



## DEĞERLEME RAPORU

MİSTRAL GYO A.Ş.  
Konak / İZMİR  
8554 ADA 6 PARSEL  
(PROJE)

TASKIN  
PUYAN

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

Tarih: 28/12/2021 16:47

Rapor Tarihi :  
Rapor No

ONUR :  
KAYMAKBAYRAKTAR

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

Tarih: 28/12/2021 16:45

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dayanak Sözleşme Tarihi - No</b>      | : 01 Aralık 2021 – 002                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>                  | : 22 Aralık 2021                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 28 Aralık 2021                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rapor No</b>                          | : 2021/7950                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | Miaport Projesi,                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>              | : Çınarlı Mahallesi, 1561. Sokak,<br>8554 ada 6 parsel<br>Konak / İZMİR                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | : İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada<br>içerisindeki 5.954,27 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı 6<br>no'lu parsel                                                                                                                    |
| <b>Sahibi</b>                            | : Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>İmar Durumu</b>                       | : Merkezi İş Alanı, Ayrık Nizam,<br>TAKS: 0,40, Emsal (E): 3,00, Yençok: Serbest                                                                                                                                                                             |
| <b>Parselin yüzölçümü</b>                | : 5.954,27 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | : Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı<br>A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen<br>projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve<br>projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin<br>tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV Hariç)                           |                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Projenin mevcut durumuyla pazar değeri                                        | 88.570.000,-TL                                        | 7.462.000,-USD  |
| Projenin mevcut durumuyla Mistral GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri   | 88.570.000,-TL                                        | 7.462.000,-USD  |
| Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri                         | 313.745.000,-TL                                       | 26.433.000,-USD |
| Projenin tamamlanması durumunda Mistral GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı | 141.185.000,-TL                                       | 11.895.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                          |                                                       |                 |
| Değerleme Uzmanı                                                              | Sorumlu Değerleme Uzmanı                              |                 |
| Taşkın PUYAN<br>(SPK Lisans Belge No: 405206)                                 | Onur KAYMAKBAYRAKTAR<br>(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  | GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....         | 9  |
| 5. BÖLÜM  | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                     | 16 |
| 6. BÖLÜM  | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....                   | 20 |
| 7. BÖLÜM  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                      | 29 |
| 8. BÖLÜM  | PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ..    | 45 |
| 9. BÖLÜM  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....       | 45 |
| 10. BÖLÜM | SONUÇ.....                                                 | 48 |

## 1. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, Mistral GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar**

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

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

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

#### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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 gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün 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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün 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 değerleme raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde, 2021/7950 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### **2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı**

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

### **2.3 Değerleme tarihi**

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme 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 değerleme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 002 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 gayrimenkulün 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 : 002 - 2019/6646  
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123  
Taşkın PUYAN / İşletme  
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <b>Toplam pazar değeri</b> | <b>44.655.000,-TL</b> |
|----------------------------|-----------------------|

2.

### 2020 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 10 Aralık 2020  
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2020  
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020  
Rapor No : 002 - 2020/7696  
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123  
Taşkın PUYAN / İşletme  
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206

|                                                                                      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>                                        | <b>47.335.000,-TL</b>  |
| <b>Projenin mevcut durumuyla Mistral GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>   | <b>47.335.000,-TL</b>  |
| <b>Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri</b>                         | <b>150.220.000,-TL</b> |
| <b>Projenin tamamlanması durumunda Mistral GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b> | <b>67.600.000,-TL</b>  |

### 3. BÖLÜM

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### 3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                                                  | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                                  | : İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TELEFON NO</b>                                                       | : +90 (216) 455 36 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                                                  | : 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. |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                                                   | : 16 Mayıs 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>SERMAYESİ</b>                                                        | : 1.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>                                                 | : 777424                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b> | : 23 Mayıs 2011 / 7820                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Not-1 :</b>                                                          | Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Not-2 :</b>                                                          | 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

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                     | : Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                     | : Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Cad. Mistral Ofis Kulesi, No:15, Kat:20 Daire:42, Konak İzmir/ Türkiye                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TELEFON NO</b>                          | : +90 (232) 421 50 80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                   | : 134.219.462,34 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                      | : 14 Mart 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                 | : % 23,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                     | : 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. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b> | : 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 projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden 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

## GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

|                                   |   |                                            |
|-----------------------------------|---|--------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                     | : | Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| <b>İLİ</b>                        | : | İzmir                                      |
| <b>İLÇESİ</b>                     | : | Konak                                      |
| <b>MAHALLESİ</b>                  | : | Mersinli                                   |
| <b>PAFTA NO</b>                   | : | 24n-4b 24n-4c                              |
| <b>ADA NO</b>                     | : | 8554                                       |
| <b>PARSEL NO</b>                  | : | 6                                          |
| <b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b> | : | Arsa                                       |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>                  | : | 5.954,27 m <sup>2</sup>                    |
| <b>YEVMIYE NO</b>                 | : | 11206                                      |
| <b>CİLT NO</b>                    | : | 46                                         |
| <b>SAYFA NO</b>                   | : | 4469                                       |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                | : | 19.04.2016                                 |

#### 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 belgesine göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

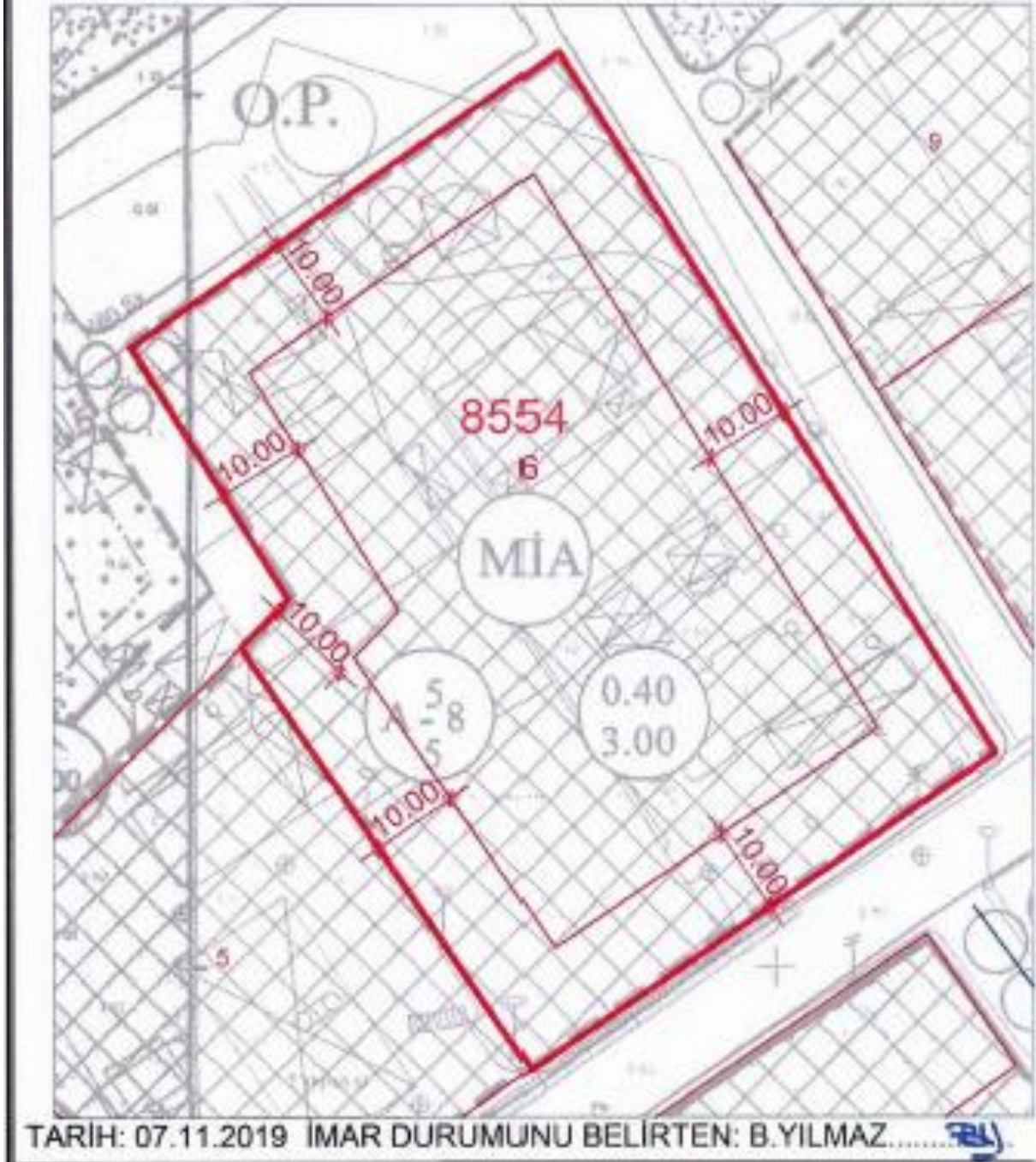
#### 4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Konak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 08.11.2021 tarihli imar durumuna göre rapor konusu taşınmaz 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhanne 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.**

- **MaksTAKS:** 0,40
- **Emsal (E):** 3,00
- **Yençok:** 150 mt.
- **İnşaat Nizamı:** Ayrık
- **Çekme mesafeleri:** Ön: 10 m – Yan: 10 m – Arka: 10



**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.

**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 m<sup>2</sup> 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, ısıklıklar, 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 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

### **Merkezi İş Alanı Plan notları**

Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/EMSAL Alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.

- MİA (Merkezi İş Alanı), Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında (Özel Planlama Alanları Hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup> olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde parsel oluşturulamaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m<sup>2</sup> miden az olamaz. İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m<sup>2</sup> olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m<sup>2</sup>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 Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Merkezi İş 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.

#### **4.1.4 Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:**

Konak Belediyesi İmar arşivinde 28.06.2017 tarihli 40.939,10 m<sup>2</sup> kapalı alanlı onaylı mimari proje ile 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, A blok 120 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 24.920,74 m<sup>2</sup> alanlı yeni yapı ruhsatı ve 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, B blok 16 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak Alan olmak üzere 15.107,88 m<sup>2</sup> alanlı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda detayı sunulmuştur.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK NO | YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|---------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 8554 / 6          | A       | 30.06.2017 / 141                | 120                   | 24.920,74                                                                         | V-A            |
|                   | B       | 30.06.2017 / 141                | 16                    | 15.107,88                                                                         | V-A            |
| <b>TOPLAM</b>     |         |                                 | <b>136</b>            | <b>40.028,62</b>                                                                  |                |

#### **4.2 Gayrimenkul 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 kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh beyan, haciz veya ipotek bulunmamakta olup, taşınmazın devrini veya değerini etkilememektedir.

**Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

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

##### **4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıllık dönemde tapu ve kadastroda herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, daha önce Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescilli iken 19.04.2016 tarih 11206 yevmiye numarası ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebi ile tescil edilmiştir.

##### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

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 İmar 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**

Taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Taşınmazın 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 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, Konak Belediye İmar Arşivinde yapılan incelemede 28.06.2017 tarihli 40.939,10 m<sup>2</sup> kapalı alanlı onaylı mimari proje ile 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, A blok 120 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 24.920,74 m<sup>2</sup> alanlı yeni yapı ruhsatı ve 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, B blok 16 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 15.107,88 m<sup>2</sup> alanlı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Hali hazırda parsel üzerinde yapılan incelemelerde, hafriyat alımına ve fiili inşaat çalışmalarına başlanmadığı ancak inşaat için çevre çiti yapıldığı, demir kalıplarının hazırlandığı görülmüştür. Daha önce raporumuzda da belirttiğimiz üzere ruhsatlar üzerinden iki yıl geçmiş olmasına rağmen inşai faaliyette bulunulmadığı belirtilmişti, ancak yüklenici firma ile yapılan görüşmelerde, şantiye çalışanları için sigorta girişlerinin yapılmış olması nedeniyle ilk ruhsat üzerinden çalışmaların devam edeceğine dair Konak Belediyesi'nden onay alındığı öğrenilmiştir. Sözleşmenin tarafı olan müteahhit firmadan alınan bilgilere göre tadilat projesi ve ruhsatının hazırlanma aşamasında olduğu bilgisi verilmiştir. Bu veriler ışığında parsel için alınmış ilk yapı ruhsatları değerlemede dikkate alınmıştır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul arsa niteliğindedir.

Ancak 8554 ada 6 parsel üzerinde satış vaadine havi kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir. Gerçekleştirilecek proje için Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi Ticaret Ltd. Şti. (yüklenici) arasında 28.09.2020 tarih ve 67911 sayılı İzmir 34.Noterliğinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

İş bu sözleşme konusu parsel üzerinde inşa edilecek yapının %45'i Arsa Sahibine, %55'i Yükleniciye ait olacaktır. Proje kapsamında yükleniciye düşen bağımsız bölümlerin tapu devri ve satış hakkı sözleşme üzerinde teknik rapor detayında belirtilen (6.Aşamada) genel inşaatın %40 seviyesine ulaşması durumunda veya yapı ruhsatının alınmasından 18 ay sonra devri gerçekleşecektir.

**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**

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olup, taşınmaz için 30.06.2017 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Parsel üzerinde yapılan incelemelerde, hafriyat alımına ve fiili inşaat çalışmalarına başlanmadığı ancak inşaat için çevre çiti yapıldığı, demir kalıplarının hazırlandığı görülmüştür.

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

Rapor konusu taşınmaz halihazırda arsa niteliğinde olup, 30.06.2017 tarihinde A ve B blok için alınmış yapı ruhsatlarında yapı denetim faaliyeti; Alsancak Mahallesi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, No: 18, Kat: 2 Konak / İZMİR adresinde konumlu MAT Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmekte iken firma istifa etmiştir. Halihazırda tadilat ruhsatlarının alınmasından sonra yeni yapı denetim firması ile anlaşılacağı firmadan öğrenilmiştir.

**4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme rapor ekinde sunulan yapı ruhsatındaki projeye istinaden yapılmakta olup söz konusu proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkindir. Rapora konu proje için henüz inşaat işleri fiili olarak başlamamıştır. Tarafımıza sunulan yapı ruhsatından farklı bir tadilat ruhsatı / mimari proje olması durumunda takdir olunacak değerler de farklı olabilecektir.

**4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi**

Rapor konu taşınmaz henüz arsa niteliğinde olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1561. Sokak üzerinde konumlu 8554 ada 6 no'lu parseldir.

Taşınmaza ulaşım; Şehitler Caddesinden Liman-Alsancak istikametinde devam edilirken sağ kolda ayrılan 1561. Sokağa girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

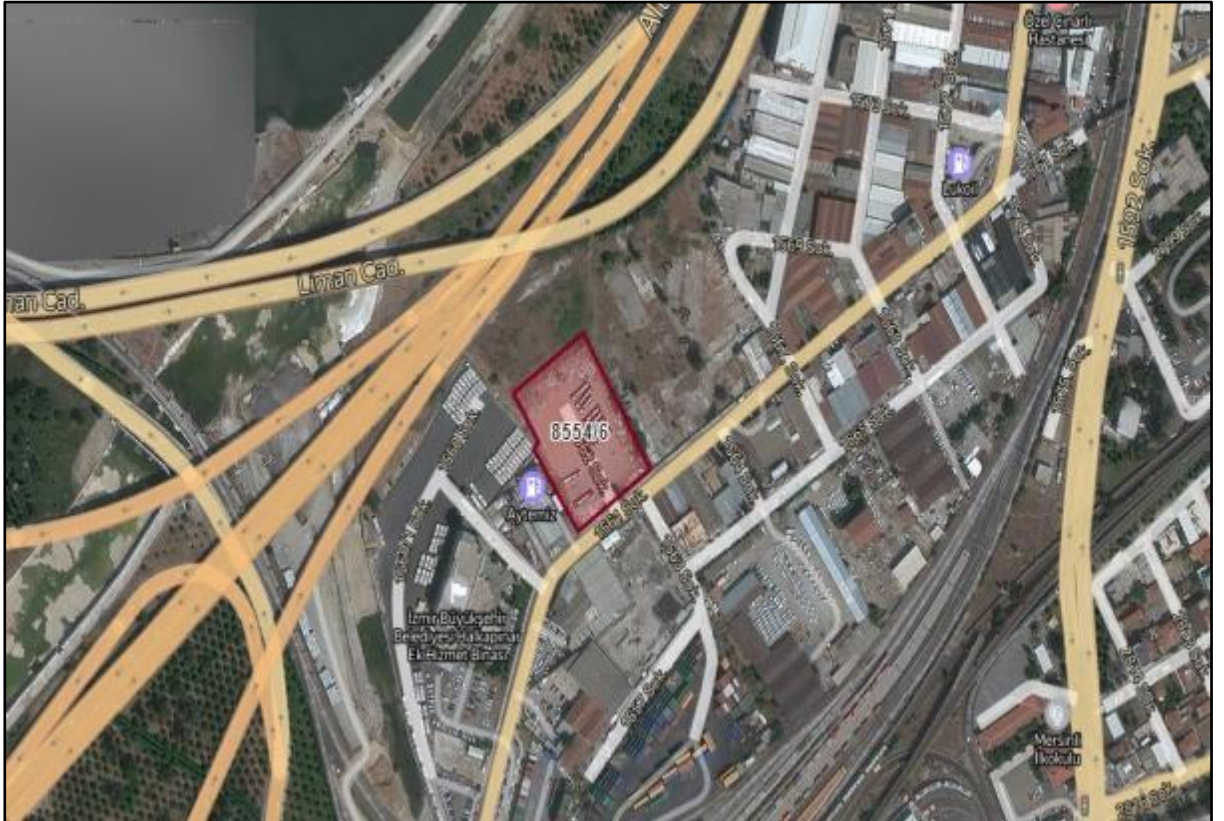
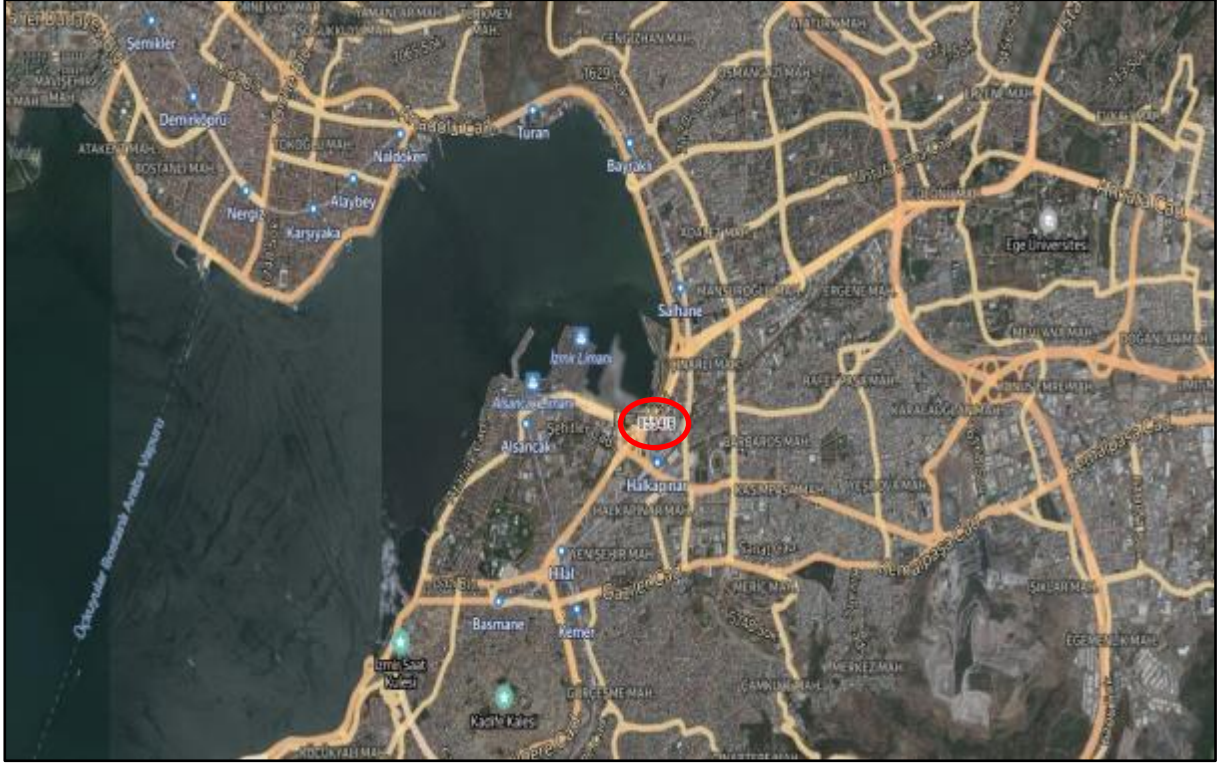
Projenin yakın çevresinde İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset Plaza, Folkart Towers, Mistral İzmir, Ege Perla projeleri, Atatürk Stadyumu, Halkapınar Metro istasyonu ile boş arsalar bulunmaktadır.

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

Ankara Caddesi ve Şehitler Caddesi'ne yakın olması nedeni ile karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Halkapınar Metro durağına yakın olması nedeni ile raylı sistem ile ulaşım sağlanabilmektedir.

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





## 5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

### 5.2.1 Proje Parselinin Fiziksel Özellikleri

- Rapora konu 8554 ada 6 parselin net yüzölçümü 5.954,27 m<sup>2</sup>'dir.
- Değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, hali hazırda inşaat işleri başlamış, çevre çiti takılmış iksa işleri devam etmektedir. Genel inşaat seviyesi yaklaşık % 1 mertebelerindedir.
- Parsel düz bir topografik yapıdadır.
- Parsel dikdörtgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Parsel 1561. Sokağa yaklaşık 65 metre cephesi bulunmaktadır.
- Parselin çevresi tel çit ile kapatılmıştır.
- Bölgede altyapı tamdır.

### 5.2.2 Proje Parseli Hakkında Genel Bilgiler

- Ayrıca değerlendirme konu parsel için 28.06.2017 tarihli 40.939,10 m<sup>2</sup> kapalı alanlı onaylı mimari proje ile 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, A blok 120 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 24.920,74 m<sup>2</sup> alanlı yapı ruhsatı ve 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, B blok 16 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 15.107,88 m<sup>2</sup> alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 8554 ada 6 parsel üzerinde satış vaadine havi kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir. Gerçekleştirilecek proje için Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi Ticaret Ltd. Şti. (yüklenici) arasında 28.09.2020 tarih ve 67911 sayılı İzmir 34.Noterliğinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.
- **İş bu sözleşme konusu parsel üzerinde inşa edilecek yapının %45'i Arsa Sahibine, %55'i Yükleniciye ait olacaktır. Proje kapsamında yükleniciye düşen bağımsız bölümlerin tapu devri ve satış hakkı sözleşme üzerinde teknik rapor detayında belirtilen (6.Aşamada) genel inşaatın %40 seviyesine ulaşması durumunda veya yapı ruhsatının alınmasından 18 ay sonra devri gerçekleşecektir.**
- Rapor tarihi itibarıyla tadilat ruhsatlarının henüz hazırlanmamış olması sebebiyle parsel üzerinde inşa edilecek yapının projeksiyonu için mevcut yapı ruhsatı dikkate alınmıştır.

### **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**

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, Konak Belediye İmar Arşivinde yapılan incelemede 28.06.2017 tarihli 40.939,10 m<sup>2</sup> kapalı alanlı onaylı mimari proje ile 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, A blok 120 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 24.920,74 m<sup>2</sup> alanlı yeni yapı ruhsatı ve 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, B blok 16 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 15.107,88 m<sup>2</sup> alanlı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapılan görüşmelerde tadilat ruhsatlarının henüz hazırlanmadığı bilgisi alınmıştır. Fiili inşaat henüz başlamadığından herhangi bir ruhsata aykırı durum da yoktur.

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

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, Konak Belediye İmar Arşivinde yapılan incelemede 30.06.2017 tarih, 141 numaralı yapı ruhsatları bulunmaktadır. Hali hazırda parsel üzerinde yapılan incelemelerde, hafriyat alımına ve fiili inşaat çalışmalarına başlanmadığı ancak inşaat için çevre çiti yapıldığı, demir kalıplarının hazırlandığı görülmüştür. Daha önce raporumuzda da belirttiğimiz üzere ruhsatlar üzerinden iki yıl geçmiş olmasına rağmen inşai faaliyette bulunulmadığı belirtilmişti, ancak yüklenici firma ile yapılan görüşmelerde, şantiye çalışanları için sigorta girişlerinin yapılmış olması nedeniyle ilk ruhsat üzerinden çalışmaların devam edeceğine dair Konak Belediyesi'nden onay alındığı öğrenilmiştir.

### **5.6 Gayrimenkul 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 konu taşınmaz üzerinde yapılan sözleşmeye istinaden proje çalışmaları devam etmektedir.

## 6. BÖLÜM

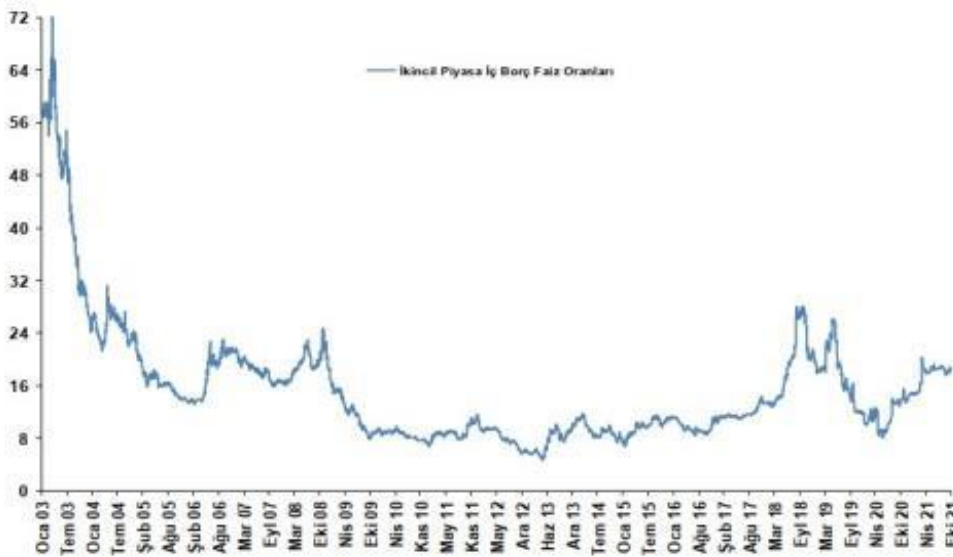
## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 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.

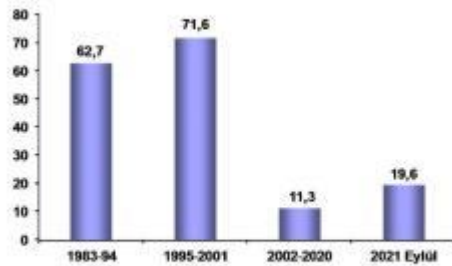
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 21,9 artmıştır.



**Kaynak: TÜİK**

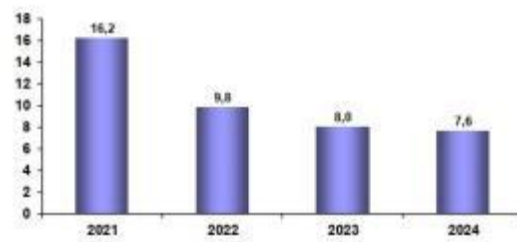
### Mevcut Enflasyon ve Enflasyon Tahmin Verileri

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2022-2024 Enflasyon Tahminleri (%)



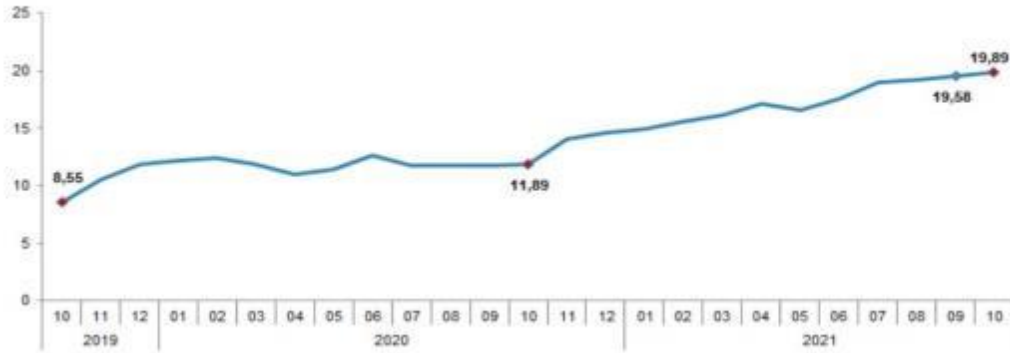
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2022-2024 Orta Vadeli Program, Eylül 2021.

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



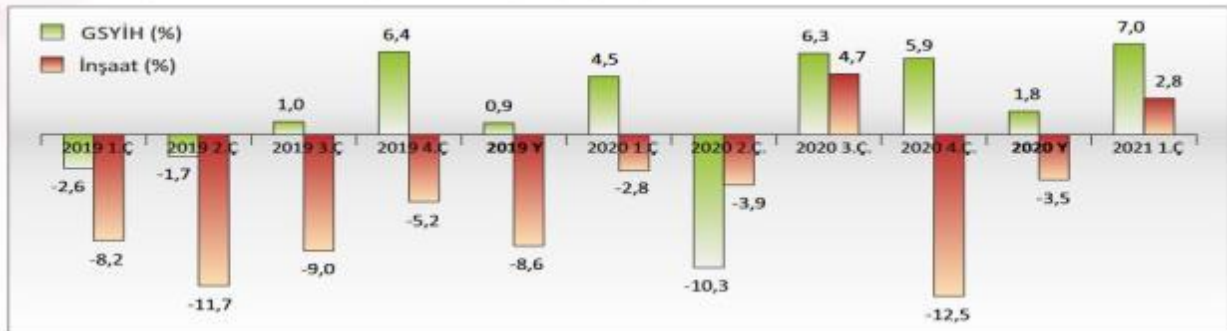
**Kaynak:** TÜİK

### 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.

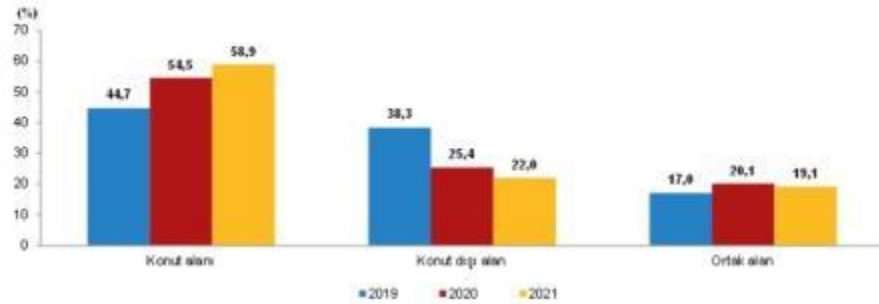
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



**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 <sup>(1)</sup> | 2019 <sup>(1)</sup> | 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 |

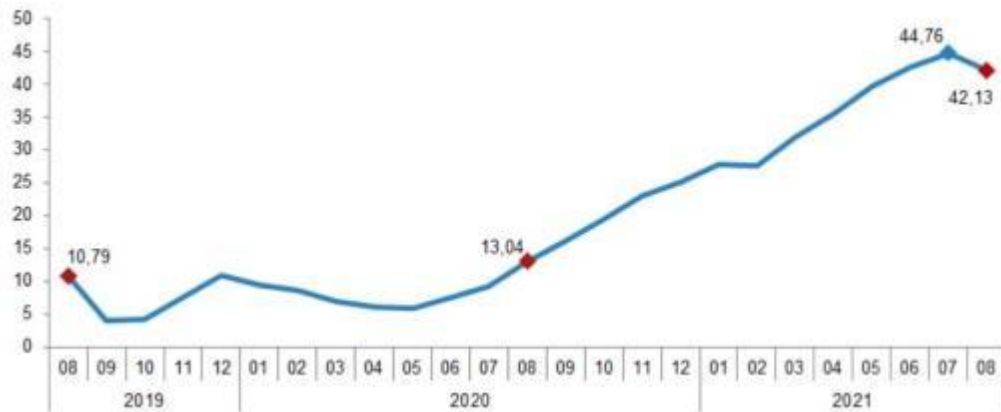
(1) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmmiştir.

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.

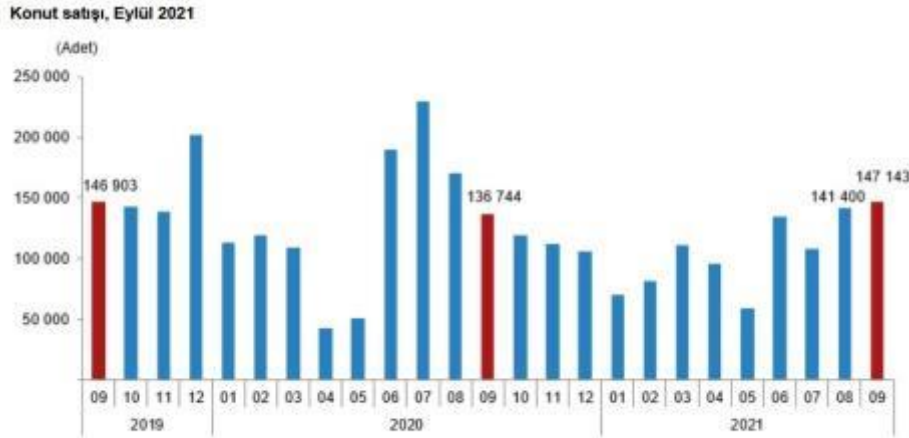
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2021



### 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 km<sup>2</sup>'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 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler**

#### **Olumlu etkenler:**

- Konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Parselin reklam kabiliyeti,
- Parsel için kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmış olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Mevcut imar durumu,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### **Olumsuz etkenler:**

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

#### **6.4 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 değerin, 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 içermeden 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 değerin, 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 Gayrimenkulün (Projenin) 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla

değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda;

- a. Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- b. Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Pazar yaklaşımı yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

### **7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, imar durumu, yapılaşma şartları, konum, mülkiyet durumu 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 taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### 7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsaların ve konutların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

##### **Arsa Emsal Krokisi**



1. Taşınmaza yakın mesafede 1571. Sokak üzerinde "Merkezi İş Alanı" lejantında ve "Emsal (E): 3,00 Yençok: Serbest" yapılaşma şartına sahip Mersinli Mahallesi, 1509 ada 15 ve 22 parsellerde kayıtlı (598,50 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup>) toplam 798,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü iki arsa birlikte 11.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.400,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (532) 211 07 83
2. Taşınmazla aynı bölgede Umurbey mevkiinde "Merkezi İş Alanı" lejantında ve "Emsal (E): 3,50 Yençok: Serbest" yapılaşma şartına sahip 2.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaza geçen ay istenen fiyat 35.000.000,-TL olduğu bilinmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 17.310,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (553) 909 50 99
3. Taşınmazla aynı bölgede Barbaros Mahallesinde "Ticaret Alanı" lejantında ve "Emsal (E): 2,50 Yençok: Serbest" yapılaşma şartına sahip Çamdibi Mahallesi, 2273 ve 2274 parsellerde kayıtlı (11.230 m<sup>2</sup> + 11.100 m<sup>2</sup>) toplam 22.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü iki arsa birlikte 185.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 8.295,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (505) 731 85 30

4. Taşınmazla aynı bölgede "Merkezi İş Alanı" lejantında ve "Emsal (E): 3,00 Yençok: Serbest" yapılaşma şartına sahip 1059 ada 26 parselde kayıtlı 615 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 20.000.000,-TL istenmekte olup, pazarlık payı bulunmamaktadır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 32.520,-TL)  
İlgilisi: 0 (535) 451 29 75
5. Taşınmazla aynı bölgede Alsancak Limanına yakında "Merkezi İş Alanı" lejantında ve "Emsal (E): 3,00 Yençok: Serbest" yapılaşma şartına sahip 960 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 30.000.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 31.250,-TL)  
İlgilisi: 0 (535) 451 29 75
6. Taşınmazla aynı bölgede Salhane Mevkiinde "Merkezi İş Alanı" lejantında ve "Emsal (E): 3,00 Yençok: Serbest" yapılaşma şartına sahip 5.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 175.000.000,-TL bedel istenmektedir. Yapılan son görüşmede ise emsal taşınmaz için güncel kur üzerinden 2.500,-USD/m<sup>2</sup> istendiği beyan edilmiştir. Son dönemde döviz kurlarında yaşanan aşırı dalgalanma TL bazında fiyat sabitlemesini mümkün kılamamaktadır. Türk Parası Kıymetini Koruma Kanun'u da dikkate alınarak emsal taşınmaz, analizde kullanılmamış olup, bilgi amaçlı sunulmuştur.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 31.820,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 546 13 59

#### **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 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 1.500.000,-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 2.350.000 TL istenmektedir.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 2.950.000 TL talep edilmekte olup, aylık 12.500,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 19.030,-TL) (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 3.250.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 5.500.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 2.300.000,-TL talep edilmekte olup, aylık 10.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 21.905,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 95,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 967 17 87
7. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 13.katta konumlu, dekorasyonlu olarak pazarlanan 94 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen rezidans için 1.700.000,-TL istenmekte olup, aylık 7.500,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 18.085,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 80,-TL)  
İlgilisi: 0 (544) 232 14 06
8. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 14.katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 128 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen rezidans için 2.800.000 TL istenmekte olup, aylık 12.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 21.875,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 94,-TL)  
İlgilisi: 0 (0532) 063 78 78
9. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da yüksek katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 126 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen rezidans için 2.500.000 TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 19.840,-TL)  
İlgilisi: 0 (506) 222 80 22

10. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 87 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için 1.750.000,-TL istenmekte olup, taşınmazın aylık 7.000,-TL kira getirisi olabileceği belirtilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 20.115,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 80,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 063 78 78

#### **EGE PERLA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİS VE KONUTLAR**

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla Projesinin 3. katında yer alan, 91 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 2.455.000,-TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın 9.000,-TL civarı kira getirisi olacağı beyan edilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 26.980,-TL) (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 4.922.000,-TL talep edilmektedir. Ayrıca emsal taşınmaza 20.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 26.750,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 109,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla Projesinin 22. katında yer alan, 113 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 3.967.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 35.105,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projesinde yüksek katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonsuz olarak pazarlanan 90 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis çok yakında zamanda 2.500.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 27.780,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 031 00 15
5. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projesinde yüksek katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 191 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans çok yakında zamanda 5.200.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 27.225,-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 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonlu ofis için 4.500.000,-TL talep edilmekte olup, kira getirisin 17.000,-TL bedelle olacağı öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 17.510,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 66,-TL)  
İlgilisi: 0 (507) 257 17 07

### İZKA PORT PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK OFİSLER

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, İzka Port Projesinde yer alan, 90 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonsuz ofislerin tamamı çok yakında zamanda ortalama 2.500.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 27.780,-TL)  
İlgilisi: 0 (232) 336 65 65

### BAYRAKLI 1923 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUTLAR

1. Değerlemeye konusu projenin 18. katında yer alan, 423 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, 3+1 daire için 7.000.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin aylık 25.000,-TL civarı kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 16.550,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 59,-TL)  
İlgilisi: 0 (505) 999 75 85
2. Değerlemeye konusu projenin 22. katında yer alan, 123 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, 2+1 daire için 2.875.000,-TL talep edilmekte olup, aylık 11.000,-TL civarı kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 23.375,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 89,-TL)  
İlgilisi: 0 (505) 999 75 85
3. Değerlemeye konusu projenin 16. katında yer alan, 208 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, 3+1 daire için 4.887.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 23.945,-TL)  
İlgilisi: 0 (505) 999 75 85

### İZMİR MAHAL BOMONTİ PROJESİ SATILIK KONUTLAR

| DAİRE TİPİ                           | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> Birim Değeri |      |         |      |                             |                   | ~ 17.385          |

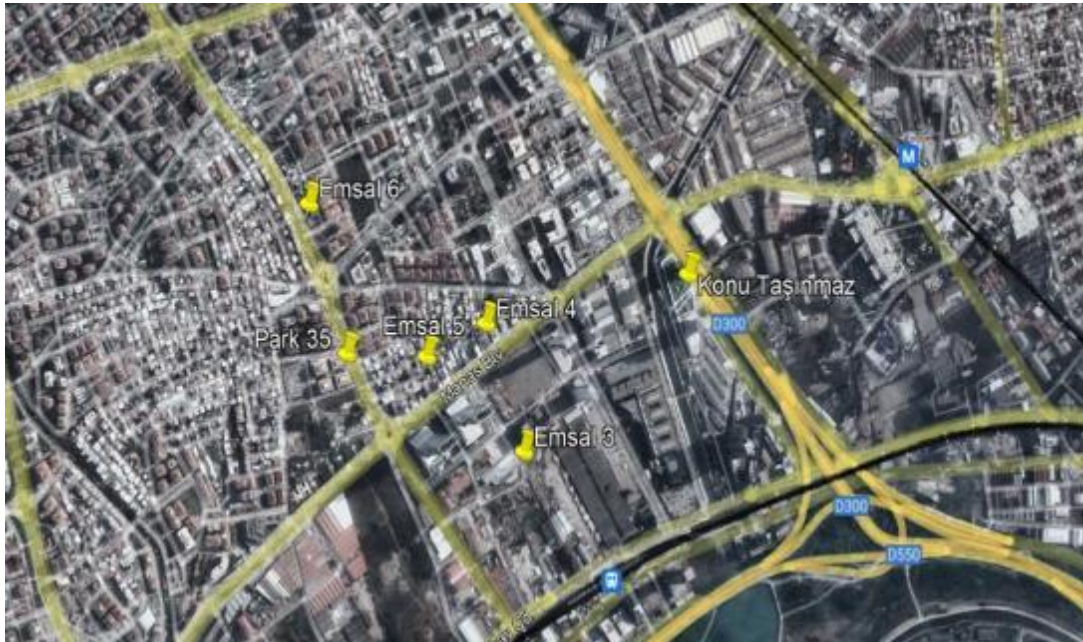
### MİSTRAL KONUT BLOĞUNDA 2021 YILINDA SATIŞI GERÇEKLEŞEN KONUTLAR

| FATURA TARİHİ                        | TİPİ | B.B. NO | KATI | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> 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

#### Dükkân Emsal Krokisi



1. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Park 35 projesinin zemin katında yer alan 300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan dükkan için 4.600.000,-TL istenmekte olup taşınmazın aylık 17.500,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.335,-TL) (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 16.750,-TL) (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 1. katı 120 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 240 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 21.565,-TL)  
(zemin kata indirgenmiş m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan dükkan için 10.000.000,-TL istenmekte olup içerisinde yer alan kiracının ise aylık 40.000,-TL kira ödediği öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.385,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 62,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 271 49 49
5. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Folkart Towers projesininin yakınında konumlu bir binanın zemin katında yer alan giriş katı 150 m<sup>2</sup>, bodrum katı 150 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> bahçe kullanımı olmak üzere toplamda 400 m<sup>2</sup> kullanım alanına 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. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 12.910,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 47,-TL)  
İlgilisi: 0 (546) 511 11 08

**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 taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer imar ve nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere kısmen ulaşılmış olup halihazırda piyasada satılık 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 değerlendirilmiştir.
- 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 satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### Emsal analizi

Taşınmazın kira 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     |

### Arsa Emsal Analizi

|                                                       | Emsal 1         | Emsal 2  | Emsal 3   | Emsal 4 | Emsal 5 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------|-----------|---------|---------|
| <b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>                      | 798,50          | 2.600,00 | 22.300,00 | 615,00  | 960,00  |
| <b>Ortalama m<sup>2</sup> birim satış değeri (TL)</b> | 14.400          | 17.310   | 8.295     | 32.500  | 31.250  |
| <b>Mevcut kullanım fonks.</b>                         | 0%              | 0%       | 0%        | 0%      | 0%      |
| <b>Mülkiyet durumu</b>                                | 0%              | 0%       | 0%        | 0%      | 0%      |
| <b>Lokasyon düzeltmesi</b>                            | 0%              | 5%       | 15%       | -15%    | -25%    |
| <b>Büyüklik düzeltmesi</b>                            | -15%            | -10%     | 15%       | -15%    | -15%    |
| <b>Fiziksel özellikleri düzeltmesi</b>                | 0%              | 0%       | 0%        | 0%      | 0%      |
| <b>İmar durumu düzeltmesi</b>                         | 0%              | 0%       | 0%        | 0%      | 0%      |
| <b>Yapılaşma hakkı düzeltmesi</b>                     | 0%              | -10%     | 10%       | 0%      | 0%      |
| <b>Pazarlık payı</b>                                  | -10%            | -10%     | -10%      | -10%    | 0%      |
| <b>Toplam şerefiye farkı</b>                          | -25%            | -25%     | 30%       | -40%    | -40%    |
| <b>Ayarlanmış değer (TL)</b>                          | 10.800          | 12.985   | 10.785    | 19.500  | 18.750  |
| <b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>                     | <b>~ 14.565</b> |          |           |         |         |

5 no'lu emsal hariç diğer emsallerde pazarlık payları bulunmaktadır. Ancak bölgede benzer özellikteki taşınmazlar için farklı fiyatlar talep edildiği tespit edilmiş olup pazarlık payları bu bilgi doğrultusunda belirlenmiştir.

### 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA / PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞERİ (TL) | PAZAR DEĞERİ (TL) |
|-----------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 8554 / 6        | 5.954,27                    | 14.565            | <b>86.725.000</b> |

### 7.7 Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Rapora konu parsel için Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi Ticaret Ltd. Şti. (yüklenici) arasında 21. 28.09.2020 tarih ve 67911 sayılı İzmir 34. Noterliğinde sözleşme yapılmıştır. İş bu sözleşme konusu parsel üzerinde inşa edilecek yapının %45'i arsa sahibine, %55'i yükleniciye ait olacaktır. Sözleşmeye göre tüm inşaat maliyetlerine yüklenici karşılayacağından geliştirilmiş arsa değerinin arsa sahibinin alacağı kat karşılığı oranı olan % 45 olacaktır. Yakın bölgede yapılan incelemelerde kat karşılığı oranlarının arsa sahibi için %45 ila %50 aralığında olduğu görülmüştür.

### Proje Hakkında Genel Varsayımlar

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda belirtilmiştir.

- Parsel üzerindeki proje için alınmış yapı ruhsatlarına ait bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA/<br>PARSEL NO | BLOK<br>NO | YAPI RUHSAT<br>TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ.<br>BÖL.<br>ADEDİ | OFİS İŞYERİ<br>ALANI | ORTAK ALAN<br>DÂHİL<br>BLOKLARIN<br>TOPLAM<br>KULLANIM<br>ALANI (m <sup>2</sup> ) | YAPI<br>SINIFI |
|-------------------|------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 8554 / 6          | A          | 30.06.2017 / 141                | 120                   | 10.362,15            | 24.920,74                                                                         | V-A            |
|                   | B          | 30.06.2017 / 141                | 16                    | 7.198,05             | 15.107,88                                                                         | V-A            |
| <b>TOPLAM</b>     |            |                                 | <b>136</b>            | <b>17.560,2</b>      | <b>40.028,62</b>                                                                  |                |

- Ruhsatlara göre toplam ofis / işyeri alanı 17.560,2 m<sup>2</sup>'dir. Müşteri ile yapılan görüşmelerde ruhsata ve mimari projeye göre satılabilir alan çalışması bağımsız bölüm bazında yapılmamıştır. Bu nedenle satılabilir alan için tarafımızdan kabuller yapılmıştır. Bölgedeki benzer projeler incelendiğinde ruhsatta yazan ofis işyeri alanının yaklaşık % 20-25 fazlası satılabilir alan (ortak alanlardan gelen farklar, teraslar, vs. gibi alanlar) olarak belirlendiği gözlenmiştir. Bu bilgidен hareketle satılabilir alan yaklaşık (17.560,2 m<sup>2</sup> x 1,2 =) 21.075 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanın yaklaşık 745 m<sup>2</sup>'si dükkan geri kalan 20.330 m<sup>2</sup>'lik kısım ise ofis alanı olarak ayrılmıştır.
- 8554 ada 6 parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje için Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi Ticaret Ltd. Şti. (yüklenici) arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.
- İş bu sözleşme konusu parsel üzerinde inşa edilecek yapının %45'i Arsa Sahibine, %55'i Yükleniciye ait olacaktır.
- Sözleşme detayında proje süresi ve inşaat porsantaj tabloları gibi detaylar sunulmuştur.
- Ayrıca rapor ekinde sunulan mahal listelerinde yer alan bilgiler mevcut inşaat maliyet bedelleri ile satış birim değerleri takdir edilirken dikkate alınmıştır.
- Kat karşılığı sözleşmesi olmasından dolayı tüm maliyete müteahhit firma katlanmaktadır.

## Proje Hâsılatının Bugünkü Finansal Değeri

### Varsayımlar ve kabuller :

#### • Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Proje bünyesindeki toplam satılabilir ofis alanı 20.330 m<sup>2</sup> ve toplam satılabilir dükkân alanı 745 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar dikkate alınmıştır. Bölgede yer alan projelerin nitelikleri ve büyüklüklerine göre ofislerin m<sup>2</sup> birim değerleri 15.000 – 25.000,-TL aralığında değişmektedir. Ancak bölgede çok sayıda devam eden nitelikli benzer projelerin olması nedeniyle ihtiyaç fazlası stok oluşturabileceği düşünülmekte olup, güvenli tarafta kalınarak olası yapılacak bir projede yer alacak ofislerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin **16.500,-TL** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.
- Dükkanların m<sup>2</sup> birim değerleri ise 15.000 – 30.000,-TL aralığında değişmektedir. Yukarıda da belirtildiği üzere dükkanların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin **18.500,-TL** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.
- Raporumuzun 6.1 bölümünde de belirtildiği üzere özellikle son aylarda kur artışının da etkisiyle gayrimenkuldeki satış değeri artış hızı ortalama enflasyonun çok üzerinde artışlar göstermiştir. Ancak önümüzdeki dönemde mevcut ekonomik gelişmelerde dikkat alındığında rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2021 yılı için % 15 ve daha sonraki yıllar için ise sırayla % 12 ve % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

#### • Satışların Gerçekleşme Oranı:

Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

|           | SATIŞ DÖNEMLERİ |      |      |      |      |
|-----------|-----------------|------|------|------|------|
|           | 2021            | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Ofisler   | % 0             | % 20 | % 40 | % 30 | % 10 |
| Dükkanlar | % 0             | % 0  | % 0  | % 50 | % 50 |

#### • İskonto Oranı Hesaplanması:

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

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

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 5 yıllık tahvilin faiz oranı % 25,61'dir. Ancak bunun yanı sıra Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları da baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019 - 2021 yılları ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 19 civarındadır. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde değişen iskonto oranları dikkate alınmıştır.

### **Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 25,61 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 28,61 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, rapor tarihi itibarıyla hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 28,61 olarak kabul edilmiştir. Takip eden yıllarda ekonomideki iyileşme öngörülerine paralel olarak 2022 yılı için % 19 ve sonraki yıllar için % 18 olarak kabul edilmiştir

### **• Hasılat Paylaşımı**

Parsel üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için kat karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, kat karşılığı oranı % 45'dir.

### **• Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje hâsılatının bugünkü finansal değeri **313.743.465,-TL (~ 313.745.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

### **Rapor tarihi itibarıyla geliştirilmiş arsa değeri**

Arsa sahiplerine ait olan toplam % 45 kat karşılığı payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

### **Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;**

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| <b>HASILATIN BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ (TL)</b> | <b>313.745.000</b>  |
| <b>ARSA SAHİBİNİN KAT KARŞILIĞI ORANI</b>   | <b>% 45</b>         |
| <b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (TL)</b>       | <b>141.185.000</b>  |
| <b>GELİŞTİRİCİ KARI (% 30)</b>              | <b>- 42.355.000</b> |
| <b>ARSA DEĞERİ (TL)</b>                     | <b>98.830.000</b>   |

### 7.7.1. Arsanın Değerinin Tespiti ile İlgili Değerleme Uzmanı Görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Pazar Yaklaşımı</b>       | 86.725.000,-TL        |
| <b>Gelir Yaklaşımı</b>       | 98.830.000,-TL        |
| <b>Uyumlaştırılmış değer</b> | <b>86.725.000,-TL</b> |

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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 değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parselin nihai arsa değeri için **86.725.000,-TL** takdir edilmiştir.

### 7.8 Projenin Mevcut Durumdaki Pazar Değeri

Rapora konu proje için iksa işlemleri fiilen başlamış, çevre çiti vs. yapılmıştır. Bu nedenle inşaat seviyesi yaklaşık % 1 olarak alınmıştır. Projenin mevcut durum değeri bileşenlerinden olan arsa değeri ve mevcut inşaat yatırımların değerinden sadece arsa değeri dikkate alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanı 40.028,62 m<sup>2</sup>'dir. Yapı ruhsatına göre yapı sınıfı 5-A olup Çevre ve <Şehircilik Bakanlığının 2021 yılı birim maliyet tablolarına göre 5-A yapı sınıfının birim maliyet değeri 2.970,-TL'dir. Projenin simgesel bir yapı olacağı ve lüks bir proje olacağı kabulüyle yüksek yapılarda bu maliyet bedellerinin yaklaşık % 50 oranında artacağı ve proje maliyeti hesaplanırken çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam maliyetinin % 1'i, proje yönetim ve pazarlama bedelinin toplam maliyetin yaklaşık % 3'ü olacağı, proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedelinin ise toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2'si kadar olacağı kabul edilmiştir. Bu durumda birim maliyet değeri yaklaşık (2.970,-TL x 1,55 =) ~ **4.605,-TL** olarak takdir edilmiştir. Bu durumda toplam maliyet 40.028,62 m<sup>2</sup> x 4.605,-TL = (184.331.795,1 TL) ~ 184.330.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Mevcut inşaat seviyesine göre ise 184.330.000,-TL x % 1 = ~ 1.845.000,-TL hesaplanmıştır.

Bu durumda projenin mevcut durumdaki pazar değeri 1.845.000,-TL + 86.725.000,-TL = **88.570.000,-TL'dir**. Bu değer aynı zamanda Mistral GYO A.Ş.'nin mevcut durum değerini de ifade etmektedir.

## 7.9 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 taşınmazın konumu, büyüklüğü, topografik özellikleri ve imar durumu da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin parsel üzerinde **"bünyesinde ticari alanları barındıran elit bir ofis/rezidans projesi geliştirilmesi"** olacağı kanaatindeyiz.

## 8. BÖLÜM

### PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.7) bölümünde **313.745.000,-TL**, olarak hesaplanmıştır. Projenin tamamlanması durumunda Mistral GYO A.Ş. payına düşen pazar değeri ise  $313.745.000,-TL \times 0,45 = (141.185.250 TL) \sim$  **141.185.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 9. BÖLÜM

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Pazar Yaklaşımı</b>       | 86.725.000,-TL        |
| <b>Gelir Yaklaşımı</b>       | 98.830.000,-TL        |
| <b>Uyumlaştırılmış değer</b> | <b>86.725.000,-TL</b> |

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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 değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parselin nihai arsa değeri için **86.725.000,-TL** takdir edilmiştir.

## **9.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olup, arsa üzerindeki proje için yapı ruhsatları alınmıştır.

## **9.4 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 taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat notu bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

## **9.6 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 8554 ada 6 parsel 19.04.2016 tarih 11206 yevmiye numarası ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

8554 ada 6 parsel üzerinde 28.09.2020 tarihli satış vaadine havi kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir. Rapor tarihi itibarıyla parsel üzerinde fiili inşaat henüz başlamamış ancak, mimari proje hazırlıkları, çevre çiti ve demir kalıplarının hazırlandığı görülmüştür.

**9.7 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 taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

**9.8 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**

Taşınmaz arsa niteliğinde olup, tebliğ kapsamında değerlendirilmesine yönelik olarak 30.06.2017 tarih, 141 numaralı yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 28.09.2020 tarihli satış vaadine havi kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir.

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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme 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 taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

## 10. BÖLÜM

## SONUÇ

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

|                                                                                      | TL                 | USD               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>                                        | <b>88.570.000</b>  | <b>7.462.000</b>  |
| <b>Projenin mevcut durumuyla Mistral GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>   | <b>88.570.000</b>  | <b>7.462.000</b>  |
| <b>Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri</b>                         | <b>313.745.000</b> | <b>26.433.000</b> |
| <b>Projenin tamamlanması durumunda Mistral GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b> | <b>141.185.000</b> | <b>11.895.000</b> |

(\*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuruna göre 1,-USD = 11,8693,-TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin mevcut durumundaki KDV dahil değeri 104.512.600,-TL tamamlanması durumunda KDV dahil toplam pazar değeri ise 370.219.100,-TL'dir.

### Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

**Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında 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 görünüşleri
- Taşınmazın görünüşleri
- Tapu sureti
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- İmar planı yazısı ve örneği
- Yapı ruhsatları
- Kat karşılığı inşaat sözleşmesi
- Emsal analizi açıklama notları
- İNA tablosu
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekleri