	220	İş Yeri	339 / 111000	44	4274
96	15	42	221	İş Yeri	368 / 111000	44	4275
97	15	43	223	İş Yeri	341 / 111000	44	4277
98	15	43	224	İş Yeri	342 / 111000	44	4278

99	15	43	225	İş Yeri	371 / 111000	44	4279
100	15	44	226	İş Yeri	380 / 111000	44	4280
101	15	44	227	İş Yeri	344 / 111000	44	4281
102	15	44	228	İş Yeri	345 / 111000	44	4282
103	15	44	229	İş Yeri	375 / 111000	44	4283
104	15/1	Zemin	234	İş Yeri	284 / 111000	44	4288
105	15/1	Zemin	235	İş Yeri	329 / 111000	44	4289
106	15/1	Zemin	236	İş Yeri	336 / 111000	44	4290
107	15/1	Zemin	237	İş Yeri	340 / 111000	44	4291
108	15/1	Zemin	238	İş Yeri	126 / 111000	44	4292
109	15/1	Zemin	239	İş Yeri	231 / 111000	44	4293
110	15/1	Zemin	240	İş Yeri	245 / 111000	44	4294
111	15/1	Zemin	241	İş Yeri	74 / 111000	44	4295
112	-	Zemin	242	İş Yeri	950 / 111000	44	4354
113	15/1	Zemin	243	İş Yeri	133 / 111000	44	4297
114	-	Zemin	246	İş Yeri	826 / 111000	43	4359
115	15/1	Zemin	247	İş Yeri	578 / 111000	44	4301
116	-	Zemin	248	İş Yeri	732 / 111000	43	4361
117	15/1	1	254	İş Yeri	2523 / 111000	44	4308
118	15/1	1	255	İş Yeri	70 / 111000	44	4309
119	15/1	1	259	İş Yeri	1219 / 111000	44	4313
120	15/1	1	260	İş Yeri	186 / 111000	44	4314
121	15/1	1	261	İş Yeri	280 / 111000	44	4315
122	15/1	1	262	İş Yeri	350 / 111000	44	4316
123	15/1	1	263	İş Yeri	228 / 111000	44	4317
124	15/1	1 ve 2	264	İş Yeri	3209 / 111000	44	4318
125	-	Zemin	266	İş Yeri	546 / 111000	44	4355
126	-	Zemin	267	İş Yeri	1142 / 111000	44	4356
127	-	Zemin	268	İş Yeri	1548 / 111000	44	4357
128	-	Zemin	269	İş Yeri	214 / 111000	44	4358
129	-	Zemin	270	İş Yeri	564 / 111000	44	4352
130	-	Zemin	271	İş Yeri	725 / 111000	43	4360
131	-	Zemin	272	İş Yeri	252 / 111000	45	4362
132	-	Zemin	273	İş Yeri	2937 / 111000	44	4353

(*) Taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 08.11.2021 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

- Yönetim Planı: 01.02.2017 tarihli. (23.03.2017 tarih ve 7745 yevmiye no ile)
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (13.03.2018 tarih ve 8041 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

(237 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 1.360.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (04.09.2019 tarih ve 22686 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

(246 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 3.540.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (04.09.2019 tarih ve 22684 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

(248 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 2.720.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (04.09.2019 tarih ve 22685 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

(270 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 2.415.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (04.09.2019 tarih ve 22687 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

(273 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)

- QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 10.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (27.06.2019 tarih ve 16338 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Konak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 05.11.2021 tarihli belgeye göre rapor konusu taşınmaz 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama imar Planı" kapsamında **"MİA (Merkezi İş Alanı)"** lejantına sahiptir.

Parselin herhangi bir terki veya kısıtlaması bulunmamakta olup, imar uygulaması görmüş net parseldir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.

- **Maksi TAKS:** 0,40
- **Emsal (E):** 3,50
- **Yençok:** 200 mt.
- **İnşaat Nizamı:** Ayrık

1/1000 Ölçekli Plan Örneği



Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

Plan Notları

- Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (Okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanın (KAKS/EMSAL Alanının) 1/3'ünden fazla olamaz. Malikleri aynı olan ve bir bütünlük oluşturan imar adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.
- Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da birkaçı yer alabilir.
- Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra parseller arasında fonksiyon değişikliği yapılamaz. Ancak aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir.
- Birlikte projelendirilecek alan sınırının belirleneceği 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.
- MİA(Merkezi İş Alanı), Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında(Özel Planlama Alanları Hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m² olacaktır.
- Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulamaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m² den az olamaz.
- İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir.
- Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde; yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak, yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgâr akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde sivil havacılık genel müdürlüğünden izin alınacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır. Uyulacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Genel kural olarak yapıların imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde belirlenememiş ise, 10 metreden az olmayacaktır.
- Ancak parsel ebatları, konumu ve bunun gibi fiziki engeller veya bundan önceki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut yapıların bulunduğu adalarda yürürlükteki imar yönetmeliğinin bahçe mesafelerine ilişkin hükümlerine göre uygulama yapılır.

- Merkezi iş Alanlarında (MİA) özel hastane yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.
- Planlama alanının tamamında otopark gereksinimi doğrudan kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istinasız kendi parselinde karşılanacaktır.
- Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz. Otopark gereksinimi yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.
- +0,00 Kotunun altında yapılacak otoparklarda, yola 5 metreden fazla yaklaşmaz.
- İhtiyaçtan fazla yapımı istenen otoparklar +- 0,00 kotunun altında yapılacak ve yapı inşaat alanına (KAKS/EMSAL Alanına) dahil edilmeyecektir.
- İmar uygulaması sonrası oluşacak yeni imar parseli içinde kalan ve bu plan öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut ruhsatlı yapılarda; yapı ruhsatlarındaki yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Gabari ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri) değişmemek kaydıyla ve plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yeni plana uygun fonksiyon değişikliği yapılabilir.
- Her parselde yapının konumlanacağı alan dışında kalan bölüm için, "Mimari Proje" başlığı altındaki "Vaziyet Planı" kapsamında bir de "Peyzaj Projesi" hazırlanacak; yapı sahibi, inşaat ruhsatı talebi sırasında bu projeyi de ilgili belediyeye sunacak ve inşaat tamamlandığında peyzaj projesine göre açık alan düzenlemesi de yapıldıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir.
- İlgili kurum tarafından istenecek trafolar yapılan bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alacaktır.
- Afet acil durum yönetimi başkanlığınca onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Bina ve bina türü yapılacak yapılar için zemin ve temel etüd raporlarının hazırlanması zorunlu olup etüd rapor içeriğinde yapı+temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zeminin parametreleri belirlenecektir.
- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda "İnceleme alanında ilk 10.50-19.00 metreler taşıma gücü açısından problemli olup taşıyıcı özelliği yoktur. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 metrelerden sonra başlamaktadır. İnceleme alanındaki ince taneli zeminler için konsolidasyon oturma değeri, oturma değerinin çok üstündedir." ifadesi yer aldığından bina ve bina türü yapılacak yapılar için hazırlanacak zemin ve temel etüd raporlarında bu hususlara dikkat edilecektir.
- Alan olası bir depremden etkilenecek alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma altında taşıma gücü ve oturma taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri vardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik olarak hazırlanacak geoteknik raporlarda proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi ve taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği saptanacaktır.
- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (Yol, Yeşil, BHA, BOP, VB.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

4.1.4 Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Konak Belediyesi İmar arşivinde bulunan kat irtifakına esas 11.09.2013 tarihli ve 09.07.2014 tarihli onaylı mimari projeleri ile 10.11.2016 tarihli ve 10.10.2017 tarihli tadilat mimari projeleri bulunmaktadır.

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı bloklara ait yapılan incelemelerde aşağıda yer alan yeni yapı ruhsatları sunulmuştur.

Proje bünyesinde ortak alanlar için 03.06.2013 tarih ve 2 no'lu 18.819 m² inşaat alanı için verilmiş aşağıda yer alan iksa yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2013 yılında aşağıda yer alan yeni yapı ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT / OTEL / OFİS / AVM ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
13.09.2013 - 86	Konut + Otel	111	22.473	18.295	40.768
13.09.2013 - 86	Ofis	153	25.000	21.237	46.237
13.09.2013 - 86	AVM	34	8.012	9.357	17.369
TOPLAM		298	55.485	48.889	104.374

Proje bünyesinde yer alan AVM bloğundaki bağımsız bölüm sayısındaki değişiklik için 2014 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatı alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	AVM ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
17.10.2014 – 86/2013	AVM	32	5.903	6.826,10	12.729,10
17.10.2014 – 86/2013	AVM	7	2.035	2.594,90	4.629,90

Proje bünyesinde yer alan konut+Otel bloğundaki bağımsız bölüm sayısındaki değişiklik için 2016 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatı alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OTEL ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
15.11.2016 – 86/2019	Konut + Otel	110	22.473,08	18.295	40.768,08

Son olarak proje bünyesinde yer alan AVM bloğundaki bağımsız bölüm sayısındaki değişiklik için 2017 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatı alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	AVM ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
13.10.2017 – 86/2013	AVM	30	7.938	9.421	17.359

Taşınmazlar için yukarıda belirtilen son tadilat ruhsatlarına istinaden 2017 yılında aşağıda belirtilen yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT / OTEL / OFİS / AVM ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
30.06.2017 - 125	Konut + Otel	110	22.473,08	18.295	40.768,08
18.08.2017 - 137	Ofis	123	25.003	21.237	46.270,00
29.12.2017 - 227	AVM	30	7.938	9.421	17.359,00
TOPLAM		263	55.414,08	48.953	104.397,08

- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

4.2 Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile kat mülkiyetine beyanı kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotekler ile alakalı olarak bankadan alınan ipotek yazısı da rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 Gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler belirlenmiştir.

- Değerlemeye konu 223 bağımsız bölüm numaralı İşyeri Onmuş Elektrik Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ. mülkiyetinde iken 12.07.2017 tarih 17095 yevmiye numaralı trampa işlemi ile terkin edilerek mülkiyeti Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne geçmiştir.
- Değerlemeye konu 223 bağımsız bölüm numaralı İşyeri Onmuş Elektrik Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ. mülkiyetinde iken 12.07.2017 tarih 17095 yevmiye numaralı trampa işlemi ile terkin edilerek mülkiyeti Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne geçmiştir.

- Değerleme konusu bağımsız bölümler Mistral Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 19.04.2016 tarih, 11206 yevmiye no ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden tapuya tescil edilmiştir.
- Konu bağımsız bölümler 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı işleminden tapuya tescil edilmiş ve tapu tarihleri değiştirilmiştir.
- Konu bağımsız bölümler 13.03.2018 tarih, 8041 yevmiye no ile kat mülkiyeti işleminden tapuya tescil edilmiş ve tapu tarihleri değiştirilmiştir.
- AVM bölümünde yer bağımsız bölümler 13.03.2018 tarih, 8041 yevmiye no ile kat mülkiyeti işleminden tapuya tescil edilmiş ve tapu tarihleri değiştirilmiştir. AVM 'ye ait bağımsız bölüm numaraları değişerek bağımsız bölüm dağılımı güncellenmiştir.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Konak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 05.11.2021 tarihli belgeye göre rapor konusu taşınmaz 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama imar Planı" kapsamında "MİA (Merkezi İş Alanı)" lejantına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın kapsamında olduğu 1/5000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05/1504 sayı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanların dengesini bozucu nitelikte olduğu, yapılan plan notu değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik bir gerekçeye dayanmadığı, ayrıcalıklı imar hakları sağlaması nedeniyle kamu yararına aykırılık taşıdığı ile sürülerek, 30.04.2014 tarihinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde dava açılmıştır.

İzmir 2. İdare Mahkemesi 03.12.2015 tarihinde oybirliği ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda bulunan MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi) lejantına ait plan notlarının iptaline karar vermiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notları, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yeniden düzenlenerek 14.03.2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nde yeniden düzenlenerek 09.05.2017 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Söz konusu plan notlarına Mimarlar Odası tarafından "Kamu yararı ilkesine aykırı olduğu" belirtilerek itiraz edilmiştir. Söz konusu itirazlar İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.06.2017 tarihli 05.691 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.03.2016 tarihinde kesinleştirilerek yürürlüğe giren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı Plan Notları'nın yenilenerek 09.06.2017 tarihinde askıdan indirilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarihinde 05.427 sayılı kararıyla kesinleştiği bilgisi alınmıştır.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Merkezi İş Alanı**"dır. Bölgede genel olarak benzer imar lejantına sahip parseller bulunmakta olup, bölgede kentsel dönüşümün etkili olduğu ve eski yapıların yıkılıp yerine nitelikli konut, ofis ve avm projeleri inşa edilmektedir.

4.5 Gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı binaya ait; yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, yukarıda raporumuzun 4.1.4 bölümünde detayı paylaşılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bloklarla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkullere ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgesini almış bağımsız bölüm niteliğindedir. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 8625 ada 14 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 4.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluğu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değeriemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerieme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve sz konusu değeriin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değeriin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerieme raporu, proje değerieme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bloklar için aşağıda yer alan enerji kimlik belgeleri düzenlenmiştir.

Blok No	Enerji Sınıfı	Numarası	Veriliř Tarihi
Rezidans	B	S341D27D5B7ED	03.02.2017
Ofis	B	S3477C3427CC6	20.06.2017
AVM	B	S34541210B5BB	03.02.2017

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde, 15 ve 17 kapı no'lu yerde konumlu Mistral Towers bünyesinde bulunan 132 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazlardan, Konut bloğunda 45 adet konut, Ofis bloğunda 58 adet ofis, AVM bloğunda 29 adet dükkândır.

Taşınmazlara ulaşım; Ankara Asfaltı Caddesinden Liman-Salhane istikametinde gidilirken, Manas Bulvarı geçildikten hemen sonra sağ kolda ayrılan yanyola girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset Plaza, Folkart Towers, Ater Tower, Ege Perla projeleri, Atatürk Stadyumu, Halkapınar Metro istasyonu ile boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde birçok prestijli yapımı devam eden veya proje halinde olan yatırım projeleri yer almaktadır.

Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde 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.

Bölge Konak Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	:	~ 4
BLOK SAYISI	:	3 (Konut+Otel, Ofis, AVM)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*	:	104.449,08 m ²
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut
DIŞ CEPHE	:	Kompozit kaplama ve cam giydirme
ÇATI	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	Açık ve kapalı otopark yeri mevcut

(*) Toplam inşaat alanı yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

5.2.1 Binanın Genel Özellikleri

- Söz konusu taşınmazlar 8625 ada 7 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Site bünyesinde; 1 adet konut + otel bloğu, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet AVM buloğu yer almaktadır.
- **Konut + Otel bloğu**; 3 bodrum + zemin + 37 kat olmak üzere toplamda 41 kattan oluşmaktadır.
- 153,92 m yüksekliğinde çatı katı dahil 38 normal kattan oluşan blokta ilk 9 katı otel kullanımlı olup, konut hacimleri ise 11. kattan başlamaktadır. 11-18. Katlar arasında 1+1 ve 2+1 daireler, 20-33. Katlar arasında 3+1 daireler yer almaktadır. 10. 19. ve 34. normal katlar teknik kat amaçlı ve diğer katlar konut amaçlı kullanılmaktadır.
- Blokta toplamda 109 adet rezidans ile 1 adet otel olmak üzere toplamda 110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmaktadır. Ayrıca çatı katıda teknik kat olup içerisinde; elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmaktadır.
- 1+1 ve 2+1 konutlar için bir araç, 3+1 konutlar için iki araçlık tahsisli kapalı otopark ayrılmıştır.
- **Ofis bloğu**; 3 bodrum + zemin + 47 kat olmak üzere toplamda 51 kattan oluşmaktadır.
- 215,79 m yüksekliğinde çatı katı dahil 48 normal kattan oluşan blokta bodrum katları otopark, sığınak, zemin, 1. Normal katı AVM, 2. Normal katı SPA olup, diğer normal katları ofis alanlı yer almaktadır.
- 19. 29. ve 39. normal katlar; ofis kulesinin teknik katlarıdır. 2 ile 47.katları arasında, teknik katlar hariç ofis kullanımları yer almaktadır. Çatı katı Ofis Kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik hacimler bulunmaktadır. Çatı katında ve teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmaktadır.
- Blok'ta toplamda 123 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Blok'ta 5 ve 8.katlar arasında 130 m²-170 m² ofisler mevcut olup, 20.kat itibariyle büyük ofisler başlamaktadır. Ofisler shell&core şeklinde teslim edilmektedir.
- 5 ve 8. katlar arasındaki ofisler için bir araç, çeyrek kat (235 m²) olan ofisler için iki araç, yarım kat (475 m²) olan ofisler için dört araç, tam kat (950 m²) olan ofisler için sekiz araçlık tahsisli kapalı otopark imkânı bulunmaktadır.
- Bodrum katlar her iki bloğun ortak katı olup, 3.bodrum katta; kazan dairesi, sığınak ve ortak depolar, 2.bodrum katta; konut ortak depoları, 1.bodrum katta; ofis ortak depoları, mekanik oda, pano odaları bulunmaktadır.
- **Çarşı bloğu**; Zemin katta Otel girişi, lobi, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, pub, mutfak, konut kulesi girişi, lobi, ofis kulesi girişi, lobi, açık AVM bölümünde 21 adet mağaza-dükkan, 5 adet trafo odası, 2 adet pano odası bulunmaktadır. Zemin kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre konu taşınmazın zemin katında 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Katta bir adet trafo ve otelin restoranı da bulunmaktadır.

- 1. normal katta; SPA, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu, açık AVM bölümünde 8 adet mağaza bulunmaktadır. 1. Normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre konu taşınmazın 1. Normal katında 9 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 2. normal katta; Otel-Konut kulesinde; yüzme havuzu, SPA, otel odaları, ofis kulesinde; 1 adet ofis bulunmaktadır.
- Blok'ta toplamda 30 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde; toplam 109 adet konut, 1 adet Otel, 123 adet ofis ve 30 adet dükkân, 1 adet SPA ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 265 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; trafo, jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.
- Hâlihazırda projenin genel inşaat tamamlanmıştır. AVM ve ofis bünyesindeki tüm bağımsız bölümler shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olup alıcılar kendi kullanım fonksiyonlarına göre taşınmazları dekore edeceklerdir.
- Konut niteliğindeki taşınmazların iç mekân özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik ve doğal taş, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak hacimlerinde ahşap dolap ve tezgâh ile ankastre fırın, ocak, davlumbaz, bulaşık makinası ve mikro dalga fırın veya ankastre fırın bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde vitrifiyeler tamdır.
- Konutlar ve ofislerde ısıtma sistemi merkezi doğalgaz yakıtlıdır. Daire içlerinde salon, oda ve mutfak hacimlerinde soğutma için VRV sistemi ve klima tesisatı bulunmaktadır. Daire ve ofis içlerinde ve ortak alanlarda jeneratör mevcuttur.

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlardan, Konut Bloğunda 45 adet konut, Ofis Bloğunda 58 adet ofis, AVM Bloğunda 29 adet dükkân olmak üzere toplamda 132 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların kat, nitelik, bağımsız bölüm ve brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. TİPİ	YÖNÜ	NET ALAN (M ²)	TERAS ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	BRÜT ALAN (M ²)
1	11	2	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,09	158,56
2	12	8	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,24	158,7
3	13	14	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,53	159
4	13	15	Konut	1+1	G	60,69	18,22	17,88	96,79
5	14	19	Konut	2+1	KD	92,49	44,9	22,53	159,92
6	14	20	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,82	159,29
7	15	25	Konut	2+1	KD	92,49	44,9	22,68	160,07
8	15	26	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,97	159,43
9	15	27	Konut	1+1	G	60,69	18,22	18,17	97,08

10	15	30	Konut	1+1	K	60,69	18,22	18,17	97,08
11	16	31	Konut	2+1	KD	92,49	44,9	22,97	160,36
12	16	32	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	23,11	159,58
13	16	36	Konut	1+1	K	60,69	18,22	18,31	97,22
14	17	37	Konut	2+1	KD	92,49	44,9	23,11	160,5
15	17	38	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	23,4	159,87
16	17	39	Konut	1+1	G	60,69	18,22	18,46	97,37
17	18	43	Konut	2+1	KD	92,49	44,9	23,26	160,65
18	20	49	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	36,2	233,2
19	21	53	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	36,6	233,6
20	21	54	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	30,8	194,1
21	22	58	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	31,1	194,4
22	23	61	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	37,4	234,4
23	23	62	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	31,5	194,8
24	23	64	Konut	3+1	KB	115,6	47,7	37,2	200,5
25	24	65	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	37,6	234,7
26	24	66	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	31,7	195
27	25	69	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	37,9	235
28	25	70	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	32	195,2
29	26	73	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	38,2	235,2
30	26	74	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	32,3	195,5
31	27	77	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	38,7	235,7
32	27	78	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	32,6	195,8
33	28	81	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	39,1	236,1
34	28	82	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	32,9	196,1
35	29	85	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	39,4	236,4
36	29	86	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	33,3	196,6
37	30	89	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	39,7	236,7
38	30	90	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	33,4	196,7
39	30	92	Konut	3+1	KB	115,6	47,7	39,5	202,8
40	31	93	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	40,4	237,4
41	31	94	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	34,2	197,4
42	32	97	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	41,3	238,3
43	32	98	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	34,7	198
44	33	101	Konut	3+1	KD	138,5	58,5	42	239
45	33	102	Konut	3+1	GD	115,6	47,7	35,5	198,7
Genel Toplam						4.954,41	2.092,88	1.371,90	8.418,77

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	TİP / YÖN	NET ALAN (M ²)	TERAS ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	BRÜT ALAN (M ²)
1	2	111	Ofis / İşyeri	-	451,1	355,2	206	1.012,30
2	5	116	Ofis / İşyeri	2 - K	61,5	12,2	28,8	102,5
3	5	117	Ofis / İşyeri	4 - KD	78,6	20,6	36,3	135,6

4	5	118	Ofis / İşyeri	4 - GD	78,6	18,2	36,3	133,2
5	5	121	Ofis / İşyeri	4 - GB	78,6	20,6	38,7	137,9
6	6	122	Ofis / İşyeri	3 - KB	75,4	18,2	37,5	131,1
7	6	124	Ofis / İşyeri	4 - KD	78,6	20,6	36,7	136
8	6	125	Ofis / İşyeri	4 - GD	78,6	18,2	36,7	133,6
9	7	130	Ofis / İşyeri	2 - K	61,5	12,2	29,4	103,1
10	7	131	Ofis / İşyeri	4 - KD	78,6	20,6	37,1	136,4
11	7	132	Ofis / İşyeri	4 - GD	78,6	18,2	37,1	134
12	7	135	Ofis / İşyeri	4 - GB	78,6	20,6	39,3	138,5
13	8	138	Ofis / İşyeri	4 - KD	78,6	20,6	36,9	136,2
14	8	139	Ofis / İşyeri	4 - GD	78,6	18,2	37,1	134
15	20	153	Ofis / İşyeri	5A - KD	113,9	23,1	56,5	193,5
16	21	157	Ofis / İşyeri	5A - KD	116	23,1	56,9	196
17	21	158	Ofis / İşyeri	5A - GD	116	23,1	57,1	196,2
18	21	159	Ofis / İşyeri	6A - GB	118,8	23,1	60	202
19	22	160	Ofis / İşyeri	6A - KB	120,2	23,1	60	203,4
20	22	161	Ofis / İşyeri	5A - KD	117,3	23,1	57,5	197,9
21	25	172	Ofis / İşyeri	5A - GD	117,3	23,1	59	199,5
22	25	173	Ofis / İşyeri	6A - GB	120,2	23,1	62	205,3
23	28	182	Ofis / İşyeri	6A - KB	120,2	23,1	62,8	206,1
24	28	183	Ofis / İşyeri	5A - KD	117,3	23,1	62,4	202,9
25	28	184	Ofis / İşyeri	5A - GD	117,3	23,1	62,4	202,9
26	28	185	Ofis / İşyeri	6A - GB	120,2	23,1	67,9	211,3
27	30	186	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,3	26,7	69,3	218,3
28	30	187	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,2	26,7	62,8	208,7
29	30	188	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,2	26,7	63	208,9
30	30	189	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,3	26,7	68,5	217,5
31	31	190	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,3	26,7	69,7	218,7
32	31	191	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,2	26,7	63,2	209,1
33	31	192	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,2	26,7	63,2	209,1
34	31	193	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,3	26,7	68,9	217,9
35	33	199	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,2	26,7	63,6	209,5
36	33	200	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,2	26,7	63,8	209,7
37	34	202	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,3	26,7	70,5	219,5
38	34	203	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,2	26,7	63,8	209,7
39	34	204	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,2	26,7	64,2	210
40	34	205	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,3	26,7	69,7	218,7
41	35	206	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,3	26,7	70,7	219,7
42	35	207	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,2	26,7	64,2	210
43	35	208	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,2	26,7	64,4	210,2

44	35	209	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,3	26,7	69,9	218,9
45	36	210	Ofis / İşyeri	10B - K	249,4	40,9	135,5	425,8
46	36	211	Ofis / İşyeri	10B - G	249,4	40,9	134,9	425,2
47	38	215	Ofis / İşyeri	10B - G	249,4	40,9	135,5	425,8
48	42	218	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,4	24,9	73,5	220,8
49	42	219	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,1	24,9	66,5	210,6
50	42	220	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,1	24,9	66,9	211
51	42	221	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,4	24,9	72,7	220
52	43	223	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,1	24,9	67,3	211,4
53	43	224	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,1	24,9	67,5	211,6
54	43	225	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,4	24,9	73,3	220,6
55	44	226	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,4	24,9	75	222,3
56	44	227	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,1	24,9	67,9	211,9
57	44	228	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,1	24,9	68,1	212,1
58	44	229	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,4	24,9	74	221,3
Genel Toplam					7.095,40	1.748,60	3.770,40	12.615,90

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	MAĞAZA ALANI (M ²)	TERAS (M ²)	BRÜT ALAN (M ²)
1	Zemin	234	Dükkân / İşyeri	81	30	111
2	Zemin	235	Dükkân / İşyeri	94	41	135
3	Zemin	236	Dükkân / İşyeri	96	41	137
4	Zemin	237	Dükkân / İşyeri	97	80	177
5	Zemin	238	Dükkân / İşyeri	36	0	36
6	Zemin	239	Dükkân / İşyeri	66	0	66
7	Zemin	240	Dükkân / İşyeri	70	21	91
8	Zemin	241	Dükkân / İşyeri	21	18	39
9	Zemin	242	Dükkân / İşyeri	266	70	336
10	Zemin	243	Dükkân / İşyeri	38	27	65
11	Zemin	246	Dükkân / İşyeri	238	140	378
12	Zemin	247	Dükkân / İşyeri	165	224	389
13	Zemin	248	Dükkân / İşyeri	211	61	272
14	1	254	Dükkân / İşyeri	550	0	550
15	1	255	Dükkân / İşyeri	20	0	20
16	1	259	Dükkân / İşyeri	348	0	348
17	1	260	Dükkân / İşyeri	53	0	53
18	1	261	Dükkân / İşyeri	80	0	80
19	1	262	Dükkân / İşyeri	100	0	100
20	1	263	Dükkân / İşyeri	65	0	65
21	1 ve 2	264	Dükkân / İşyeri	1.522	0	1.522
22	Zemin	266	Dükkân / İşyeri	153	50	203
23	Zemin	267	Dükkân / İşyeri	318	35	353
24	Zemin	268	Dükkân / İşyeri	445	0	445

25	Zemin	269	Dükkân / İşyeri	60	25	85
26	Zemin	270	Dükkân / İşyeri	161	118	279
27	Zemin	271	Dükkân / İşyeri	202	0	202
28	Zemin	272	Dükkân / İşyeri	844	365	1.209
29	Zemin	273	Dükkân / İşyeri	64	0	64
Genel Toplam				6.464	1.346	7.810

Değerlemeye konu konut niteliğindeki 45 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **8.418,77 m²**, ofis niteliğindeki 58 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **12.615,90 m²** ve dükkân niteliğindeki 29 adet bağımsız bölümün teraslar dahil toplam brüt kullanım alanı ise; **7.810,00 m²**'dir. Çarşı bloğu için değerlendirme net alanlar (6.464 m²) üzerinden yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer konut/ofis projelerinde genel uygulama itibarıyla kat alanı dikkate alınmakta olup, satılabilir alan bilgisi brüt alanlar (ortak alanlar, teknik alanlar, kat bahçesi, otopark vs.) dâhil edilerek pazarlanmakta olup, brüt alanlar üzerinden toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yapı için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazlar için yapı izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkul bünyesinde yer alan taşınmazlar konut, ofis ve dükkân niteliğinde olup, bir kısmı kiracıları tarafından ihtiyaca yönelik olarak kullanılmakta olup, bir kısmı ise boş haldedir.

6. BÖLÜM

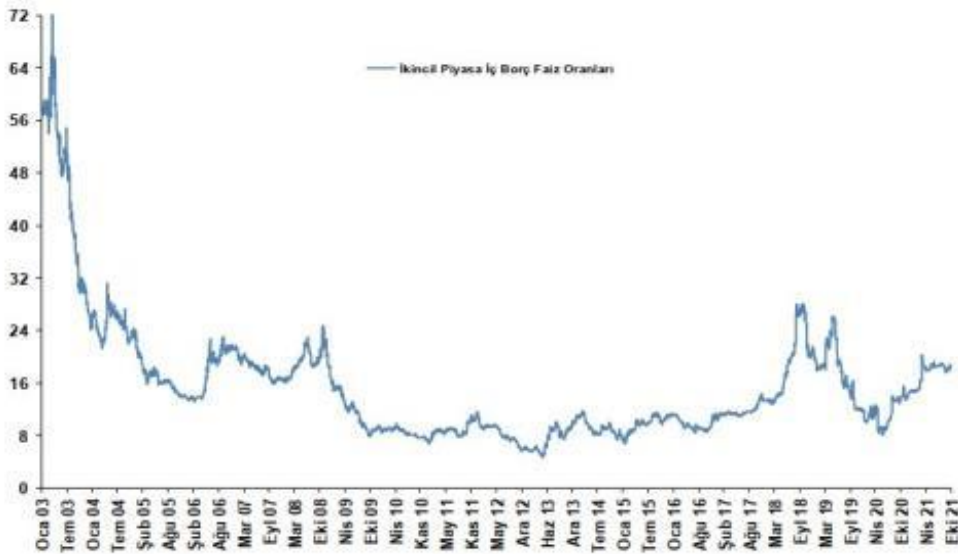
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir. Son iki ayda ise politika faizinde indirime gidilmiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler % 45,8, sanayi % 40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri % 32,4, diğer hizmet faaliyetleri % 32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 8,5, gayrimenkul faaliyetleri % 3,7, inşaat % 3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık % 2,3 artmıştır. Finans ve sigorta faaliyetleri ise % 22,7 azalmıştır.

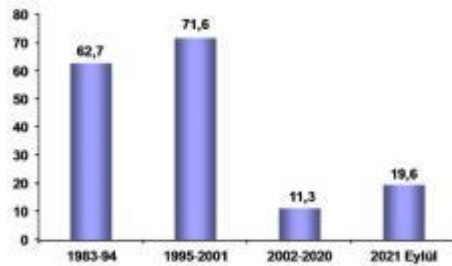
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 21,9 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

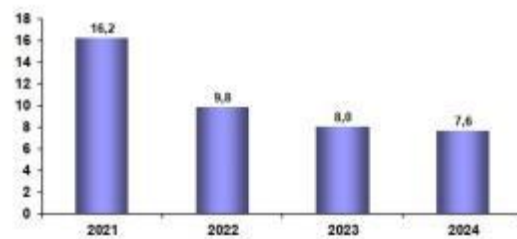
Mevcut Enflasyon ve Enflasyon Tahmin Verileri

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2022-2024 Enflasyon Tahminleri (%)



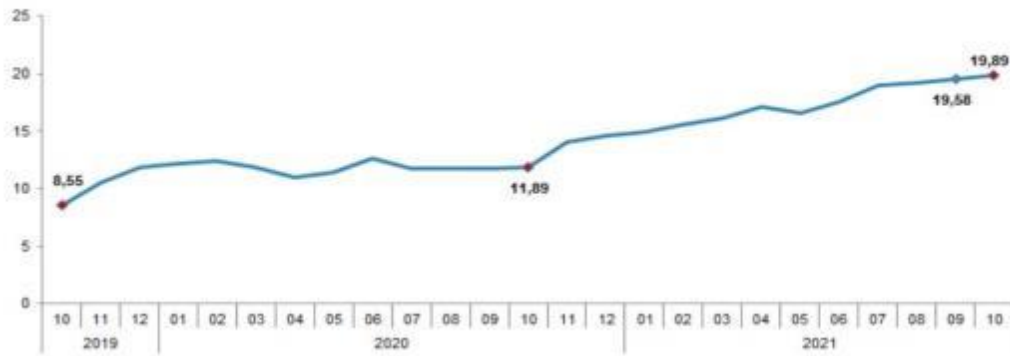
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2022-2024 Orta Vadeli Program, Eylül 2021.

TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşmiştir.

Yıllık en düşük artış %5,29 ile haberleşme grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %7,88 ile alkollü içecekler ve tütün, %8,08 ile giyim ve ayakkabı ve %13,12 ile eğlence ve kültür oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %27,41 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %25,23 ile lokanta ve oteller ve %23,03 ile ev eşyası olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2021 yılı Ekim ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,17 ile eğitim, %0,51 ile eğlence ve kültür ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2021 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %7,56 ile giyim ve ayakkabı, %5,97 ile alkollü içecekler ve tütün ve %2,43 ile ulaştırma olmuştur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



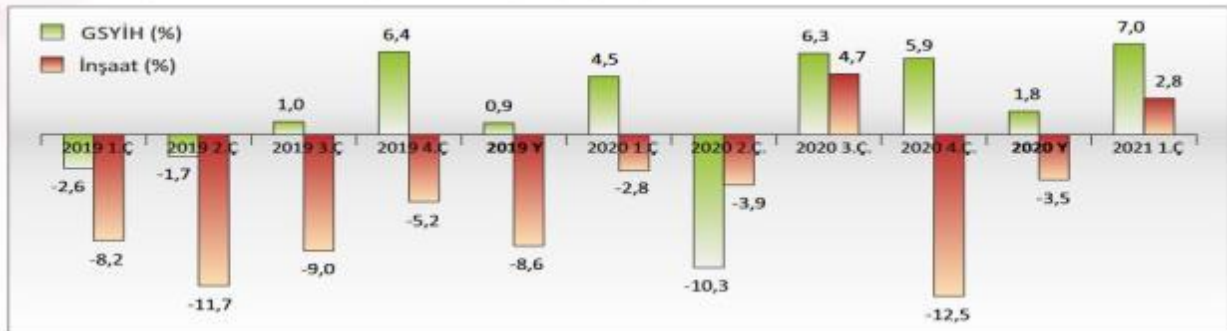
Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı.

2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiştir.

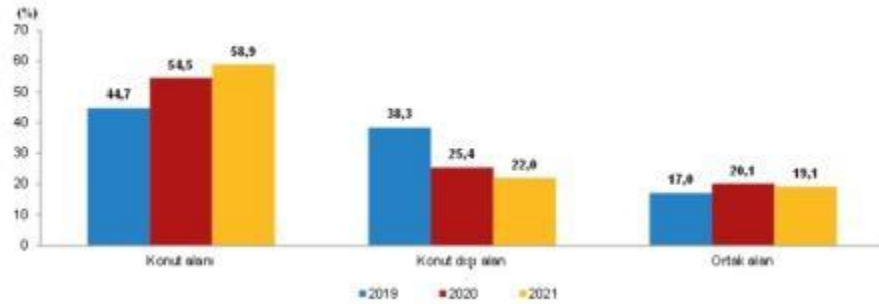
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı % 49,8 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 65,4 milyon m2 iken; bunun 38,5 milyon m2'si konut, 14,4 milyon m2'si konut dışı ve 12,5 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Haziran 2019-2021



Yapı ruhsatı, Ocak-Haziran 2019-2021

	2021	2020 ⁽¹⁾	2019 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	63 401	33 653	22 611	88,4	48,8
Yüzölçümü (m²)	65 388 622	44 988 778	30 803 810	45,3	46,0
Değer (TL)	153 390 165 506	79 194 348 607	49 325 509 680	93,7	60,6
Daire sayısı	328 042	219 000	121 325	49,8	80,5

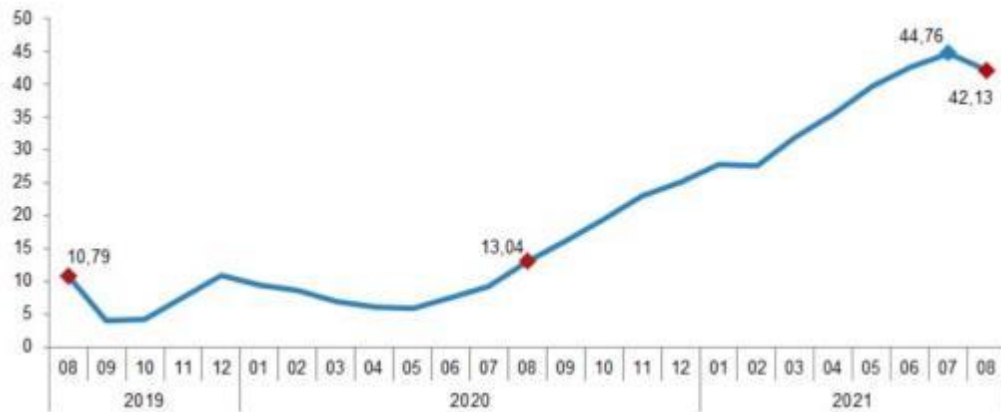
(1) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,83, işçilik endeksi %1,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,94, işçilik endeksi %21,54 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,97 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,03, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,42, işçilik endeksi %21,67 artmıştır.

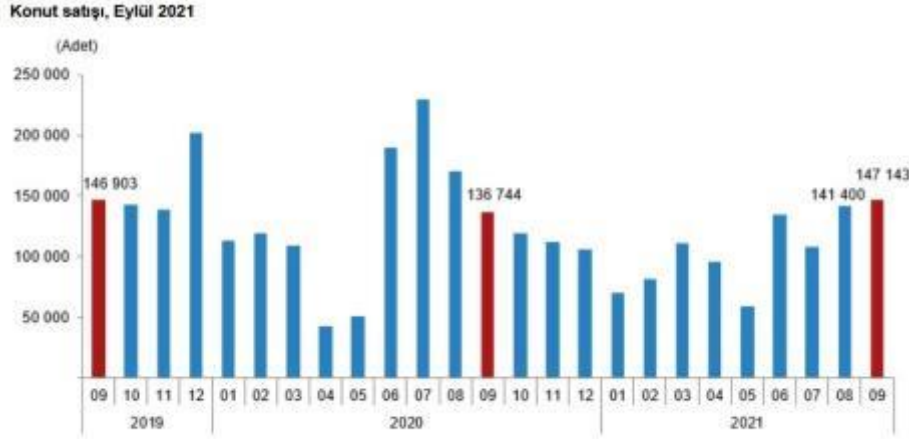
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2021



6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 7,6 artarak 147.143 oldu. Konut satışlarında İstanbul 28.229 konut satışı ve % 19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14.218 konut satışı ve % 9,7 pay ile Ankara, 8.806 konut satışı ve % 6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 41 konut ile Ardahan ve 78 konut ile Şırnak olmuştur.

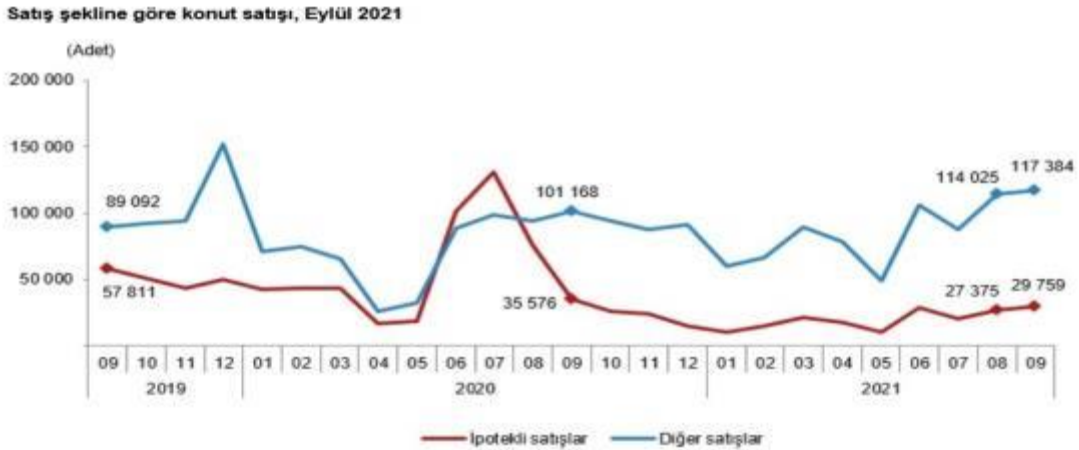
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,4 azalış göstererek 29.759 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 20,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 64,3 azalışla 181.855 olmuştur.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,0 artarak 117.384 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 79,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 17,6 artışla 767.283 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,2 artış göstererek 103.176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı % 70,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 17,5 azalışla 661.982 olarak gerçekleşmiştir.



Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,8 artarak 6.630 oldu. Toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı % 4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2.995 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 1.358 konut satışı ile Antalya, 408 konut satışı ile Ankara izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 3,9 oranında artarak 192,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 33,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 11,9 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 4,30, % 3,30 ve % 3,80 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 30,7 % 28,5 ve 33,6 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,

Fırsatlar:

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

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. 2021 yılının son çeyreğinde de beklentimiz gayrimenkul piyasasının yatay - yukarı bir seviyede seyredeceği yönündedir.

6.2 Bölge Analizi

İzmir İli

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrili olup il toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

2020 yılı itibariyle nüfusu 4.394.694 kişidir.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına

ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin'den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi dört milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezi'nde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır.

Aliağa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sahillerini takip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabii güzellikleri ve tarihî zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmalar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya),

BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

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

Konak İlçesi

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

2020 yılı itibari ile ilçe nüfusu 344.678 kişidir.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Müşteri celbi,
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- Bünyesinde birçok sosyal aktiviteyi barındırması,
- Otopark imkânı bulunması,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Deniz manzarasına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Bölgede çok sayıda yeni projelerin inşa edilmeye başlanması.
- Döviz kurlarındaki dalgalanmanın gayrimenkul fiyatları üzerinde de değişkenlik yaratması.

6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak geçtiğimiz yıl özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlenmiştir. Bunun yanı sıra bu hareketlenme perakende ve ticari gayrimenkullerde çok hissedilmemiştir. Ayrıca İzmir bölgesi özelinde ise geçtiğimiz yıl ekim ayında meydana gelen deprem ekonomik anlamda tüm bölgeyi ciddi olumsuz etkilemiş olmasına rağmen nitelikli konut ve karma projelere olan ilgiyi oldukça arttırmıştır. Son aylarda yapılan faiz indirimlerinin etkisi, bölgeye olan yabancı talebi de özellikle nitelikli projelerin değerlerini önemli oranda pozitif yönde etkilemiştir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Lokasyon ve proje bazında gayrimenkul fiyatlarının bir önceki yıla göre enflasyon oranlarının çok üzerinde artışlar olduğu gözlenmiştir. Özellikle nitelikli projelerde değer artışları % 100'ün üzerinde gerçekleşmiştir. Bu durum taşınmazların sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya

teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme 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. 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **gelir kapitalizasyonu** ve **pazar yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde konut / ofis gibi taşınmazlarda arsa payının dağılımı çok sağlıklı yapılmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermemektedir, bu nedenle de bu yöntem kullanılmamıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık/kiralık konut, ofis ve dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir kullanılmıştır.

Ayrıca ikinci bir yöntem olarak da gelir kapitalizasyonu yöntemi de kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konut, ofis ve dükkanların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Yakın Bölgedeki Projelerin Emsal Krokisi



FOLKART TOWERS PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİS VE KONUTLAR

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 22.katta konumlu, dekorasyonlu olarak pazarlanan 67 m² olarak beyan edilen, ofis için 1.500.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 22.390,-TL)
İlgilisi: 0 (506) 222 80 22
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da yüksek katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 105 m² olarak beyan edilen, ofis için 2.350.000 TL istenmektedir.
(m² birim satış değeri 22.380,-TL)
İlgilisi: 0 (506) 222 80 22
3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 17.katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 155 m² olarak beyan edilen, ofis için 2.950.000 TL talep edilmekte olup, aylık 12.500,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 19.030,-TL) (m² birim kira değeri ~ 81,-TL)
İlgilisi: 0 (506) 696 53 16

4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 28.Normal katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 145 m² olarak beyan edilen ofis için 3.250.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 22.415,-TL)
İlgilisi: 0 (533) 569 07 51
5. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, dekorasyonlu olarak pazarlanan 311 m² olarak beyan edilen, ofis için 5.500.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 17.685,-TL)
İlgilisi: 0 (533) 201 91 30
6. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da deniz manzaralı, dekorasyonlu 105 m² olarak beyan edilen, ofis için 2.300.000,-TL talep edilmekte olup, aylık 10.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 21.905,-TL) (m² birim kira değeri ~ 95,-TL)
İlgilisi: 0 (530) 967 17 87
7. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da deniz manzaralı, dekorasyonlu 66 m² olarak beyan edilen, ofis için aylık 6.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 90,-TL)
İlgilisi: 0 (506) 222 80 22
8. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 13.katta konumlu, dekorasyonlu olarak pazarlanan 94 m² olarak beyan edilen rezidans için 1.700.000,-TL istenmekte olup, aylık 7.500,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 18.085,-TL) (m² birim kira değeri ~ 80,-TL)
İlgilisi: 0 (544) 232 14 06
9. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 14.katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 128 m² olarak beyan edilen rezidans için 2.800.000 TL istenmekte olup, aylık 12.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri 21.875,-TL) (m² birim kira değeri ~ 94,-TL)
İlgilisi: 0 (0532) 063 78 78
10. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da yüksek katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 126 m² olarak beyan edilen rezidans için 2.500.000 TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri 19.840,-TL)
İlgilisi: 0 (506) 222 80 22
11. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 87 m² olarak beyan edilen, rezidans için 1.750.000,-TL istenmekte olup, taşınmazın aylık 7.000,-TL kira getirisi olabileceği belirtilmektedir. (m² birim satış değeri 20.115,-TL) (m² birim kira değeri 80,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 063 78 78
12. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, 9.normal katta, dekorasyonlu olarak pazarlanan 85 m² olarak beyan edilen, rezidans için aylık 7.500,-TL kira istenmektedir. (m² birim kira değeri 88,-TL)
İlgilisi: 0 (506) 222 80 22

EGE PERLA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİS VE KONUTLAR

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla Projesinin 3. katında yer alan, 91 m² olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 2.455.000,-TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın 9.000,-TL civarı kira getirisi olacağı beyan edilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 26.980,-TL) (m² birim kira değeri ~ 99,-TL)
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla Projesinin 3. katında yer alan, 184 m² olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 4.922.000,-TL talep edilmektedir. Ayrıca emsal taşınmaza 20.000,-TL kira istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 26.750,-TL) (m² birim kira değeri ~ 109,-TL)
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projesinde yüksek katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonsuz olarak pazarlanan 90 m² olarak beyan edilen, ofis çok yakında zamanda 2.500.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 27.780,-TL)
İlgilisi: 0 (533) 031 00 15
4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projesinde 19.katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 72 m² olarak beyan edilen, rezidans için aylık 6.250,-TL kira istenmektedir. (m² birim kira değeri ~ 87,-TL)
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
5. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projesinde yüksek katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 191 m² olarak beyan edilen, rezidans için 5.200.000,-TL talep istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 27.225,-TL)
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
6. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projesinde yüksek katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 190 m² olarak beyan edilen, rezidans çok yakında zamanda 5.200.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 27.370,-TL)
İlgilisi: 0 (533) 031 00 15

ATER TOWER PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİSLER

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde yer alan, 257 m² olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonlu ofis için 4.500.000,-TL talep edilmekte olup, kira getirisin 17.000,-TL bedelle olacağı öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 17.510,-TL) (m² birim kira değeri ~ 66,-TL)
İlgilisi: 0 (507) 257 17 07
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde yer alan, 85 m² olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonlu ofis için 8.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 94,-TL)

İlgilisi: 0 (532) 169 77 99

- Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde yüksek katta yer alan, 215 m² olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonlu ofis için aylık 20.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 93,-TL)

İlgilisi: 0 (532) 169 77 99

- Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde 22.katta yer alan, 570 m² olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonlu ofis için aylık 47.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 82,-TL)

İlgilisi: 0 (532) 169 77 99

- Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde yüksek katta yer alan, 290 m² olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonlu ofis için aylık 20.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri ~ 69,-TL)

İlgilisi: 0 (532) 169 77 99

İZKA PORT PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK OFİSLER

- Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, İzka Port Projesinde yer alan, 90 m² olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonsuz ofislerin tamamı çok yakında zamanda ortalama 2.500.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

(m² birim satış değeri ~ 27.780,-TL)

İlgilisi: 0 (232) 336 65 65

BAYRAKLI 1923 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUTLAR

- Değerlemeye konusu projenin 18. katında yer alan, 423 m² olarak beyan edilen, 3+1 daire için 7.000.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin aylık 25.000,-TL civarı kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.

(m² birim satış değeri ~ 16.550,-TL) (m² birim kira değeri 59,-TL)

İlgilisi: 0 (505) 999 75 85

- Değerlemeye konusu projenin 22. katında yer alan, 123 m² olarak beyan edilen, 2+1 daire için 2.875.000,-TL talep edilmekte olup, aylık 11.000,-TL civarı kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.

(m² birim satış değeri 23.375,-TL) (m² birim kira değeri 89,-TL)

İlgilisi: 0 (505) 999 75 85

- Değerlemeye konusu projenin 16. katında yer alan, 208 m² olarak beyan edilen, 3+1 daire için 4.887.000,-TL talep edilmektedir. (m² birim satış değeri ~ 23.945,-TL)

İlgilisi: 0 (505) 999 75 85

İZMİR MAHAL BOMONTİ PROJESİ SATILIK KONUTLAR

DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	116	2.295.000	19.785
2+1	155	3.000.000	19.355
3+1	189	3.600.000	19.050
Ortalama m ² Birim Değeri			~ 19.395

Not: Yukarıdaki istenen değerler peşin satış fiyatlarıdır. Vadeli olması durumunda %10 fiyat farkı uygulanmaktadır.

MİSTRAL OFİS BLOĞUNDA 2021 YILINDA SATIŞI GERÇEKLEŞEN OFİSLER

FATURA TARİHİ	TİPİ	B.B. NO	KATI	BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
04 Mart 2021	Ofis	201	33	218,50	3.850.000,00	17.620
28 Haziran 2021	Ofis	231	46	406,30	7.625.000,00	18.765
28 Haziran 2021	Ofis	232	46	406,30	7.625.000,00	18.765
11 Kasım 2021	Ofis	176	26	200,10	3.150.000,00	15.740
11 Kasım 2021	Ofis	177	26	205,90	3.300.000,00	16.025
Ortalama m ² Birim Değeri						~ 17.385

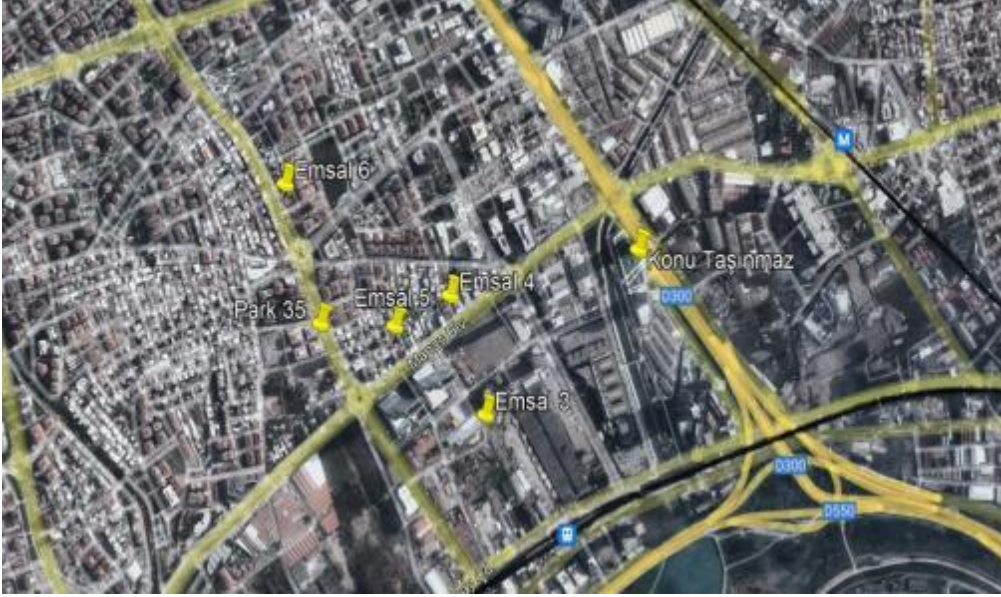
MİSTRAL KONUT BLOĞUNDA 2021 YILINDA SATIŞI GERÇEKLEŞEN KONUTLAR

FATURA TARİHİ	TİPİ	B.B. NO	KATI	BRÜT ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
06 Ağustos 2021	1+1	18	13	96,64	1.305.084,75	13.505
19 Ekim 2021	1+1	9	12	96,64	1.525.423,73	15.785
Ortalama m ² Birim Değeri						~ 14.645

Not: Son dönemde döviz kurlarında yaşanan olağanüstü dalgalanma ve yükseliş, konut fiyatlarında istenen değerleri oldukça yukarı yönlü çıkmasına sebep olmuştur. Bölgedeki emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde kur kaynaklı yaşanan afaki yükselişlerden ötürü gerçekleşen satışların yavaşladığı bilgisi alınmıştır.

Yakın bölgedeki satılık dükkanlar

Dükkan Emsal Krokisi



1. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Park 35 projesinin zemin katında yer alan 300 m² kullanım alanına sahip olan dükkan için 4.600.000,-TL istenmekte olup taşınmazın aylık 17.500,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 15.335,-TL) (m² birim kira değeri ~ 58,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 795 42 16
2. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Park 35 projesinin zemin katında yer alan 1.000 m² kullanım alanına sahip olan dükkan yaklaşık 1 ay önce 16.750.000,-TL satıldığı bilgisi alınmış olup, içerisinde yer alan kiracının ise aylık 74.850,-TL kira ödediği öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 16.750,-TL) (m² birim kira değeri ~ 75,-TL)
İlgilisi: 0 (546) 511 11 08
3. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Folkart Towers projesininin yakınında olduğu belirtilen zemin katı 120 m², 1. katı 120 m² olmak üzere toplamda 240 m² kullanım alanına sahip olan dükkan için 3.450.000,-TL bedel satılık olup, aylık 15.000,-TL civarı kira getirisi olacağı öğrenilmiştir. Normal katı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.
(zemin kata indirgenmiş m² birim satış değeri ~ 21.565,-TL)
(zemin kata indirgenmiş m² birim kira değeri ~ 94,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 163 34 93
4. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Manas Bulvarı üzerinde zemin katında yer alan 650 m² kullanım alanına sahip olan dükkan için 10.000.000,-TL istenmekte olup içerisinde yer alan kiracının ise aylık 40.000,-TL kira ödediği öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 15.385,-TL) (m² birim kira değeri ~ 62,-TL)
İlgilisi: 0 (533) 271 49 49

5. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Folkart Towers projesinin yakınında konumlu bir binanın zemin katında yer alan giriş katı 150 m², bodrum katı 150 m², 100 m² bahçe kullanımı olmak üzere toplamda 400 m² kullanım alanına sahip sahip olan dükkan için 2.750.000,-TL bedelle satılık olup, içerisinde yer alan kiracının ise aylık 10.000,-TL kira ödediği öğrenilmiştir. Bodrum katı 1/5, bahçe kullanımı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m² birim satış değeri ~ 12.910,-TL) (m² birim kira değeri 47,-TL)

İlgilisi: 0 (546) 511 11 08

6. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Sakarya Caddesi üzerinde zemin katında yer alan zemin kat 320 m², asma katı 180 m² alana sahip olan dükkan için 35.000,-TL bedelle kiralıktır. Asma kullanımı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (zemin kata indirgenmiş m² birim kira değeri ~ 92,-TL)

İlgilisi: 0 (532) 643 33 01

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payları bulunmaktadır. Ancak bölgede benzer özellikteki taşınmazlar için farklı fiyatlar talep edildiği tespit edilmiş olup pazarlık payları bu bilgi doğrultusunda belirlenmiştir.

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konut ve ofis projeleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık/kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.

- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Folkart Towers	Ege Perla	Bayraklı 1923	Mahal Bomonti	Mistral Tower
Ortlama Kullanım alanı (m2)	109	191	251	153	96,64
Ortlama m2 birim satış değeri (TL)	19.980	27.300	21.290	19.395	14.645
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük düzeltmesi	-10%	0%	5%	0%	-10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	5%	5%	0%
Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-20%	-10%	-20%	0%	0%
Toplam şerefiye farkı	-30%	-10%	-10%	5%	-10%
Ayarlanmış değer (TL)	13.985	24.570	19.160	20.365	13.180
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 18.250				

Not: Emsal analizinde konut Bloğunda 15.Normal katta konumlu olan 159,43 m² alanlı 26 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında bulundukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Folkart Towers	Ege Perla	Bayraklı 1923
Ortalama Kullanım alanı (m2)	104	72	273
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	86	87	74
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükölük düzeltmesi	-10%	-10%	5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	5%
Manzara	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-20%	-20%	0%
Ayarlanmış değeri (TL)	69	70	74
Ortalama emsal değeri (TL)	71		

Not: Emsal analizinde konut Bloğunda 15.Normal katta konumlu olan 159,43 m² alanlı 26 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında bulundukları kat ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Ofisler Satılık Emsal Analizi

	Folkart Towers	Ege Perla	Ater Tower	İzka Port	Mistral Tower
Ortalama Kullanım alanı (m2)	148	122	257	90	287,42
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	20.970	27.170	17.510	27.780	17.385
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%	0%
Büyükölük düzeltmesi	0%	0%	5%	-5%	5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-5%	0%	0%	0%	0%
Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-20%	-15%	-20%	0%	0%
Toplam şerefiye farkı	-25%	-15%	-15%	-15%	5%
Ayarlanmış değeri (TL)	15.730	23.095	14.885	23.615	18.255
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 19.115				

Not: Emsal analizinde Ofis Bloğunda 7.Normal katta konumlu olan 134 m² alanlı 132 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında bulundukları kat, manzara ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Ofisler Kiralık Emsal Analizi

	Folkart Towers	Ege Perla	Ater Tower
Kullanım alanı (m2)	109	138	283
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	89	104	81
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükölük düzeltmesi	-5%	0%	5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	-5%	0%	-10%
Manzara	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-10%	-15%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-20%	-15%	-15%
Ayarlanmış değeri (TL)	71	88	69
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 76		

Not: Emsal analizinde Ofis Bloğunda 7.Normal katta konumlu olan 134 m² alanlı 132 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında bulundukları kat, manzara ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Dükkân Satılık Emsal Analizi

	İzmir Park 35	İzmir Park 35	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m2)	300	1000	160	650	213
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	15.335	16.750	21.565	15.385	12.910
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	0%	0%	0%	-10%	0%
Büyükölük düzeltmesi	10%	30%	0%	20%	5%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%	0%
Proje niteliği düzeltmesi	0%	0%	10%	10%	10%
Pazarlık payı	-10%	0%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	0%	30%	0%	10%	5%
Ayarlanmış değeri (TL)	15.335	21.775	21.565	16.925	13.555
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 17.830				

Dükkan Kiralık Emsal Analizi

	İzmir Park 35	İzmir Park 35	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kullanım alanı (m2)	300	1000	160	650	213	380
Ortalama m2 birim kira değeri (TL)	58	75	94	62	47	92
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	0%	0%	0%	-10%	0%	-10%
Büyüklik düzeltmesi	10%	30%	0%	20%	5%	10%
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Proje niteliği düzeltmesi	0%	0%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık payı	0%	0%	-10%	0%	0%	-10%
Toplam şerefiye farkı	10%	30%	0%	20%	15%	0%
Ayarlanmış değer (TL)	64	98	94	74	54	92
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 79					

Not: Emsal analizinde avm Ofis Bloğunda zemin katta konumlu olan 153 m² alanlı 266 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında bulundukları kat, konum ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (M ²)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	11	2	Konut	158,56	18.252	71,00	2.894.000	11.258
2	12	8	Konut	158,70	18.248	71,00	2.896.000	11.268
3	13	14	Konut	159,00	18.252	71,00	2.902.000	11.289
4	13	15	Konut	96,79	16.789	65,32	1.625.000	6.322
5	14	19	Konut	159,92	19.529	75,97	3.123.000	12.149
6	14	20	Konut	159,29	18.250	71,00	2.907.000	11.309
7	15	25	Konut	160,07	19.529	75,97	3.126.000	12.160
8	15	26	Konut	159,43	18.253	71,00	2.910.000	11.320
9	15	27	Konut	97,08	16.790	65,32	1.630.000	6.341
10	15	30	Konut	97,08	17.965	69,89	1.744.000	6.785
11	16	31	Konut	160,36	19.918	77,49	3.194.000	12.426
12	16	32	Konut	159,58	18.611	72,42	2.970.000	11.556
13	16	36	Konut	97,22	18.330	71,29	1.782.000	6.931
14	17	37	Konut	160,50	19.919	77,49	3.197.000	12.437
15	17	38	Konut	159,87	18.615	72,42	2.976.000	11.578
16	17	39	Konut	97,37	17.131	66,62	1.668.000	6.487
17	18	43	Konut	160,65	19.919	77,49	3.200.000	12.448
18	20	49	Konut	233,20	19.919	77,49	4.645.000	18.071

19	21	53	Konut	233,60	20.313	79,02	4.745.000	18.460
20	21	54	Konut	194,10	18.980	73,83	3.684.000	14.331
21	22	58	Konut	194,40	18.976	73,83	3.689.000	14.353
22	23	61	Konut	234,40	20.307	79,00	4.760.000	18.517
23	23	62	Konut	194,80	18.984	73,84	3.698.000	14.385
24	23	64	Konut	200,50	20.304	79,00	4.071.000	15.840
25	24	65	Konut	234,70	20.307	78,99	4.766.000	18.540
26	24	66	Konut	195,00	18.974	73,83	3.700.000	14.396
27	25	69	Konut	235,00	20.306	78,99	4.772.000	18.563
28	25	70	Konut	195,20	18.986	73,86	3.706.000	14.417
29	26	73	Konut	235,20	20.702	80,54	4.869.000	18.944
30	26	74	Konut	195,50	19.350	75,27	3.783.000	14.716
31	27	77	Konut	235,70	20.696	80,52	4.878.000	18.979
32	27	78	Konut	195,80	19.346	75,27	3.788.000	14.738
33	28	81	Konut	236,10	20.699	80,53	4.887.000	19.014
34	28	82	Konut	196,10	19.347	75,27	3.794.000	14.760
35	29	85	Konut	236,40	20.698	80,53	4.893.000	19.037
36	29	86	Konut	196,60	19.339	75,24	3.802.000	14.793
37	30	89	Konut	236,70	20.697	80,53	4.899.000	19.061
38	30	90	Konut	196,70	19.344	75,26	3.805.000	14.804
39	30	92	Konut	202,80	20.700	80,53	4.198.000	16.332
40	31	93	Konut	237,40	21.483	83,58	5.100.000	19.841
41	31	94	Konut	197,40	20.076	78,11	3.963.000	15.419
42	32	97	Konut	238,30	21.481	83,57	5.119.000	19.914
43	32	98	Konut	198,00	20.076	78,10	3.975.000	15.464

44	33	101	Konut	239,00	21.481	83,57	5.134.000	19.974
45	33	102	Konut	198,70	20.081	78,11	3.990.000	15.521
46	2	111	Ofis / İşyeri	1.012,30	16.057	63,84	16.254.000	64.625
47	5	116	Ofis / İşyeri	102,50	22.263	88,54	2.282.000	9.075
48	5	117	Ofis / İşyeri	135,60	19.115	76,00	2.592.000	10.306
49	5	118	Ofis / İşyeri	133,20	19.114	76,01	2.546.000	10.124
50	5	121	Ofis / İşyeri	137,90	19.123	76,04	2.637.000	10.486
51	6	122	Ofis / İşyeri	131,10	19.123	76,04	2.507.000	9.969
52	6	124	Ofis / İşyeri	136,00	19.118	76,00	2.600.000	10.336
53	6	125	Ofis / İşyeri	133,60	19.117	76,00	2.554.000	10.154
54	7	130	Ofis / İşyeri	103,10	19.117	76,01	1.971.000	7.837
55	7	131	Ofis / İşyeri	136,40	19.113	76,00	2.607.000	10.366
56	7	132	Ofis / İşyeri	134,00	19.112	76,00	2.561.000	10.184
57	7	135	Ofis / İşyeri	138,50	19.126	76,04	2.649.000	10.531
58	8	138	Ofis / İşyeri	136,20	19.112	76,00	2.603.000	10.351
59	8	139	Ofis / İşyeri	134,00	19.112	76,00	2.561.000	10.184
60	20	153	Ofis / İşyeri	193,50	19.819	78,80	3.835.000	15.248
61	21	157	Ofis / İşyeri	196,00	20.214	80,37	3.962.000	15.753
62	21	158	Ofis / İşyeri	196,20	18.894	75,12	3.707.000	14.738
63	21	159	Ofis / İşyeri	202,00	20.213	80,36	4.083.000	16.232
64	22	160	Ofis / İşyeri	203,40	20.206	80,34	4.110.000	16.342
65	22	161	Ofis / İşyeri	197,90	20.217	80,38	4.001.000	15.907
66	25	172	Ofis / İşyeri	199,50	18.892	75,11	3.769.000	14.985
67	25	173	Ofis / İşyeri	205,30	20.214	80,38	4.150.000	16.501
68	28	182	Ofis / İşyeri	206,10	20.602	81,92	4.246.000	16.883

69	28	183	Ofis / İşyeri	202,90	20.596	81,90	4.179.000	16.617
70	28	184	Ofis / İşyeri	202,90	19.251	76,54	3.906.000	15.530
71	28	185	Ofis / İşyeri	211,30	20.596	81,89	4.352.000	17.303
72	30	186	Ofis / İşyeri	218,30	20.600	81,91	4.497.000	17.881
73	30	187	Ofis / İşyeri	208,70	20.599	81,89	4.299.000	17.091
74	30	188	Ofis / İşyeri	208,90	19.248	76,53	4.021.000	15.988
75	30	189	Ofis / İşyeri	217,50	20.602	81,92	4.481.000	17.817
76	31	190	Ofis / İşyeri	218,70	21.381	85,00	4.676.000	18.590
77	31	191	Ofis / İşyeri	209,10	21.373	84,98	4.469.000	17.769
78	31	192	Ofis / İşyeri	209,10	19.976	79,42	4.177.000	16.607
79	31	193	Ofis / İşyeri	217,90	21.381	85,00	4.659.000	18.522
80	33	199	Ofis / İşyeri	209,50	21.375	84,98	4.478.000	17.803
81	33	200	Ofis / İşyeri	209,70	19.976	79,42	4.189.000	16.654
82	34	202	Ofis / İşyeri	219,50	21.376	85,00	4.692.000	18.657
83	34	203	Ofis / İşyeri	209,70	21.373	84,98	4.482.000	17.820
84	34	204	Ofis / İşyeri	210,00	19.986	79,45	4.197.000	16.685
85	34	205	Ofis / İşyeri	218,70	21.381	85,00	4.676.000	18.590
86	35	206	Ofis / İşyeri	219,70	21.379	84,99	4.697.000	18.673
87	35	207	Ofis / İşyeri	210,00	21.381	85,01	4.490.000	17.853
88	35	208	Ofis / İşyeri	210,20	19.981	79,45	4.200.000	16.701
89	35	209	Ofis / İşyeri	218,90	21.380	85,00	4.680.000	18.606
90	36	210	Ofis / İşyeri	425,80	21.602	85,89	9.198.000	36.572
91	36	211	Ofis / İşyeri	425,20	21.604	85,89	9.186.000	36.521
92	38	215	Ofis / İşyeri	425,80	21.602	85,89	9.198.000	36.572
93	42	218	Ofis / İşyeri	220,80	23.705	94,25	5.234.000	20.810

94	42	219	Ofis / İşyeri	210,60	23.704	94,25	4.992.000	19.849
95	42	220	Ofis / İşyeri	211,00	22.156	88,09	4.675.000	18.586
96	42	221	Ofis / İşyeri	220,00	23.705	94,25	5.215.000	20.736
97	43	223	Ofis / İşyeri	211,40	23.704	94,25	5.011.000	19.924
98	43	224	Ofis / İşyeri	211,60	23.705	94,25	5.016.000	19.943
99	43	225	Ofis / İşyeri	220,60	23.704	94,25	5.229.000	20.792
100	44	226	Ofis / İşyeri	222,30	23.711	94,28	5.271.000	20.959
101	44	227	Ofis / İşyeri	211,90	23.714	94,29	5.025.000	19.980
102	44	228	Ofis / İşyeri	212,10	23.715	94,29	5.030.000	19.998
103	44	229	Ofis / İşyeri	221,30	23.714	94,29	5.248.000	20.866
104	zemin	234	Dükkan / İşyeri	81,00	18.309	81,14	1.483.000	6.572
105	zemin	235	Dükkan / İşyeri	94,00	18.319	81,17	1.722.000	7.630
106	zemin	236	Dükkan / İşyeri	96,00	18.313	81,15	1.758.000	7.790
107	zemin	237	Dükkan / İşyeri	97,00	18.804	83,33	1.824.000	8.083
108	zemin	238	Dükkan / İşyeri	36,00	19.278	85,44	694.000	3.076
109	zemin	239	Dükkan / İşyeri	66,00	18.303	81,11	1.208.000	5.353
110	zemin	240	Dükkan / İşyeri	70,00	18.314	81,13	1.282.000	5.679
111	zemin	241	Dükkan / İşyeri	21,00	18.810	83,38	395.000	1.751
112	zemin	242	Dükkan / İşyeri	266,00	16.835	74,59	4.478.000	19.842
113	zemin	243	Dükkan / İşyeri	38,00	18.789	83,24	714.000	3.163
114	zemin	246	Dükkan / İşyeri	238,00	16.340	72,40	3.889.000	17.232
115	zemin	247	Dükkan / İşyeri	165,00	18.327	81,19	3.024.000	13.396
116	zemin	248	Dükkan / İşyeri	211,00	16.834	74,60	3.552.000	15.740
117	1	254	Dükkan / İşyeri	550,00	14.360	63,63	7.898.000	34.996
118	1	255	Dükkan / İşyeri	20,00	17.300	76,55	346.000	1.531

119	1	259	Dükkan / İşyeri	348,00	14.853	65,82	5.169.000	22.904
120	1	260	Dükkan / İşyeri	53,00	16.811	74,49	891.000	3.948
121	1	261	Dükkan / İşyeri	80,00	16.338	72,41	1.307.000	5.793
122	1	262	Dükkan / İşyeri	100,00	16.330	72,38	1.633.000	7.238
123	1	263	Dükkan / İşyeri	65,00	16.831	74,57	1.094.000	4.847
124	1 ve 2	264	Dükkan / İşyeri	1.522,00	7.924	35,11	12.061.000	53.439
125	zemin	266	Dükkan / İşyeri	153,00	17.830	79,00	2.728.000	12.087
126	zemin	267	Dükkan / İşyeri	318,00	16.836	74,60	5.354.000	23.723
127	zemin	268	Dükkan / İşyeri	445,00	14.856	65,82	6.611.000	29.290
128	zemin	269	Dükkan / İşyeri	60,00	18.317	81,12	1.099.000	4.867
129	zemin	270	Dükkan / İşyeri	161,00	17.335	76,80	2.791.000	12.364
130	zemin	271	Dükkan / İşyeri	202,00	16.837	74,59	3.401.000	15.068
131	zemin	272	Dükkan / İşyeri	844,00	15.353	68,03	12.958.000	57.414
132	zemin	273	Dükkan / İşyeri	64,00	17.828	78,97	1.141.000	5.054
			Genel Toplam				519.174.000	2.092.100

Özet olarak, bağımsız bölümlerin niteliklerine göre değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)
Konut / Rezidans	165.857.000	645.248
Ofis	260.812.000	1.036.982
Dükkân	92.505.000	409.870
TOPLAM	519.174.000	2.092.100

7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

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

Konutlar için

KONUTLAR	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Folkart	19.980	86	% 5,17
Ege Perla	27.300	87	% 3,84
Bayraklı 1923	21.290	74	% 4,17
Ortalama			% 4,40

OFİSLER	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Folkart	20.970	89	% 5,10
Ege Perla	27.170	104	% 4,60
Ater Tower	17.510	66	% 4,52
Ortalama			% 4,74

DÜKKANLAR	SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Park 35	4.600.000	17.500	% 4,57
Park 35	16.750.000	74.850	% 5,36
Emsal 3	3.000.000	14.000	% 5,60
Emsal 4	10.000.000	40.000	% 4,80
Emsal 5	2.600.000	10.000	% 4,62
Ortalama			% 5,00

Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri dikkate alındığında bu sürelerin makul olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK ADI	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
KONUT	645.248	% 4,40	175.975.000
OFİS	1.036.982	% 4,74	262.525.000
AVM	409.870	% 5,00	98.370.000
TOPLAM	2.092.100		536.870.000

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, mimari ve inşai özellikleri, büyüklükleri, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "**konut / işyeri**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	519.174.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	536.870.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	519.174.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **519.174.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca 8625 ada 7 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanı ile kat mülkiyetine beyanı kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotekler, parsel üzerine inşa edilmiş olan Mistral Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

8.5 Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilmiş olan Mistral Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmazlar konut, ofis ve dükkân niteliğindedir.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların toplam pazar değeri	519.174.000	43.741.000
Taşınmazların yıllık toplam kira değeri	25.105.200	2.115.000
Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri	76,64	6,46
Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri	82,2	6,93
Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri	63,41	5,34

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 11,8693 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 584.429.630,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2021

(Ekspertiz tarihi: 22 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

Taşkın PUYAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Taşınmazların fotoğrafları
- Enerji verimlilik sertifikaları
- İmar durumu yazısı
- Bankadan alınan ipotek yazısı
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Emsal analizi açıklamaları
- Takyidat yazıları
- Tapu suretleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri