



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

Rapor Tarihi : 31 Aralık 2020  
Rapor No : 2020/7695

## 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>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 10 Aralık 2020 - 001
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 25 Aralık 2020
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2020
<b>Rapor No</b>	: 2020/7695
<b>Değerleme Konusu</b>	: Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde konumlu, 15 ve 17 kapı numaralı, Mistral Towers projesinde AVM, Ofis ve Konut + Otel Blokları bünyesinde yer alan 140 adet bağımsız bölüm Konak / İZMİR
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli, Mahallesi, 8625 ada, 7 no'lu parselde kayıtlı "Bir adet 51 katlı ofis ve işyeri bir adet 41 katlı konut ve otel 5 katlı avm ve arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 140 adet bağımsız bölüm
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: bir adet 41 katlı konut ve otel 5 katlı avm ve arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 140 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
<b>İmar Durumu</b>	: "Merkezi İş Alanı" : "Emsal: 3,50 ve TAKS:0,40, Yençok: Serbest"
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERİ (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların toplam pazar değeri</b>	<b>288.358.000,-TL</b>	<b>39.061.000,-USD</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>14.121.720,-TL</b>	<b>1.920.000,-USD</b>
<b>Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	<b>33,32 TL</b>	<b>4,53 USD</b>
<b>Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	<b>40,20 TL</b>	<b>5,47 USD</b>
<b>Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	<b>49,76 TL</b>	<b>6,77 USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

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

## **İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	22
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	30
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	40
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....	61
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	64

## **1. BÖLÜM**

## **DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI**

### **1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları**

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

#### **Pazar**

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

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

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

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

## **1.2 Uygunluk Beyanı**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## **2. BÖLÜM**

## **RAPOR BİLGİLERİ**

### **2.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/7695 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

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

### **2.3 Değerleme tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 10.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama**

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

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

1.

### **2019 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

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

<b>Taşınmazların toplam pazar değeri</b>	<b>284.468.000,-TL</b>
--	------------------------

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

### **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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-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 Başbakanlık 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:202, 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>	: % 13,87
<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 bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

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

SIRA NO	GİRİŞ NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	17	11	2	Mesken	152 / 111000	41	4056
2	17	12	8	Mesken	153 / 111000	41	4062
3	17	12	9	Mesken	122 / 111000	41	4063
4	17	13	14	Mesken	155 / 111000	42	4068
5	17	13	15	Mesken	123 / 111000	42	4069
6	17	13	18	Mesken	122 / 111000	42	4072
7	17	14	19	Mesken	155 / 111000	42	4073
8	17	14	20	Mesken	157 / 111000	42	4074
9	17	14	21	Mesken	123 / 111000	42	4075
10	17	15	25	Mesken	158 / 111000	42	4079
11	17	15	26	Mesken	158 / 111000	42	4080
12	17	15	27	Mesken	125 / 111000	42	4081
13	17	15	30	Mesken	125 / 111000	42	4084
14	17	16	31	Mesken	158 / 111000	42	4085
15	17	16	32	Mesken	159 / 111000	42	4086
16	17	16	36	Mesken	126 / 111000	42	4090
17	17	16	37	Mesken	159 / 111000	42	4091

18	17	17	38	Mesken	161 / 111000	42	4092
19	17	17	39	Mesken	127 / 111000	42	4093
20	17	18	43	Mesken	160 / 111000	42	4097
21	17	20	49	Mesken	249 / 111000	42	4103
22	17	21	53	Mesken	252 / 111000	42	4107
23	17	21	54	Mesken	212 / 111000	42	4108
24	17	22	58	Mesken	214 / 111000	42	4112
25	17	23	61	Mesken	257 / 111000	42	4115
26	17	23	62	Mesken	217 / 111000	42	4116
27	17	23	64	Mesken	256 / 111000	42	4118
28	17	24	65	Mesken	259 / 111000	42	4119
29	17	24	66	Mesken	218 / 111000	42	4120
30	17	25	69	Mesken	261 / 111000	42	4123
31	17	25	70	Mesken	220 / 111000	42	4124
32	17	26	73	Mesken	263 / 111000	42	4127
33	17	26	74	Mesken	222 / 111000	42	4128
34	17	27	77	Mesken	266 / 111000	42	4131
35	17	27	78	Mesken	224 / 111000	42	4132
36	17	28	81	Mesken	269 / 111000	42	4135
37	17	28	82	Mesken	226 / 111000	42	4136
38	17	29	85	Mesken	271 / 111000	42	4139
39	17	29	86	Mesken	229 / 111000	42	4140
40	17	30	89	Mesken	273 / 111000	42	4143
41	17	30	90	Mesken	230 / 111000	42	4144
42	17	30	92	Mesken	272 / 111000	42	4146
43	17	31	93	Mesken	278 / 111000	42	4147
44	17	31	94	Mesken	235 / 111000	42	4148
45	17	32	97	Mesken	284 / 111000	42	4151
46	17	32	98	Mesken	239 / 111000	42	4152
47	17	33	101	Mesken	289 / 111000	42	4155
48	17	33	102	Mesken	244 / 111000	42	4156
49	15	2	111	İş Yeri	1043 / 111000	43	4165
50	15	5	116	İş Yeri	146 / 111000	43	4170
51	15	5	117	İş Yeri	184 / 111000	43	4171
52	15	5	118	İş Yeri	184 / 111000	43	4172
53	15	5	121	İş Yeri	196 / 111000	43	4175
54	15	6	122	İş Yeri	190 / 111000	43	4176
55	15	6	124	İş Yeri	186 / 111000	43	4178
56	15	6	125	İş Yeri	186 / 111000	43	4179
57	15	7	130	İş Yeri	149 / 111000	43	4184
58	15	7	131	İş Yeri	188 / 111000	43	4185
59	15	7	132	İş Yeri	188 / 111000	43	4186

60	15	7	135	İş Yeri	199 / 111000	43	4189
61	15	7	138	İş Yeri	187 / 111000	43	4192
62	15	8	139	İş Yeri	188 / 111000	43	4193
63	15	20	153	İş Yeri	286 / 111000	43	4207
64	15	21	157	İş Yeri	288 / 111000	43	4211
65	15	21	158	İş Yeri	289 / 111000	43	4212
66	15	21	159	İş Yeri	304 / 111000	43	4213
67	15	22	160	İş Yeri	304 / 111000	43	4214
68	15	22	161	İş Yeri	291 / 111000	43	4215
69	15	25	172	İş Yeri	299 / 111000	43	4226
70	15	25	173	İş Yeri	314 / 111000	43	4227
71	15	26	176	İş Yeri	302 / 111000	43	4230
72	15	26	177	İş Yeri	317 / 111000	43	4231
73	15	28	182	İş Yeri	318 / 111000	43	4236
74	15	28	183	İş Yeri	316 / 111000	43	4237
75	15	28	184	İş Yeri	316 / 111000	43	4238
76	15	28	185	İş Yeri	344 / 111000	43	4239
77	15	30	186	İş Yeri	351 / 111000	43	4240
78	15	30	187	İş Yeri	318 / 111000	43	4241
79	15	30	188	İş Yeri	319 / 111000	43	4242
80	15	30	189	İş Yeri	347 / 111000	43	4243
81	15	31	190	İş Yeri	353 / 111000	43	4244
82	15	31	191	İş Yeri	320 / 111000	43	4245
83	15	31	192	İş Yeri	320 / 111000	43	4246
84	15	31	193	İş Yeri	349 / 111000	43	4247
85	15	33	199	İş Yeri	322 / 111000	43	4253
86	15	33	200	İş Yeri	323 / 111000	43	4254
87	15	34	201	İş Yeri	352 / 111000	43	4255
88	15	34	202	İş Yeri	357 / 111000	43	4256
89	15	34	203	İş Yeri	323 / 111000	43	4257
90	15	34	204	İş Yeri	325 / 111000	43	4258
91	15	34	205	İş Yeri	353 / 111000	43	4259
92	15	35	206	İş Yeri	358 / 111000	43	4260
93	15	35	207	İş Yeri	325 / 111000	43	4261
94	15	35	208	İş Yeri	326 / 111000	43	4262
95	15	35	209	İş Yeri	354 / 111000	44	4263
96	15	36	210	İş Yeri	686 / 111000	44	4264
97	15	36	211	İş Yeri	683 / 111000	44	4265
98	15	38	215	İş Yeri	686 / 111000	44	4269
99	15	42	218	İş Yeri	372 / 111000	44	4272
100	15	42	219	İş Yeri	337 / 111000	44	4273
101	15	42	220	İş Yeri	339 / 111000	44	4274

102	15	42	221	İş Yeri	368 / 111000	44	4275
103	15	43	223	İş Yeri	341 / 111000	44	4277
104	15	43	224	İş Yeri	342 / 111000	44	4278
105	15	43	225	İş Yeri	371 / 111000	44	4279
106	15	44	226	İş Yeri	380 / 111000	44	4280
107	15	44	227	İş Yeri	344 / 111000	44	4281
108	15	44	228	İş Yeri	345 / 111000	44	4282
109	15	44	229	İş Yeri	375 / 111000	44	4283
110	15	46	231	İş Yeri	610 / 111000	44	4285
111	15	46	232	İş Yeri	610 / 111000	44	4286
112	15/1	Zemin	234	İş Yeri	284 / 111000	44	4288
113	15/1	Zemin	235	İş Yeri	329 / 111000	44	4289
114	15/1	Zemin	236	İş Yeri	336 / 111000	44	4290
115	15/1	Zemin	237	İş Yeri	340 / 111000	44	4291
116	15/1	Zemin	238	İş Yeri	126 / 111000	44	4292
117	15/1	Zemin	239	İş Yeri	231 / 111000	44	4293
118	15/1	Zemin	240	İş Yeri	245 / 111000	44	4294
119	15/1	Zemin	241	İş Yeri	74 / 111000	44	4295
120	-	Zemin	242	İş Yeri	950 / 111000	44	4354
121	15/1	Zemin	243	İş Yeri	133 / 111000	44	4297
122	-	Zemin	246	İş Yeri	826 / 111000	43	4359
123	15/1	Zemin	247	İş Yeri	578 / 111000	44	4301
124	-	Zemin	248	İş Yeri	732 / 111000	43	4361
125	15/1	1	254	İş Yeri	2523 / 111000	44	4308
126	15/1	1	255	İş Yeri	70 / 111000	44	4309
127	15/1	1	259	İş Yeri	1219 / 111000	44	4313
128	15/1	1	260	İş Yeri	186 / 111000	44	4314
129	15/1	1	261	İş Yeri	280 / 111000	44	4315
130	15/1	1	262	İş Yeri	350 / 111000	44	4316
131	15/1	1	263	İş Yeri	228 / 111000	44	4317
132	15/1	1 ve 2	264	İş Yeri	3209 / 111000	44	4318
133	-	Zemin	266	İş Yeri	546 / 111000	44	4355
134	-	Zemin	267	İş Yeri	1142 / 111000	44	4356
135	-	Zemin	268	İş Yeri	1548 / 111000	44	4357
136	-	Zemin	269	İş Yeri	214 / 111000	44	4358
137	-	Zemin	270	İş Yeri	564 / 111000	44	4352
138	-	Zemin	271	İş Yeri	725 / 111000	43	4360
139	-	Zemin	272	İş Yeri	252 / 111000	45	4362
140	-	Zemin	273	İş Yeri	2937 / 111000	44	4353

(\*) Taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmiştir.

#### **4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 02.12.2020 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Bölümü:**

##### **(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)**

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

##### **Rehinler Bölümü:**

##### **(237 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)**

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

##### **Rehinler Bölümü:**

##### **(246 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)**

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

##### **Rehinler Bölümü:**

##### **(248 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)**

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

##### **Rehinler Bölümü:**

##### **(270 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)**

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

##### **Rehinler Bölümü:**

##### **(273 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde)**

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

#### **4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler**

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

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

##### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.**

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

### **1/1000 Ölçekli Plan Örneği**



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

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

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 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, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

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

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 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.



### **Plan Notları**

- Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (Okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/EMSAL Alanının) 1/3'ünden fazla olamaz. Malikleri aynı olan ve bir bütünlük oluşturan imar adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.
- Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da birkaçı yer alabilir.
- Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra parseller arasında fonksiyon değişikliği yapılamaz. Ancak aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir.
- Birlikte projelendirilecek alan sınırının belirleneceği 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.
- MİA(Merkezi İş Alanı), Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında(Özel Planlama Alanları Hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 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> den 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 müdürlüğünden izin alınacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır. Uyulacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Genel kural olarak yapıların imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde belirlenmemiş ise, 10 metreden az olmayacaktır.
- Ancak parsel ebatları, konumu ve bunun gibi fiziki engeller veya bundan önceki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut yapıların bulunduğu adalarda yürürlükteki imar yönetmeliğinin bahçe mesafelerine ilişkin hükümlerine göre uygulama yapılır.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

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

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

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

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

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

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

#### **4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazların hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı binaya ait; yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, yukarıda raporumuzun 4.1.4 bölümünde detayı paylaşılmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

**4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, 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**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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

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

<b>Blok No</b>	<b>Enerji Sınıfı</b>	<b>Numarası</b>	<b>Veriliş Tarihi</b>
Rezidans	B	S341D27D5B7ED	03.02.2017
Ofis	B	S3477C3427CC6	20.06.2017
AVM	B	S34541210B5BB	03.02.2017

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde, 15 ve 17 kapı no'lu yerde konumlu Mistral Towers bünyesinde bulunan 140 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazlardan, Konut bloğunda 48 adet konut, Ofis bloğunda 63 adet ofis, AVM bloğunda 29 adet dükkândır.

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

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

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

Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde olması nedeni ile karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Salhane Metro durağına yakın olması nedeni ile raylı sistem ile ulaşım sağlanabilmektedir.

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



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

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

---

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



### **5.2.1 Binanın Genel Özellikleri**

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

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

### 5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlardan, Konut Bloğunda 48 adet konut, Ofis Bloğunda 63 adet ofis, AVM Bloğunda 29 adet dükkân olmak üzere toplamda 140 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların kat, nitelik, bağımsız bölüm ve brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. TİPİ	YÖNÜ	NET ALAN (M <sup>2</sup> )	TERAS ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
1	11	2	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,09	158,56
2	12	8	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,24	158,70
3	12	9	Konut	1+1	G	60,69	18,22	17,73	96,64
4	13	14	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,53	159,00
5	13	15	Konut	1+1	G	60,69	18,22	17,88	96,79
6	13	18	Konut	1+1	K	60,69	18,22	17,73	96,64
7	14	19	Konut	2+1	KD	92,49	44,90	22,53	159,92
8	14	20	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,82	159,29
9	14	21	Konut	1+1	G	60,69	18,22	17,88	96,79

10	15	25	Konut	2+1	KD	92,49	44,90	22,68	160,07
11	15	26	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	22,97	159,43
12	15	27	Konut	1+1	G	60,69	18,22	18,17	97,08
13	15	30	Konut	1+1	K	60,69	18,22	18,17	97,08
14	16	31	Konut	2+1	KD	92,49	44,90	22,97	160,36
15	16	32	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	23,11	159,58
16	16	36	Konut	1+1	K	60,69	18,22	18,31	97,22
17	17	37	Konut	2+1	KD	92,49	44,90	23,11	160,50
18	17	38	Konut	2+1	GD	93,43	43,04	23,40	159,87
19	17	39	Konut	1+1	G	60,69	18,22	18,46	97,37
20	18	43	Konut	2+1	KD	92,49	44,90	23,26	160,65
21	20	49	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	36,20	233,20
22	21	53	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	36,60	233,60
23	21	54	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	30,80	194,10
24	22	58	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	31,10	194,40
25	23	61	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	37,40	234,40
26	23	62	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	31,50	194,80
27	23	64	Konut	3+1	KB	115,60	47,70	37,20	200,50
28	24	65	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	37,60	234,70
29	24	66	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	31,70	195,00
30	25	69	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	37,90	235,00
31	25	70	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	32,00	195,20
32	26	73	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	38,20	235,20
33	26	74	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	32,30	195,50
34	27	77	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	38,70	235,70
35	27	78	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	32,60	195,80
36	28	81	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	39,10	236,10
37	28	82	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	32,90	196,10
38	29	85	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	39,40	236,40
39	29	86	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	33,30	196,60
40	30	89	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	39,70	236,70
41	30	90	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	33,40	196,70
42	30	92	Konut	3+1	KB	115,60	47,70	39,50	202,80
43	31	93	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	40,40	237,40
44	31	94	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	34,20	197,40
45	32	97	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	41,30	238,30
46	32	98	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	34,70	198,00
47	33	101	Konut	3+1	KD	138,50	58,50	42,00	239,00
48	33	102	Konut	3+1	GD	115,60	47,70	35,50	198,70
<b>Genel Toplam</b>						<b>5.136,48</b>	<b>2.147,54</b>	<b>1.425,24</b>	<b>8.708,84</b>

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	TİP / YÖN	NET ALAN (M <sup>2</sup> )	TERAS ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
1	2	111	Ofis / İşyeri	-	451,10	355,20	206,00	1.012,30
2	5	116	Ofis / İşyeri	2 - K	61,50	12,20	28,80	102,50

3	5	117	Ofis / İşyeri	4 - KD	78,60	20,60	36,30	135,60
4	5	118	Ofis / İşyeri	4 - GD	78,60	18,20	36,30	133,20
5	5	121	Ofis / İşyeri	4 - GB	78,60	20,60	38,70	137,90
6	6	122	Ofis / İşyeri	3 - KB	75,40	18,20	37,50	131,10
7	6	124	Ofis / İşyeri	4 - KD	78,60	20,60	36,70	136,00
8	6	125	Ofis / İşyeri	4 - GD	78,60	18,20	36,70	133,60
9	7	130	Ofis / İşyeri	2 - K	61,50	12,20	29,40	103,10
10	7	131	Ofis / İşyeri	4 - KD	78,60	20,60	37,10	136,40
11	7	132	Ofis / İşyeri	4 - GD	78,60	18,20	37,10	134,00
12	7	135	Ofis / İşyeri	4 - GB	78,60	20,60	39,30	138,50
13	8	138	Ofis / İşyeri	4 - KD	78,60	20,60	36,90	136,20
14	8	139	Ofis / İşyeri	4 - GD	78,60	18,20	37,10	134,00
15	20	153	Ofis / İşyeri	5A - KD	113,90	23,10	56,50	193,50
16	21	157	Ofis / İşyeri	5A - KD	116,00	23,10	56,90	196,00
17	21	158	Ofis / İşyeri	5A - GD	116,00	23,10	57,10	196,20
18	21	159	Ofis / İşyeri	6A - GB	118,80	23,10	60,00	202,00
19	22	160	Ofis / İşyeri	6A - KB	120,20	23,10	60,00	203,40
20	22	161	Ofis / İşyeri	5A - KD	117,30	23,10	57,50	197,90
21	25	172	Ofis / İşyeri	5A - GD	117,30	23,10	59,00	199,50
22	25	173	Ofis / İşyeri	6A - GB	120,20	23,10	62,00	205,30
23	26	176	Ofis / İşyeri	5A - GD	117,30	23,10	59,60	200,10
24	26	177	Ofis / İşyeri	6A - GB	120,20	23,10	62,60	205,90
25	28	182	Ofis / İşyeri	6A - KB	120,20	23,10	62,80	206,10
26	28	183	Ofis / İşyeri	5A - KD	117,30	23,10	62,40	202,90
27	28	184	Ofis / İşyeri	5A - GD	117,30	23,10	62,40	202,90
28	28	185	Ofis / İşyeri	6A - GB	120,20	23,10	67,90	211,30
29	30	186	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,30	26,70	69,30	218,30
30	30	187	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,20	26,70	62,80	208,70
31	30	188	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,20	26,70	63,00	208,90
32	30	189	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,30	26,70	68,50	217,50
33	31	190	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,30	26,70	69,70	218,70
34	31	191	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,20	26,70	63,20	209,10
35	31	192	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,20	26,70	63,20	209,10
36	31	193	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,30	26,70	68,90	217,90
37	33	199	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,20	26,70	63,60	209,50
38	33	200	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,20	26,70	63,80	209,70
39	33	201	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,30	26,70	69,50	218,50
40	34	202	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,30	26,70	70,50	219,50
41	34	203	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,20	26,70	63,80	209,70
42	34	204	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,20	26,70	64,20	210,00
43	34	205	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,30	26,70	69,70	218,70
44	35	206	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,30	26,70	70,70	219,70
45	35	207	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,20	26,70	64,20	210,00
46	35	208	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,20	26,70	64,40	210,20
47	35	209	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,30	26,70	69,90	218,90
48	36	210	Ofis / İşyeri	10B - K	249,40	40,90	135,50	425,80

49	36	211	Ofis / İşyeri	10B - G	249,40	40,90	134,90	425,20
50	38	215	Ofis / İşyeri	10B - G	249,40	40,90	135,50	425,80
51	42	218	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,40	24,90	73,50	220,80
52	42	219	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,10	24,90	66,50	210,60
53	42	220	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,10	24,90	66,90	211,00
54	42	221	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,40	24,90	72,70	220,00
55	43	223	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,10	24,90	67,30	211,40
56	43	224	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,10	24,90	67,50	211,60
57	43	225	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,40	24,90	73,30	220,60
58	44	226	Ofis / İşyeri	6B - KB	122,40	24,90	75,00	222,30
59	44	227	Ofis / İşyeri	5B - KD	119,10	24,90	67,90	211,90
60	44	228	Ofis / İşyeri	5B - GD	119,10	24,90	68,10	212,10
61	44	229	Ofis / İşyeri	6B - GB	122,40	24,90	74,00	221,30
62	46	231	Ofis / İşyeri	8 - K	209,80	76,10	120,50	406,30
63	46	232	Ofis / İşyeri	8 -G	209,80	76,10	120,50	406,30
<b>Genel Toplam</b>					<b>7.874,80</b>	<b>1.973,70</b>	<b>4.203,10</b>	<b>14.053,00</b>

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	MAĞAZA ALANI (M <sup>2</sup> )	TERAS (M <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
1	Zemin	234	Dükkân / İşyeri	81	30	111
2	Zemin	235	Dükkân / İşyeri	94	41	135
3	Zemin	236	Dükkân / İşyeri	96	41	137
4	Zemin	237	Dükkân / İşyeri	97	80	177
5	Zemin	238	Dükkân / İşyeri	36	0	36
6	Zemin	239	Dükkân / İşyeri	66	0	66
7	Zemin	240	Dükkân / İşyeri	70	21	91
8	Zemin	241	Dükkân / İşyeri	21	18	39
9	Zemin	242	Dükkân / İşyeri	266	70	336
10	Zemin	243	Dükkân / İşyeri	38	27	65
11	Zemin	246	Dükkân / İşyeri	238	140	378
12	Zemin	247	Dükkân / İşyeri	165	224	389
13	Zemin	248	Dükkân / İşyeri	211	61	272
14	1	254	Dükkân / İşyeri	550	0	550
15	1	255	Dükkân / İşyeri	20	0	20
16	1	259	Dükkân / İşyeri	348	0	348
17	1	260	Dükkân / İşyeri	53	0	53
18	1	261	Dükkân / İşyeri	80	0	80
19	1	262	Dükkân / İşyeri	100	0	100
20	1	263	Dükkân / İşyeri	65	0	65
21	1 ve 2	264	Dükkân / İşyeri	1.522	0	1.522
22	Zemin	266	Dükkân / İşyeri	153	50	203
23	Zemin	267	Dükkân / İşyeri	318	35	353
24	Zemin	268	Dükkân / İşyeri	445	0	445
25	Zemin	269	Dükkân / İşyeri	60	25	85
26	Zemin	270	Dükkân / İşyeri	161	118	279

27	Zemin	271	Dükkan / İşyeri	202	0	202
28	Zemin	272	Dükkan / İşyeri	844	365	1.209
29	Zemin	273	Dükkan / İşyeri	64	0	64
<b>Genel Toplam</b>				<b>6.464</b>	<b>1.346</b>	<b>7.810</b>

Değerlemeye konu konut niteliğindeki 48 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **8.708,84 m<sup>2</sup>**, ofis niteliğindeki 63 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **14.053,00 m<sup>2</sup>** ve dükkan niteliğindeki 29 adet bağımsız bölümün teraslar dahil toplam brüt kullanım alanı ise; **7.810,00 m<sup>2</sup>**'dir. Çarşı bloğu için değerlendirme net alanlar (6.464 m<sup>2</sup>) üzerinden yapılmıştır.

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

### **5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

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

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

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

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

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

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

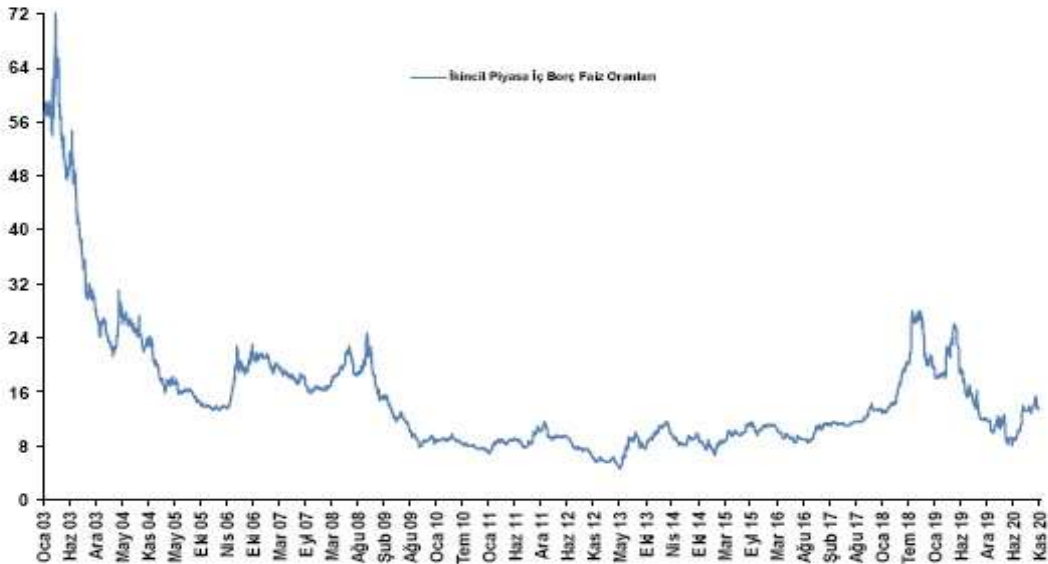
## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’lerin 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. 2020 yılı Ekim ayından sonra ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir.

#### Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı



### 6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri % 41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 15,0, sanayi % 8,0, inşaat % 6,4, tarım % 6,2, diğer hizmetler faaliyetleri % 6,0, gayrimenkul faaliyetleri % 2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 2,4 ile hizmetler % 0,8 artmıştır. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 artmıştır.

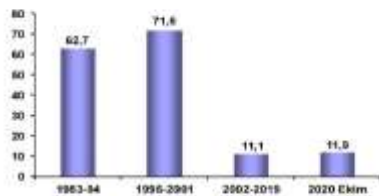
GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020



#### Kaynak: TÜİK

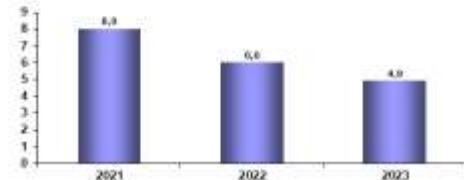
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2021-2023 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2021-2023 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2020.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşmiştir.



Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim olmuştur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası olmuştur.

#### TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

#### Kaynak: TÜİK

### 6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,7 küçülmüştür. Covid-19'un olumsuz etkisi inşaat sektörü üzerinde daha sınırlı etki yaratmıştır. Geçen yılın ikinci çeyreğinde yaşanan yüzde 11,7 daralma nedeniyle de önemli bir baz etkisi oluşmuştur. 2020 yılının ikinci çeyreğindeki küçülme ile inşaat sektörü 8 çeyrek üst üste küçülmüştür. İnşaat sektöründe Covid-19 yani sıra küçülmeye yol açan kendi dinamiklerinden kaynaklanan sorunlar da devam etmiştir.

2020 yılının ikinci çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 9,0 azalmış ve 123,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin Covid-19 nedeniyle sınırlanması inşaat harcamalarında daralmaya yol açmıştır.

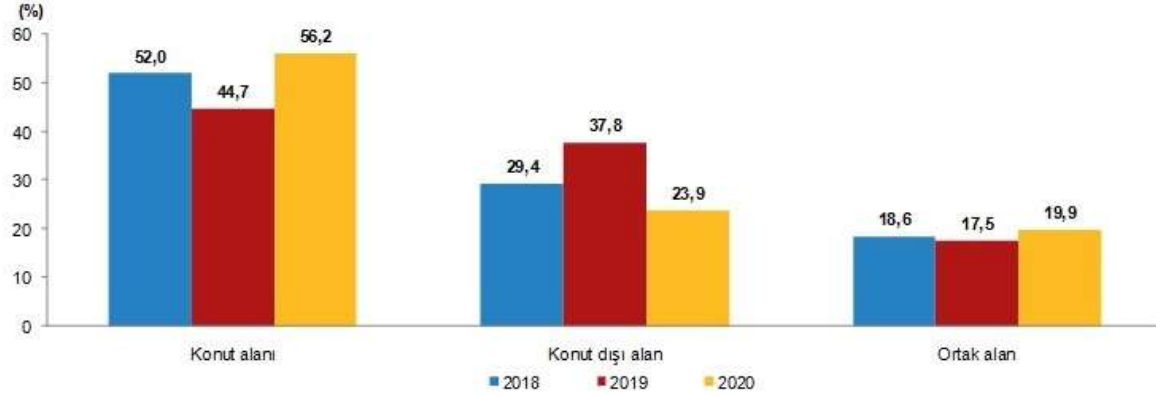
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrekte önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı. 2020 yılının ilk çeyrek döneminde de ekonomi yüzde 4,5 büyümüş ancak inşaat sektörü yüzde - % 1,9 küçülmüştür. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde ise bu kez ekonomi yüzde 9,9 daralırken inşaat sektöründe küçülme yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir.



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı % 73,7, yüzölçümü % 58,1, değeri % 76,1, daire sayısı % 97,9 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 40,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 17,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 14,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

**Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020**



**Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020**

	2020	2019 <sup>(r)</sup>	2018 <sup>(r)</sup>	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

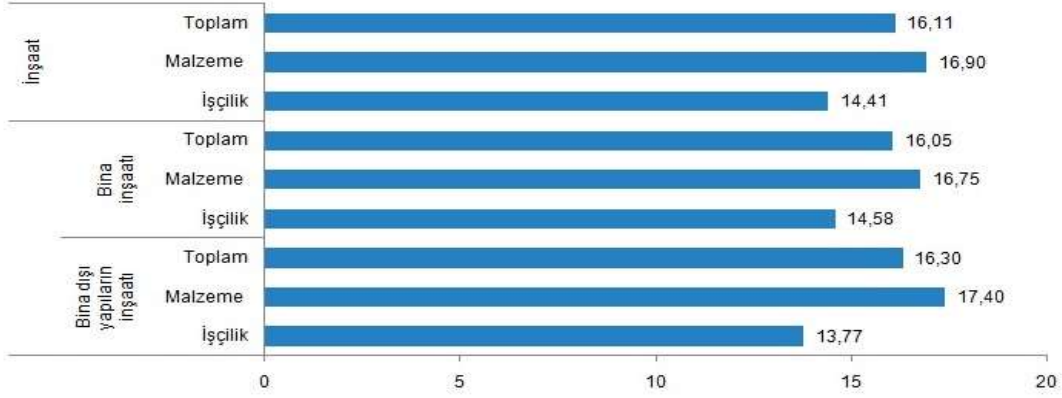
(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,11 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,48 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,90, işçilik endeksi %14,41 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 3,64 arttı, işçilik endeksi % 0,75 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 16,75, işçilik endeksi % 14,58 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



Kaynak: TÜİK

### 6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır. 2020 yılı ikinci çeyrek itibariyle en düşük faiz oranları ile konut kredileri kullanılmaya başlanılmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,3 azalarak 119.574 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 22.270 konut satışı ve % 18,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10.624 konut satışı ve % 8,9 pay ile Ankara, 6.846 konut satışı ve % 5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 49,3 azalış göstererek 25.566 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 21,4 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 5.494 konut satışı ve % 21,5 pay ile ilk sırayı almıştır. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari olmuştur.

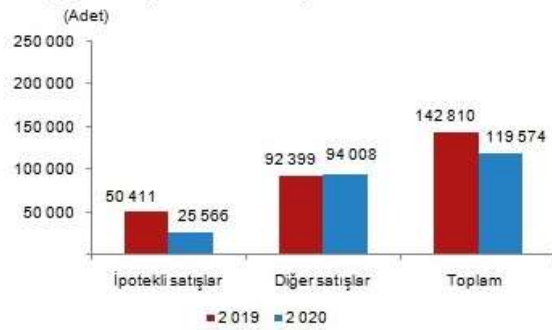
Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020  
(Adet)



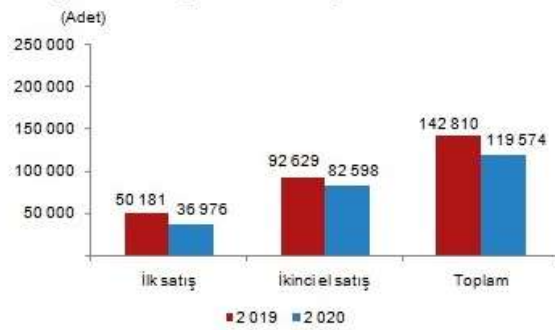
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 30,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6.401 konut satışı ve % 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.409 konut satışı ile Ankara ve 797 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,8 azalış göstererek 82.598 olmuştur. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15.869 konut satışı ve % 19,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı % 71,3 oldu. Ankara 8.215 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 5.049 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

**Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020**



**Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020**



Ocak-Ekim döneminde 1.280.852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre % 27 artış göstermiştir. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı % 124,2 artarak 534.256, diğer satış türlerinde ise % 3 azalarak 746.596 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar % 2,3 artarak 396.184 olmuştur. İkinci el konut satışları da % 42,5 artarak 884.668 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 23,1 artarak 5.258 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2020'de ilk sırayı 2.458 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa 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), 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artarak 146,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 27,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 14 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 2,50, % 1,30 ve % 1,20 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 25,7 % 27,2 ve 27,80 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 itibariyle 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. Eylül – Ekim aylarında kredi kullanım oranları ve konut satışlarındaki hız yavaşlamıştır. Kasım ayı itibariyle bu yavaşlama hızla devam etmektedir.

## **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 ağzlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

2019 yılı itibariyle nüfusu 4.367.251 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 Eğirdir'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 Gazimur; 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.

2019 yılı itibari ile ilçe nüfusu 351.572 kişidir.

### **6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler**

#### **Olumlu etkenler:**

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

#### **Olumsuz etken:**

- Gayrimenkule olan talebin azalmış olması.

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

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak son aylarda 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 Ekim ayında meydana gelen deprem ekonomik anlamda tüm bölgeyi ciddi olumsuz etkilemiştir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. 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 bandında artış gördüğü, bölgesel olarak değerlerin çok az artış gördüğü gözlenmiştir. Bölgedeki taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından diğer birbirlerine göre daha az artış veya da azalış sergileyebilmektedirler. Bu durum taşınmazın sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların aylık kira 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 değerlemede 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### **Gelir Yaklaşımı**

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

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi 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 gelinine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

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

#### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka

bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

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

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

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

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat

ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

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

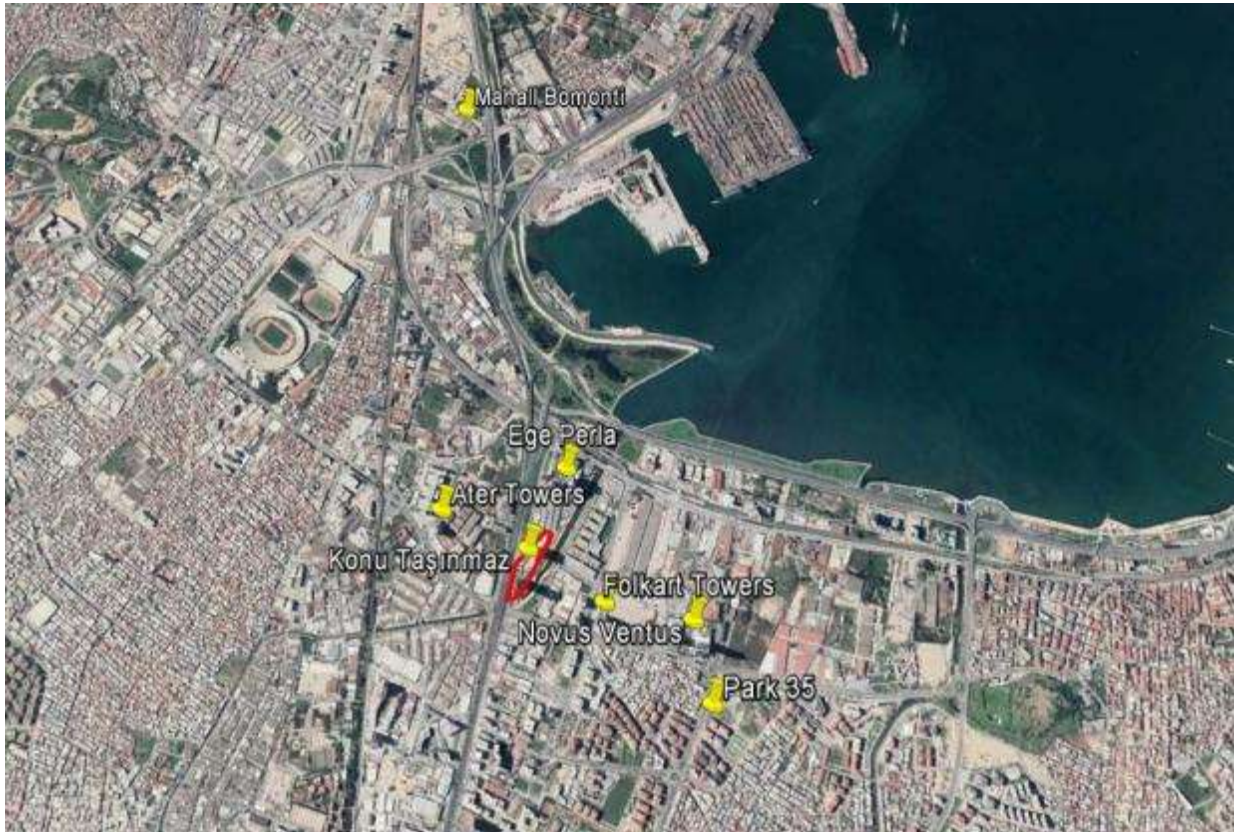
Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık/kiralık konut, ofis ve dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir kullanılmıştır.

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

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

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

##### **Yakın Bölgedeki Projelerin Emsal Krokisi**



## **FOLKART TOWERS PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİS VE KONUTLAR**

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 110 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 955.000,-TL istenmekte olup, aylık 4.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 8.680,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 36,-TL)  
İlgilisi: 0 (506) 222 80 22
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 26. katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 72 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 700.000 TL istenmekte olup, aylık 3.000,-TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 9.720,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 42,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 558 60 00
3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 100 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 1.150.000 TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 11.500,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 357 04 01
4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da 34.Normal katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu 90 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ofis için 1.200.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.335,-TL)  
İlgilisi: 0 (552) 688 42 35
5. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 63 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 750.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 11.905,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 768 62 64
6. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da deniz manzaralı, dekorasyonlu 300 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için 3.500.000,-TL talep edilmekte olup, aylık 20.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 11.665,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 67,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 307 30 17
7. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da deniz manzaralı, dekorasyonlu 110 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, ofis için aylık 4.000,-TL kira talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 36,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 528 24 07

8. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 320 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için 2.500.000,-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 7.815,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 276 73 40
9. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzarası bulunmayan, dekorasyonlu olarak pazarlanan 92 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için 750.000,-TL istenmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 8.150,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 063 78 78
10. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 125 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için 1.250.000,-TL istenmekte olup, taşınmazın aylık 5.000,-TL kira getirisi olabileceği belirtilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 10.000,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 40,-TL)  
İlgilisi: 0 (553) 708 00 78
11. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, 17.normal katta, dekorasyonlu olarak pazarlanan 85 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için 725.000,-TL istenmekte olup, taşınmazın aylık 3.000,-TL kira getirisi olabileceği belirtilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 8.530,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 35,-TL)  
İlgilisi: 0 (507) 509 29 02
12. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Towers'da konumlu, 17.normal katta, dekorasyonlu olarak pazarlanan 100 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için aylık 3.500,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 35,-TL)  
İlgilisi: 0 (506) 222 80 22

#### **NOVUS – VENTUS PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİSLER**

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Novus Ofis Projesinin 29. katında yer alan, 95 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için aylık 4.000,-TL kira talep edilmekte olup taşınmazın yaklaşık 1.250.000,-TL bedelle satış görebileceği belirtilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.160,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 42,-TL)  
İlgilisi: 0 (554) 861 65 22
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Novus Ofis Projesinin 24. katında yer alan, 88 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 885.000,-TL talep edilmekte olup taşınmazın yaklaşık 3.500,- TL kira geliri olabileceği belirtilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 10.055,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 40,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 372 08 03

3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Novus Ofis Projesinin 13. katında yer alan, 475 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 22.000,-TL kira talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 46,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 677 17 94
4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Novus Ofis Projesinin 20. katında yer alan, 200 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 9.000,-TL kira talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 45,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 677 17 94

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

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla Projesinin 1. katında yer alan, 119 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 1.657.000,-TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın 6.000,-TL civarı kira getirisi olacağı beyan edilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.925,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 50,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla Projesinin 18. katında yer alan, 113 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 1.558.000,-TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın 6.000,-TL civarı kira getirisi olacağı beyan edilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.790,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 53,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla Projesinin 14. katında yer alan, 184 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonsuz ofis için 3.255.500,-TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın 12.500,-TL civarı kira getirisi olacağı beyan edilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 17.690,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 68,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projende 23.katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 163 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için 2.585.000,-TL istenmekte olup, aylık 7.500,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 15.860,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 46,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15
5. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projende 9.katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 72 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için 858.515,-TL istenmekte olup, emsalin aylık 2.750,-TL kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 11.925,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 38,-TL)  
İlgilisi: 0 (538) 579 98 15

6. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projende 1.katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 74 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için 953.905,-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 12.890,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15

7. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ege Perla projende 24.katta konumlu, deniz manzaralı, dekorasyonlu olarak pazarlanan 163 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, rezidans için aylık 8.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 49,-TL)  
İlgilisi: 0 (530) 031 00 15

### **ATER TOWER PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK OFİSLER**

1. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde yer alan, 213 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonlu ofis için 2.900.000,-TL talep edilmekte olup, ayrıca 10.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.615,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 47,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 169 77 99

2. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde yer alan, 86 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, deniz manzarası olmayan dekorasyonlu ofis için 860.000,-TL talep edilmekte olup, ayrıca 3.250,-TL bedelle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 10.000,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 38,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 169 77 99

3. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde yer alan, 715 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, deniz manzaralı dekorasyonsuz ofis için aylık 44.000,-TL kira talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 62,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 169 77 99

4. Değerlemeye konusu taşınmaza yakın konumlu, Ater Tower Projesinde 9.katta yer alan, 130 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, dekorasyonlu ofis için aylık 4.250,-TL kira talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 33,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 169 77 99

### **İZMİR PARK 35 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ SATILIK / KİRALIK KONUTLAR**

1. Değerlemeye konusu projenin 1. katında yer alan, 190 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, 3+1 daire için 1.395.000,-TL talep edilmektedir. Emsalin aylık 5.000,-TL civarı kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 7.340,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 26,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 652 35 68



2. Değerlemeye konusu projenin 1. katında yer alan, 185 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, 3+1 daire için 1.500.000,-TL talep edilmekte olup, aylık 4.500,-TL bedelle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 8.110,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 24,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 377 40 04
3. Değerlemeye konusu projenin 5. katında yer alan, 185 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, 3+1 daire için 1.700.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 9.190,-TL)  
İlgilisi: 0 (536) 639 76 76

### İZMİR MAHAL BOMONTİ PROJESİ SATILIK KONUTLAR

DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	90	989.000	10.990
2+1	143	1.585.000	11.085
3+1	183	1.980.000	10.820
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Değeri</b>			<b>~ 10.965</b>

Not: Projenin teslim tarihi Haziran 2022 olup, taşınmazlar deniz manzaralıdır.

### Yakın bölgedeki satılık dükkanlar

#### Dükkan 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 3.750.000,-TL istenmekte olup taşınmazın aylık 16.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 12.500,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 53,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 497 06 35



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 için 14.000.000,-TL istenmekte olup içerisinde yer alan kiracının ise aylık 65.000,-TL kira ödediği öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.000,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 65,-TL)  
İlgilisi: 0 (533) 271 49 49
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 2.650.000,-TL bedel satılık olup, içerisinde yer alan kiracının ise aylık 13.000,-TL kira ödediği öğrenilmiştir. Normal katı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.  
(zemin kata indirgenmiş m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 16.565,-TL)  
(zemin kata indirgenmiş m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 81,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 163 34 93
4. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Sakarya Caddesi üzerinde zemin katında yer alan 200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan dükkan için 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 16.250,-TL)  
İlgilisi: 0 (532) 497 06 35
5. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan 269/16. Sokak üzerinde zemin katında yer alan 56 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan dükkan için 915.000,-TL bedelle satılık olup, içerisinde yer alan kiracının ise aylık 4.500,-TL kira ödediği öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 16.340,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 80,-TL)  
İlgilisi: 0 (545) 392 00 72
6. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Manas Bulvarı üzerinde zemin katında yer alan zemin kat 140 m<sup>2</sup>, bahçe kullanımı 120 m<sup>2</sup> alana sahip olan dükkan için 16.000,-TL bedelle kiralıktır. Bahçe kullanımı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.  
(zemin kata indirgenmiş m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 98,-TL)  
İlgilisi: 0 (555) 309 90 22

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

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

### Emsallerin seçimi

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

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek 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 kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### Emsal analizi

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

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

### Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Folkart Towers	Ege Perla	İzmir Park 35	Mahal Bomonti
<b>Ortalama Kullanım alanı (m2)</b>	156	103	187	139
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	8.625	13.560	8.215	10.965
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-5%	0%	5%	0%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	0%	-10%	0%	0%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	5%	10%
<b>Manzara</b>	0%	0%	5%	0%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-20%	-10%	-30%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-15%	-30%	5%	-20%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	7.330	9.490	8.625	8.770
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>~ 8.555</b>			

**Not:** Emsal analizinde konut Bloğunda 15.Normal katta konumlu olan 159,43 m<sup>2</sup> alanlı 26 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

### Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Folkart Towers	Ege Perla	İzmir Park 35
<b>Ortalama Kullanım alanı (m2)</b>	103	133	188
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	37	44	25
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-5%	0%	5%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	-10%	0%	5%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	5%
<b>Manzara</b>	0%	0%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-15%	-10%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-25%	-15%	10%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	28	37	28
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>31</b>		

**Not:** Emsal analizinde konut Bloğunda 15.Normal katta konumlu olan 159,43 m<sup>2</sup> alanlı 26 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

### Ofisler Satılık Emsal Analizi

	Folkart Towers	Novus - Ventus	Ege Perla	Ater Tower
<b>Ortalama Kullanım alanı (m2)</b>	123	92	139	150
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	11.135	11.610	15.135	11.810
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-5%	0%	0%	0%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	0%	-10%	0%	0%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	-5%	0%	0%	-10%
<b>Manzara</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Pazarlık payı</b>	-15%	-15%	-20%	-15%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-25%	-25%	-20%	-25%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	8.350	8.710	12.110	8.860
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>~ 9.510</b>			

**Not:** Emsal analizinde Ofis Bloğunda 7.Normal katta konumlu olan 134 m<sup>2</sup> alanlı 132 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğeri bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat, manzara ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmiştirlerdir.

### Ofisler Kiralık Emsal Analizi

	Folkart Towers	Novus - Ventus	Ege Perla	Ater Tower
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	148	215	139	286
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	45	43	57	45
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	-5%	0%	0%	0%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	0%	5%	0%	5%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	-5%	0%	0%	-10%
<b>Manzara</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Pazarlık payı</b>	-20%	-15%	-25%	-20%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-30%	-10%	-25%	-25%
<b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>	32	39	43	34
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>~ 37</b>			

**Not:** Emsal analizinde Ofis Bloğunda 7.Normal katta konumlu olan 134 m<sup>2</sup> alanlı 132 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğeri bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat, manzara ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmiştirlerdir.

### Dükkan Satılık Emsal Analizi

	İzmir Park 35	İzmir Park 35	Folkart Towers	Emsal 4	Emsal 5
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	300	1000	160	200	56
<b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>	12.500	14.000	16.565	16.250	16.340
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)</b>	-15%	-15%	-20%	-15%	-15%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	10%	30%	0%	5%	-15%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	0%	0%	0%	5%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	-10%	-15%	-15%	-10%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-15%	5%	-35%	-20%	-35%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	10.625	14.700	10.765	13.000	10.620
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>~ 11.940</b>				

### Dükkan Kiralık Emsal Analizi

	İzmir Park 35	İzmir Park 35	Folkart Towers	Emsal 5	Emsal 6
<b>Kullanım alanı (m2)</b>	300	1000	160	56	164
<b>Ortalama m2 birim kira değeri (TL)</b>	53	65	81	80	98
<b>Mevcut kullanım fonks.</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Mülkiyet durumu</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)</b>	-15%	-15%	-20%	-15%	-25%
<b>Büyükölük düzeltmesi</b>	10%	30%	0%	-15%	0%
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	0%	0%	0%	5%	5%
<b>Pazarlık payı</b>	-10%	0%	0%	0%	-15%
<b>Toplam şerefiye farkı</b>	-15%	15%	-20%	-25%	-35%
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	45	75	65	60	64
<b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>	<b>~ 62</b>				

**Not:** Emsal analizinde avm Ofis Bloğunda zemin katta konumlu olan 153 m<sup>2</sup> alanlı 266 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat, konum ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmiştir.

## 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m<sup>2</sup> birim kira/m<sup>2</sup> piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

SIRA NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	BRÜT M <sup>2</sup> PİYASA DEĞERİ (TL)	AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	11	2	Konut	158,56	8.552	31,00	1.356.000	4.915
2	12	8	Konut	158,70	8.557	31,00	1.358.000	4.920
3	12	9	Konut	96,64	7.875	28,52	761.000	2.756
4	13	14	Konut	159,00	8.553	31,00	1.360.000	4.929
5	13	15	Konut	96,79	7.873	28,52	762.000	2.760
6	13	18	Konut	96,64	8.423	30,52	814.000	2.949
7	14	19	Konut	159,92	9.155	33,17	1.464.000	5.305
8	14	20	Konut	159,29	8.557	31,00	1.363.000	4.938
9	14	21	Konut	96,79	7.873	28,52	762.000	2.760
10	15	25	Konut	160,07	9.152	33,17	1.465.000	5.309
11	15	26	Konut	159,43	8.555	31,00	1.364.000	4.942
12	15	27	Konut	97,08	7.870	28,52	764.000	2.769
13	15	30	Konut	97,08	8.426	30,51	818.000	2.962
14	16	31	Konut	160,36	9.335	33,83	1.497.000	5.425
15	16	32	Konut	159,58	8.723	31,62	1.392.000	5.046
16	16	36	Konut	97,22	8.589	31,13	835.000	3.026
17	17	37	Konut	160,50	9.340	33,83	1.499.000	5.430
18	17	38	Konut	159,87	8.726	31,62	1.395.000	5.055
19	17	39	Konut	97,37	8.031	29,10	782.000	2.833
20	18	43	Konut	160,65	9.337	33,83	1.500.000	5.435

21	20	49	Konut	233,20	9.335	33,83	2.177.000	7.890
22	21	53	Konut	233,60	9.521	34,50	2.224.000	8.060
23	21	54	Konut	194,10	8.897	32,24	1.727.000	6.257
24	22	58	Konut	194,40	8.894	32,24	1.729.000	6.267
25	23	61	Konut	234,40	9.518	34,49	2.231.000	8.085
26	23	62	Konut	194,80	8.896	32,24	1.733.000	6.281
27	23	64	Konut	200,50	9.521	34,49	1.909.000	6.916
28	24	65	Konut	234,70	9.519	34,49	2.234.000	8.095
29	24	66	Konut	195,00	8.897	32,23	1.735.000	6.285
30	25	69	Konut	235,00	9.519	34,49	2.237.000	8.105
31	25	70	Konut	195,20	8.899	32,25	1.737.000	6.295
32	26	73	Konut	235,20	9.707	35,17	2.283.000	8.271
33	26	74	Konut	195,50	9.069	32,86	1.773.000	6.425
34	27	77	Konut	235,70	9.703	35,15	2.287.000	8.286
35	27	78	Konut	195,80	9.070	32,87	1.776.000	6.435
36	28	81	Konut	236,10	9.704	35,16	2.291.000	8.302
37	28	82	Konut	196,10	9.067	32,86	1.778.000	6.444
38	29	85	Konut	236,40	9.704	35,16	2.294.000	8.312
39	29	86	Konut	196,60	9.064	32,85	1.782.000	6.459
40	30	89	Konut	236,70	9.704	35,16	2.297.000	8.322
41	30	90	Konut	196,70	9.070	32,86	1.784.000	6.464
42	30	92	Konut	202,80	9.704	35,16	1.968.000	7.131
43	31	93	Konut	237,40	10.072	36,49	2.391.000	8.663
44	31	94	Konut	197,40	9.412	34,10	1.858.000	6.732
45	32	97	Konut	238,30	10.067	36,49	2.399.000	8.695
46	32	98	Konut	198,00	9.409	34,10	1.863.000	6.752
47	33	101	Konut	239,00	10.071	36,49	2.407.000	8.721
48	33	102	Konut	198,70	9.411	34,11	1.870.000	6.777
49	2	111	Ofis / İşyeri	1.012,30	7.989	31,08	8.087.000	31.462

50	5	116	Ofis / İşyeri	102,50	11.083	43,10	1.136.000	4.418
51	5	117	Ofis / İşyeri	135,60	9.513	37,00	1.290.000	5.017
52	5	118	Ofis / İşyeri	133,20	9.512	37,00	1.267.000	4.929
53	5	121	Ofis / İşyeri	137,90	9.514	37,02	1.312.000	5.105
54	6	122	Ofis / İşyeri	131,10	9.512	37,02	1.247.000	4.853
55	6	124	Ofis / İşyeri	136,00	9.507	37,00	1.293.000	5.032
56	6	125	Ofis / İşyeri	133,60	9.513	37,00	1.271.000	4.943
57	7	130	Ofis / İşyeri	103,10	9.515	37,01	981.000	3.816
58	7	131	Ofis / İşyeri	136,40	9.509	36,99	1.297.000	5.046
59	7	132	Ofis / İşyeri	134,00	9.507	37,00	1.274.000	4.958
60	7	135	Ofis / İşyeri	138,50	9.516	37,02	1.318.000	5.127
61	8	138	Ofis / İşyeri	136,20	9.508	37,00	1.295.000	5.039
62	8	139	Ofis / İşyeri	134,00	9.507	37,00	1.274.000	4.958
63	20	153	Ofis / İşyeri	193,50	9.860	38,37	1.908.000	7.424
64	21	157	Ofis / İşyeri	196,00	10.056	39,13	1.971.000	7.669
65	21	158	Ofis / İşyeri	196,20	9.399	36,57	1.844.000	7.175
66	21	159	Ofis / İşyeri	202,00	10.054	39,12	2.031.000	7.903
67	22	160	Ofis / İşyeri	203,40	10.054	39,12	2.045.000	7.956
68	22	161	Ofis / İşyeri	197,90	10.056	39,13	1.990.000	7.744
69	25	172	Ofis / İşyeri	199,50	9.398	36,57	1.875.000	7.295
70	25	173	Ofis / İşyeri	205,30	10.058	39,13	2.065.000	8.033
71	26	176	Ofis / İşyeri	200,10	9.580	37,27	1.917.000	7.458
72	26	177	Ofis / İşyeri	205,90	10.253	39,88	2.111.000	8.211
73	28	182	Ofis / İşyeri	206,10	10.252	39,88	2.113.000	8.219
74	28	183	Ofis / İşyeri	202,90	10.246	39,87	2.079.000	8.090
75	28	184	Ofis / İşyeri	202,90	9.576	37,26	1.943.000	7.561
76	28	185	Ofis / İşyeri	211,30	10.246	39,87	2.165.000	8.424
77	30	186	Ofis / İşyeri	218,30	10.252	39,88	2.238.000	8.705
78	30	187	Ofis / İşyeri	208,70	10.249	39,87	2.139.000	8.320



79	30	188	Ofis / İşyeri	208,90	9.579	37,26	2.001.000	7.784
80	30	189	Ofis / İşyeri	217,50	10.248	39,88	2.229.000	8.674
81	31	190	Ofis / İşyeri	218,70	10.636	41,38	2.326.000	9.050
82	31	191	Ofis / İşyeri	209,10	10.631	41,37	2.223.000	8.651
83	31	192	Ofis / İşyeri	209,10	9.938	38,67	2.078.000	8.085
84	31	193	Ofis / İşyeri	217,90	10.638	41,38	2.318.000	9.017
85	33	199	Ofis / İşyeri	209,50	10.635	41,37	2.228.000	8.667
86	33	200	Ofis / İşyeri	209,70	9.938	38,66	2.084.000	8.108
87	33	201	Ofis / İşyeri	218,50	10.636	41,38	2.324.000	9.042
88	34	202	Ofis / İşyeri	219,50	10.638	41,38	2.335.000	9.083
89	34	203	Ofis / İşyeri	209,70	10.634	41,37	2.230.000	8.675
90	34	204	Ofis / İşyeri	210,00	9.943	38,68	2.088.000	8.123
91	34	205	Ofis / İşyeri	218,70	10.636	41,38	2.326.000	9.050
92	35	206	Ofis / İşyeri	219,70	10.637	41,38	2.337.000	9.091
93	35	207	Ofis / İşyeri	210,00	10.638	41,39	2.234.000	8.692
94	35	208	Ofis / İşyeri	210,20	9.943	38,68	2.090.000	8.131
95	35	209	Ofis / İşyeri	218,90	10.635	41,38	2.328.000	9.058
96	36	210	Ofis / İşyeri	425,80	10.747	41,82	4.576.000	17.805
97	36	211	Ofis / İşyeri	425,20	10.748	41,82	4.570.000	17.780
98	38	215	Ofis / İşyeri	425,80	10.747	41,82	4.576.000	17.805
99	42	218	Ofis / İşyeri	220,80	11.793	45,88	2.604.000	10.131
100	42	219	Ofis / İşyeri	210,60	11.795	45,89	2.484.000	9.664
101	42	220	Ofis / İşyeri	211,00	11.024	42,88	2.326.000	9.048
102	42	221	Ofis / İşyeri	220,00	11.795	45,89	2.595.000	10.095
103	43	223	Ofis / İşyeri	211,40	11.793	45,88	2.493.000	9.700
104	43	224	Ofis / İşyeri	211,60	11.791	45,88	2.495.000	9.709
105	43	225	Ofis / İşyeri	220,60	11.795	45,88	2.602.000	10.122
106	44	226	Ofis / İşyeri	222,30	11.799	45,90	2.623.000	10.204
107	44	227	Ofis / İşyeri	211,90	11.798	45,90	2.500.000	9.727

108	44	228	Ofis / İşyeri	212,10	11.796	45,90	2.502.000	9.736
109	44	229	Ofis / İşyeri	221,30	11.798	45,90	2.611.000	10.158
110	46	231	Ofis / İşyeri	406,30	11.196	43,56	4.549.000	17.697
111	46	232	Ofis / İşyeri	406,30	11.196	43,56	4.549.000	17.697
112	zemin	234	Dükkan / İşyeri	81,00	12.259	63,68	993.000	5.158
113	zemin	235	Dükkan / İşyeri	94,00	12.266	63,70	1.153.000	5.988
114	zemin	236	Dükkan / İşyeri	96,00	12.260	63,69	1.177.000	6.114
115	zemin	237	Dükkan / İşyeri	97,00	12.598	65,40	1.222.000	6.344
116	zemin	238	Dükkan / İşyeri	36,00	12.917	67,06	465.000	2.414
117	zemin	239	Dükkan / İşyeri	66,00	12.258	63,65	809.000	4.201
118	zemin	240	Dükkan / İşyeri	70,00	12.257	63,67	858.000	4.457
119	zemin	241	Dükkan / İşyeri	21,00	12.619	65,43	265.000	1.374
120	zemin	242	Dükkan / İşyeri	266,00	11.274	58,54	2.999.000	15.572
121	zemin	243	Dükkan / İşyeri	38,00	12.579	65,32	478.000	2.482
122	zemin	246	Dükkan / İşyeri	238,00	10.941	56,82	2.604.000	13.523
123	zemin	247	Dükkan / İşyeri	165,00	12.273	63,72	2.025.000	10.514
124	zemin	248	Dükkan / İşyeri	211,00	11.275	58,55	2.379.000	12.353
125	1	254	Dükkan / İşyeri	550,00	9.616	49,94	5.289.000	27.465
126	1	255	Dükkan / İşyeri	20,00	11.550	60,10	231.000	1.202
127	1	259	Dükkan / İşyeri	348,00	9.948	51,66	3.462.000	17.976
128	1	260	Dükkan / İşyeri	53,00	11.264	58,47	597.000	3.099
129	1	261	Dükkan / İşyeri	80,00	10.938	56,83	875.000	4.546
130	1	262	Dükkan / İşyeri	100,00	10.940	56,80	1.094.000	5.680
131	1	263	Dükkan / İşyeri	65,00	11.277	58,52	733.000	3.804
132	1 ve 2	264	Dükkan / İşyeri	1.522,00	5.307	27,56	8.077.000	41.939
133	zemin	266	Dükkan / İşyeri	153,00	11.941	62,00	1.827.000	9.486
134	zemin	267	Dükkan / İşyeri	318,00	11.277	58,55	3.586.000	18.618
135	zemin	268	Dükkan / İşyeri	445,00	9.948	51,66	4.427.000	22.987
136	zemin	269	Dükkan / İşyeri	60,00	12.267	63,67	736.000	3.820

137	zemin	270	Dükkan / İşyeri	161,00	11.609	60,27	1.869.000	9.704
138	zemin	271	Dükkan / İşyeri	202,00	11.272	58,54	2.277.000	11.825
139	zemin	272	Dükkan / İşyeri	844,00	10.282	53,39	8.678.000	45.059
140	zemin	273	Dükkan / İşyeri	64,00	11.938	61,97	764.000	3.966
			<b>Genel Toplam</b>				<b>287.244.000</b>	<b>1.176.810</b>

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

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)</b>	<b>AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)</b>
Konut / Rezidans	80.085.000	290.191
Ofis	145.210.000	564.949
Dükkân	61.949.000	321.670
<b>TOPLAM</b>	<b>287.244.000</b>	<b>1.176.810</b>

## 7.7 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

### 7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Konutlar için

KONUTLAR	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Folkart	8.625	37	% 5,15
Ege Perla	13.560	44	% 3,89
İzmir Park 35	8.215	25	% 3,65
<b>Ortalama</b>			<b>% 4,20</b>

OFİSLER	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	ORTALAMA KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Folkart	11.135	45	% 4,85
Novus - Ventus	11.610	43	% 4,44
Ege Perla	15.135	57	% 4,52
Ater Tower	11.810	45	% 4,57
<b>Ortalama</b>			<b>% 4,60</b>

DÜKKANLAR	SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Park 35	3.750.000	16.000	% 5,12
Park 35	14.000.000	65.000	% 5.55
Emsal 3	2.650.000	13.000	% 5,88
Emsal 5	915.000	4.500	% 5,90
<b>Ortalama</b>			<b>% 5,60</b>

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

### 7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK ADI	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
KONUT	290.191	% 4,20	82.910.000
OFİS	564.949	% 4,60	147.380.000
AVM	321.670	% 5,60	68.930.000
<b>TOPLAM</b>	<b>1.176.810</b>		<b>299.220.000</b>

### 7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

## **8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Pazar Yaklaşımı	287.244.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	299.220.000,-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>287.244.000,-TL</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **287.244.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

#### **8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş**

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

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

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar konut, ofis ve dükkân niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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



## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

	TL	USD
<b>Taşınmazların toplam pazar değeri</b>	<b>287.244.000</b>	<b>39.061.000</b>
<b>Taşınmazların yıllık toplam kira değeri</b>	<b>14.121.720</b>	<b>1.920.000</b>
<b>Konutlar için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	<b>33,32</b>	<b>4,53</b>
<b>Ofisler için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	<b>40,20</b>	<b>5,47</b>
<b>Dükkanlar için ortalama ayık birim kira değerleri</b>	<b>49,76</b>	<b>6,77</b>

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 7,3537 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 325.333.470,-TL'dir.

### Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Taşkın PUYAN  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

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