

akademi

Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzmir İli Konak İlçesi Mersinli Mahallesi
8625 Ada 7 Parsel 15 Giriş 159 No.lu Bağımsız Bölüm

**UTKU
AVCU**

Bu belge
***** kimlik
numaralı UTKU
AVCU tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**ALI
PARLAK**

Tarih:
15/05/2024 16:48



Bu belge *****
kimlik numaralı ALI
PARLAK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/05/2024
16:38

**Samim
Cereb**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Samim Cereb
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/05/2024
16:44

Sayın MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.,

Kuruluşunuz ile Şirketimiz arasında düzenlenen 06/05/2024 tarihli "Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi" gereği, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkulün, güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla gayrimenkul değerlendirme çalışmaları yapılarak, tarafımızca bu gayrimenkul değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

Gayrimenkulün değerlemesi, Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) bağlı kalınarak yapılmıştır. Gayrimenkulün değeri takdir edilirken "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Gayrimenkul değerlendirme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında, gayrimenkulün portföye alınması sürecinde kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

Rapora konu gayrimenkulün, 13/05/2024 tarihi itibarıyla pazar değeri aşağıda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	30.690.000.-TL
KDV Dahil Toplam Pazar Değeri	36.828.000.-TL

Gayrimenkul değerlendirme çalışmasında Şirketimizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Farklı gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında sizlere hizmet vermekten mutluluk duyacağımızı bilmenizi isteriz.

Saygılarımızla.

Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

A-GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU BEYANLARI, KABULLERİ VE ÖNGÖRÜLERİ	6
B-DEĞER TANIMLARI	7
C-DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	10
1.1. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Konusu, Tarihi ve Numarası	10
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayanların Bilgileri	10
1.3. Gayrimenkul Değerleme Tarihi	10
1.4. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	10
1.5. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	10
1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	10
2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	11
2.1. Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Unvanı ve Adresi	11
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi	11
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	11
2.4. İşin Kapsamı	11
3. DEMOGRAFİK, EKONOMİK VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ	11
3.1. Demografik Veriler	11
3.2. Ekonomik Veriler	12
3.3. Gayrimenkul Sektörü Verileri	13
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.1. Gayrimenkulün Tanımı	14
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri	14
4.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
4.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	15
4.2.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgilerinin İncelenmesi	15
4.2.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	15
4.3. Gayrimenkule Ait Yasal İzinler ve İmar Durum Bilgileri	16
4.3.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlara Ait Bilgiler	16
4.3.2. Gayrimenkule İlişkin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Ve Benzeri Durumlara Dair Bilgiler	16
4.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetimleri Hakkında Bilgiler	16
4.3.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
4.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgiler	17
4.3.6. Gayrimenkule Ait İmar Durum Bilgileri	17

4.3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	17
4.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	17
4.5. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
5. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE BÖLGE ANALİZİ	18
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
6.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	19
6.2. Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
6.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
6.4. Gayrimenkulün Kullanım Amacı	21
7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME İŞLEMİNİ VE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
7.1. Gayrimenkul Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler	21
7.2. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler	21
7.2.1. Güçlü Yönler	21
7.2.2. Zayıf Yönler	21
7.2.3. Fırsatlar	21
7.2.4. Tehditler	21
8. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ	22
8.1. Pazar Yaklaşımı	22
8.1.1. Pazar Değeri Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri	22
8.1.2. Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu	23
8.1.3. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	24
8.2. Maliyet Yaklaşımı	24
8.2.1. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri	24
8.2.2. Arsa Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu	24
8.2.3. Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler	24
8.2.4. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	24
8.3. Gelir Yaklaşımı	25
8.3.1. Pazar Kirası Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri	25
8.3.2. Pazar Kirası Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu	26
8.3.3. İndirge/İskonto/Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi	27
8.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
8.4. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	27

8.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	27
8.6. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	27
8.7. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	27
8.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	28
9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	28
9.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
9.3. Gayrimenkulün Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
9.4. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	28
9.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
9.6. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
10. SONUÇ	29
10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
10.2. Nihai Değer Takdiri	29
11. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

A-GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU BEYANLARI, KABULLERİ VE ÖNGÖRÜLERİ

BEYANLARIMIZ

- Gayrimenkul değerlendirme raporunda sunulan bulgular, temin edilen bilgiler çerçevesinde gerçek ve doğrudur.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunda yer alan analizler, fikirler ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve kısıtlayıcı koşullarla sınırlıdır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporu, tarafsız ve önyargısız analizlerden, fikirlerden ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın ve Şirketimizin, gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulle veya gayrimenkullerle, mevcut veya potansiyel menfaati, ilişkisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın ve Şirketimizin, gayrimenkul değerlendirme raporunu talep eden kişi/şirket/kurum ile ilişkisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporuna konu gayrimenkul veya gayrimenkuller, gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından kişisel olarak denetlenmiş, ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılmıştır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan uzmanlarımız, gayrimenkul değerlendirme raporunun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime haiz bulunmaktadır.
- Gayrimenkul değerlendirme hizmetinin bedeli, gayrimenkul değerlendirme raporunun her hangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Gayrimenkul değerlendirme çalışması, ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan uzmanlarımızın, gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimleri mevcuttur.
- Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası ile aynı tebliğin ekinde bulunan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" kapsamında hazırlanmıştır.
- Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, 01/02/2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulunun (Kurul) III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" ile Kurul Karar Organınının 22/06/2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen "Uluslararası Değerleme Standartları 2017"na uygun olarak hazırlanmıştır.

KABULLERİMİZ VE ÖNGÖRÜLERİMİZ

- Gayrimenkul değerlendirme raporu, Şirketimiz ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun hazırlandığı tarih itibarıyla temin edilebilen bilgi, belge ve piyasa koşullarına göre azami dikkatle hazırlanmıştır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunda belirtilen geleceğe yönelik tahminlere ve projeksiyon parametrelerine, gayrimenkul değerlendirme raporunda tahmin ve kanaat edilen sonuçlara yardımcı olması amacı ile yer verilmiştir. Bu gayrimenkul değerlendirme raporuna konu olan projeksiyonlar, değerlendirme sürecindeki mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasası dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların ve gayrimenkul piyasasının istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Gayrimenkul değerlemesinde, gayrimenkul değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda, zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb., herhangi bir riskin mevcut olmadığı kabul edilmiştir.

- Gayrimenkul değerlendirme raporu, değerlemeye konu gayrimenkulle veya gayrimenkullerle ilgili resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen dokümanlar ve arşiv kayıtlarındaki dijital/fiziksel bilgi, belge ve verileriyle hazırlanmıştır. İmar dosyalarında bazı durumlarda olduğu düşünülen/iddia edilen veriler bulunamayabilir. Bu nedenle resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir. Raporun söz konusu bu durumdan etkilenmesinden ötürü şirketimiz sorumlu tutulamaz.
- Gayrimenkul değerlendirme işleminin başlangıcı ve teslimi süresince ilgili Müşteri ve resmi kurumlar tarafından gizlenmiş/saklanmış, herhangi bir bilgi/veri olmadığı varsayılmıştır. Gayrimenkulün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkul sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı, en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgi ve belgelerin gerçekliği teyit edilmemiştir.
- Gayrimenkul değerlendirme raporu içerisinde, aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Gayrimenkul değerlendirme raporunda kullanılan harita, şekil ve çizimler, sadece görsel amaçlıdır. Gayrimenkul değerlendirme raporundaki konuların kavranmasına, görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayımlanması, ancak ve ancak Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- Bu gayrimenkul değerlendirme raporunda belirtilen kanaatlerin geçerli olma tarihi, rapor tarihi olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul değerlendirme çalışmasını yapan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının çalışmasını teslim ettiği tarihten sonra, ülke içinde yaşanabilecek tahmin edilmesi öngörülemez; ekonomik gelişmeler, ekonomik krizler, siyasal faktörler, doğal afetler vb. tüm sorun ve değişimler, gayrimenkul değerlendirme raporumuzun etkilenmesinde sorumluluk taşımaz ve bu durumdan ötürü kaynaklanan değişikliklerden dolayı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarımız ve şirketimiz sorumlu tutulamaz.
- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği dikkate alınarak konu gayrimenkullerin nitelikleri sebebi ile KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

B-DEĞER TANIMLARI

Gayrimenkulün değerlemesi sonucunda, gayrimenkul için "Pazar Değeri" takdir edilmiştir. Değerleme yaklaşımlarında "Pazar Kirası" değerinden de faydalanılmıştır.

Pazar Değeri

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır." şeklinde tanımlanmıştır.

Pazar Kirası

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar kirası, "taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır." şeklinde tanımlanmıştır.

C-DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartlarında, "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" olmak üzere üç temel değerlendirme yaklaşımı tanımlanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar yaklaşımı, "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklinde tanımlanmıştır. Pazar yaklaşımında, değerlendirme konusu gayrimenkule benzer olan, yakın dönemde satış veya kiralama görmüş veya mevcut piyasada satışa ve kiralamaya sunulmuş gayrimenkul bilgileri, farklılıkları dikkate alınarak gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Pazar yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

- Değerleme konusu varlığın esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar yaklaşımı, "bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır." şeklinde tanımlanmıştır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre gelir yaklaşımı, “gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.” şeklinde tanımlanmıştır. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanması için aşağıda belirtilen durum veya durumların mevcut olması gerekmektedir.

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Konusu, Tarihi ve Numarası

Gayrimenkul değerlendirme raporu, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında düzenlenen gayrimenkul değerlendirme hizmet sözleşmesine istinaden, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkulün, 13/05/2024 tarihli güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla 13/05/2024 tarih ve 2024-PD-178 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayanların Bilgileri

Gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Utku Avcu (SPK Lisans No:404177) görev almış, hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ali PARLAK (SPK Lisans No:406211) tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Samim Cereb (SPK Lisans No:400668) tarafından onaylanmıştır.

1.3. Gayrimenkul Değerleme Tarihi

Gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanması amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarımız tarafından 07/05/2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarına başlanmıştır. 12/05/2024 tarihine kadar gayrimenkul değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, gayrimenkulün bağlı olduğu resmî kurumlarda incelemelerini ve ofis çalışmalarını yerine getirmişlerdir. Yapılan inceleme ve çalışmalar sonucunda 13/05/2024 tarihinde gayrimenkul değerlendirme raporu tamamlanmıştır.

1.4. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

Gayrimenkul değerlendirme raporu, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında düzenlenen, 06/05/2024 tarihli Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir. Gayrimenkul değerlendirme hizmet sözleşmesinde, tarafların hak ve yükümlülükleri belirtilmiş, gayrimenkul değerlendirme raporu sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5. Gayrimenkul Değerleme Raporunun Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerlendirme raporu, 31/08/2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası ile aynı tebliğin ekinde bulunan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" kapsamında hazırlanmıştır.

Gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında, 01/02/2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulunun (Kurul) III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" ile Kurul Karar Organınının 22/06/2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" esas alınmıştır.

1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Unvanı ve Adresi

Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile genel müdürlüğü İçerenköy Mahallesi Değirmen Yolu Caddesi Birman İş Merkezi No:23/17 34752 Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile İçerenköy Mahallesi, Umud Sokak, Quick Tower, No:10-12, 34752 Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkulün, 13/05/2024 tarihli güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi talep edilmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme talebine, Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

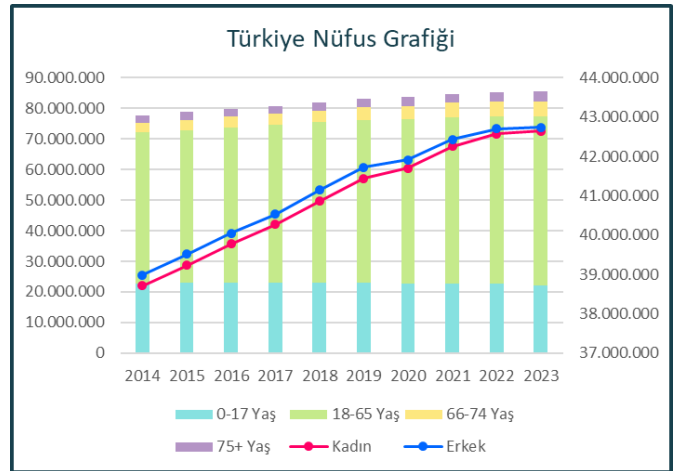
Gayrimenkul değerlendirme raporu, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkulün, 13/05/2024 tarihli güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacı ile düzenlenmiştir.

3. DEMOGRAFİK, EKONOMİK VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

3.1. Demografik Veriler

Türkiye Genel

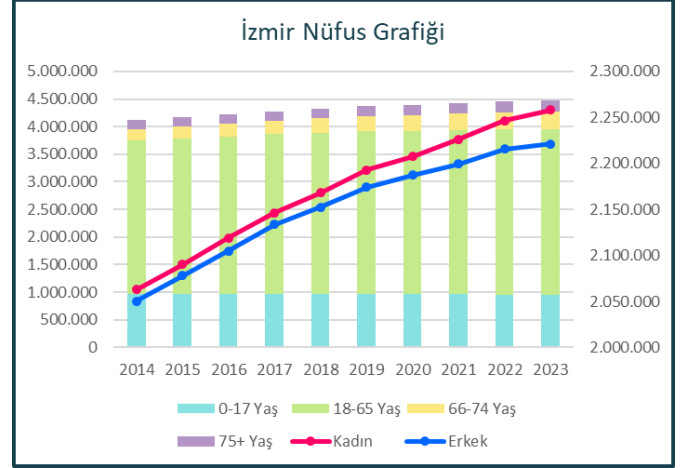
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; 31/12/2023 tarihi itibarıyla, Türkiye'de ikamet eden nüfus 85 milyon 372 bin 377 kişiye ulaşmıştır. 2023 yılında bir önceki yıla göre nüfus 92 bin 824 kişi yani onbinde 11 oranında artış göstermiştir. Nüfusun kadın, erkek oranı neredeyse eşittir. Kadın nüfusu, toplam nüfusun yaklaşık %50,06'sını oluşturmakta olup çok uzun yıllardır, ilk defa kadın nüfusu öne geçmiş durumdadır. Türkiye nüfusunun %64,52'lik kısmını, iş gücüne katılabilecek yaş grubu olan 18 – 65 yaş aralığındaki kişiler oluşturmaktadır. 0-17 yaş grubunun oranı %26,01'dir. Türkiye nüfusunun yaş ortalaması yaklaşık 34,6 olup, Türkiye genç nüfusa sahip olma avantajını sürdürmektedir. Ancak her geçen yıl yaş ortalaması artış göstermektedir.



Kaynak: TÜİK

İzmir İli

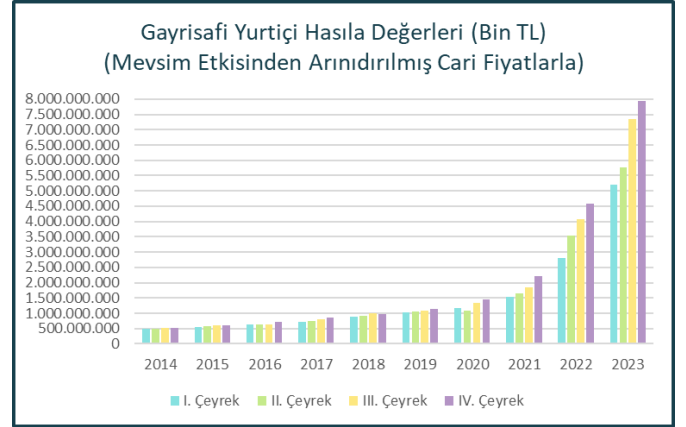
31/12/2023 tarihi itibarıyla İzmir ilinin toplam nüfusu 4 milyon 479 bin 525 kişiye ulaşmıştır. İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü ilidir. İlin nüfusu bir önceki yıla göre binde 4 oranında artış göstermiştir. İzmir ilinde kadın nüfusu, uzun yıllardır daha fazla olmuştur. Kadın nüfusu, toplam nüfusun %50,41'ini oluşturmaktadır. Son beş yılda kadın nüfusu, erkek nüfusuna göre daha fazla artış göstermiştir. İlin nüfusunun %66,99'luk kısmını iş gücüne katılabilecek yaş grubu olan 18 – 65 yaş aralığındaki kişiler oluşturmaktadır. 0-17 yaş grubunun oranı %21,16'dır. İlin yaş ortalaması ise yaklaşık 37,8'dir.



Kaynak: TÜİK

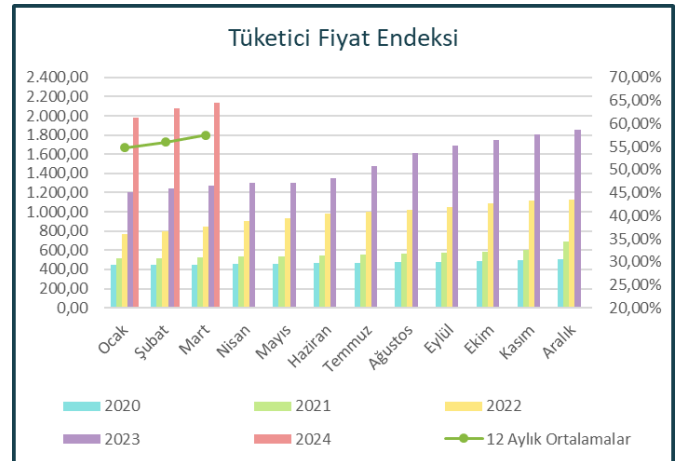
3.2. Ekonomik Veriler

Türkiye'nin 2014 ile 2023 arası dönemdeki, cari fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Değerleri, yıllık ortalama yaklaşık %15 oranında artış gösterirken, 2021 yılı itibari ortalamanın üç katı artış gösterirken 2022 yılında %107 oranında tarihi artış göstermiştir. 2023 yılında, bir önceki yıla göre daha düşük artış oranı gösterse bile %75 gibi ortalamanın 5 katı artış göstermiştir. 2021 yılında toplam gayrisafi yurtiçi hasıla değeri yaklaşık 7 trilyon 256 milyar Türk Lirası olmuş, bir önceki yıla göre yaklaşık %43,73 oranında artış göstermiştir. 2022 yılında toplam 15 trilyon 11 milyar Türk Lirası olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre yaklaşık %107 oranında artış göstermiştir. 2023 yılında ise toplam gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 26 trilyon 276 milyar Türk Lirasıdır. Bir önceki yıla göre yaklaşık %75'lik artış göstermiştir. Son yıllarda yaşanan yüksek orandaki değer artışları, üretime dayalı olmayıp, büyük ölçüde ülke içinde yaşanan yüksek enflasyon ortamı ve Türk Lirasındaki yüksek değer kayıpları ile açıklanabilir.



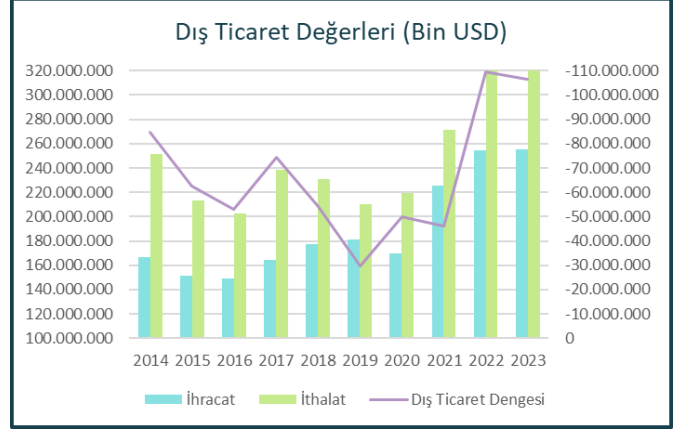
Kaynak: TÜİK

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksine göre; 2024 yılı Mart ayında endeks bir önceki aya göre %3,16 oranında, Aralık ayına göre %15,06 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 oranında artış göstermiştir. 2024 yılı Mart ayında, oniki aylık ortalamalara göre artış oranı %57,50 olarak gerçekleşmiştir. Yeni maliye politikaları ve alınacak ilave önlemler ile endeksin artış hızında azalma yaşanması beklenmektedir.



Kaynak: TÜİK

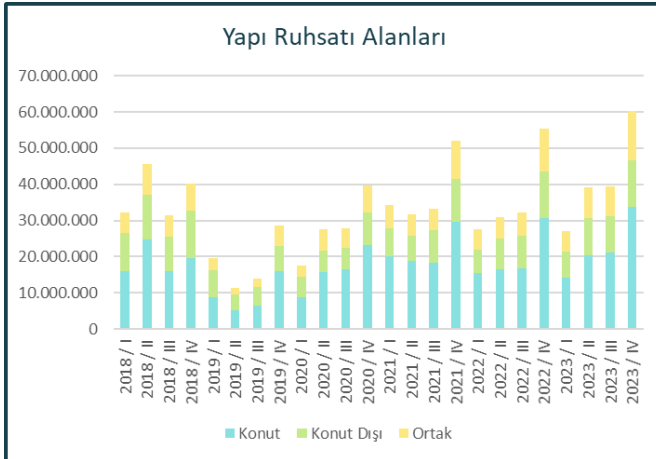
Türkiye'nin dış ticaret hacmi yıllara değişkenlik göstermektedir. Son on yıl içerisinde en düşük değeri 2016 yılında yaklaşık 351 milyar 436 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında bir önceki yıla göre dış ticaret hacminde %27,62 oranında yüksek artış olmuştur. 2022 yılında ise toplam 617 milyar 880 milyon Amerikan Doları büyüklüğünde dış ticaret hacmi ile %24,41 oranında artış oluşmuştur. 2023 yılında ise 2022 yılına çok yakın olsa bile %1'lik kayıpla 617 milyar 205 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. İhracatın, dış ticaret içerisindeki oranı 2021 yılında %45,35 oranında gerçekleşmişken, 2022 ve 2023 yıllarında %41 seviyesine gerilemiştir. Dış ticaret dengesi, 2019 yılında -29 milyar 512 milyon Amerikan Doları ile en düşük seviyesine inmişken, 2023 yılı itibarıyla yaklaşık 3,6 katına çıkarak -106 milyar 324 milyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir.



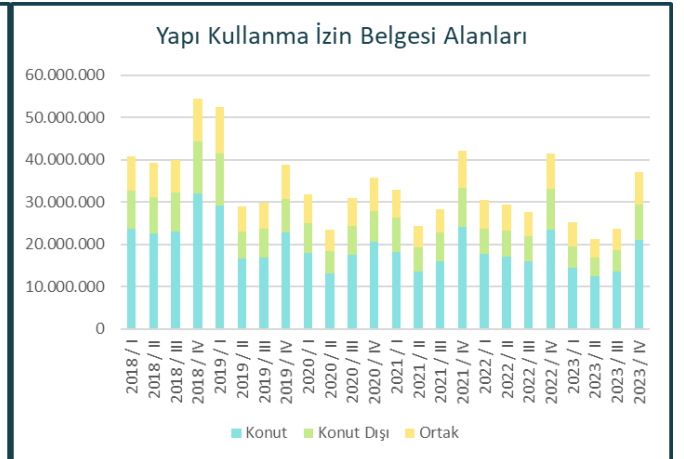
Kaynak: TÜİK

3.3. Gayrimenkul Sektörü Verileri

Türkiye genelinde 2023 yılında toplam 165 milyon 826 bin 402 metrekare alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yıla göre %13,64 oranında yapı ruhsatı alanında artış yaşanmıştır. Yapı kullanma izin belgelerinin alanı ise 2023 yılında, bir önceki yıla göre %16,78 oranında düşüş göstermiştir. Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen alanların yaklaşık %57'lik kısmını konut kullanım alanları, %22'lik kısmını konut dışı kullanım alanları, %21'lik kısmını ortak alanlar oluşturmaktadır.

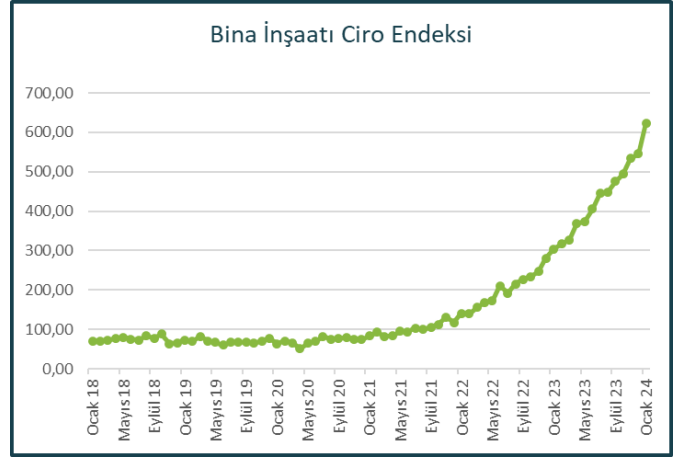


Kaynak: TÜİK



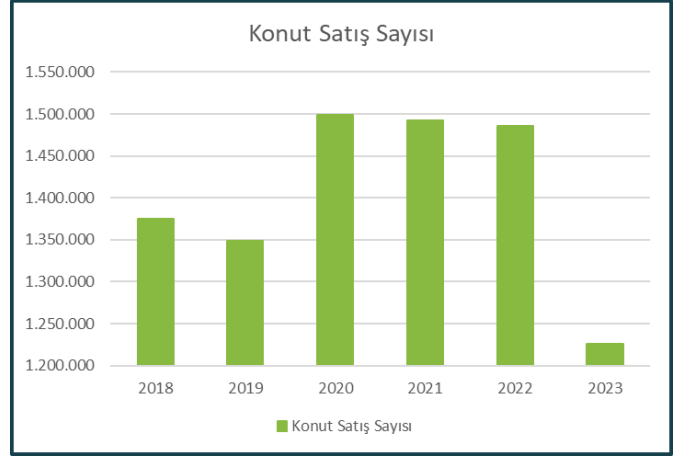
Kaynak: TÜİK

2018 yılı Ocak ayından 2024 yılı Ocak ayına kadar olan döneme ait mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış, bina inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, 2021 yılı Mayıs ayı itibarıyla yükseliş trendine girmiştir.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2022 yılında toplam 1 milyon 485 bin 622 adet konut satışı yapılmıştır. Bir önceki yıla göre değişiklik olmadığı görülmektedir. 2023 yılında ise toplam 1 milyon 225 bin 926 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre, konut satışında yaklaşık %17,50 oranında düşüş göstermesine karşın ciro endeksi artış göstermiştir. 2021 yılı ortalarından itibaren gayrimenkul değerlerindeki, özellikle konutlardaki değer artışları sebebi ile satış sayıları düşüş eğilimindeyken, ciro endeksi yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkul değerlendirme raporuna konu gayrimenkul, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkuldür.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

4.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKUL KİMLİK NO	95634163
İL	İzmir
İLÇE	Konak
MAHALLE/KÖY	Mersinli
MEVKİİ	-
ADA	8625
PARSEL	7
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜM (m²)	13.922,01
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	Bir Adet 51 Katlı Ofis Ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut Ve Otel 5 Katlı AVM Ve Arsası

CİLT/SAYFA NO	43/4213		
BLOK	-		
KAT	21		
GİRİŞ	15		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	159		
ARSA PAY/PAYDA	304/111000		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	İş Yeri		
MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	23.03.2017	7745

4.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu portalı üzerinden, 06/05/2024 tarih ve saat 13:57 itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkule ait takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi temin edilmiş ve ekler bölümünde yer verilmiştir. Temin edilen tapu kayıt belgesine göre rapora konu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki kayıtların mevcut olduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümünde
- Yönetim Planı: 01/02/2017 (Tarih:23/03/2017 Yevmiye:7745) - Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Tarih:13/03/2018 Yevmiye:8041)
Şerhler Bölümünde
- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Hak Ve Mükellefiyetler Bölümünde
- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Rehinler Bölümünde
- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Eklenti
- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

4.2.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgilerinin İncelenmesi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtları incelenmiş olup, değerlendirme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı ve kat mülkiyetine çevrilmiştir beyanları, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesciline ilişkin kayıtlar olup gayrimenkulün satış veya tasarrufuna engel teşkil etmemektedirler.

4.2.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkulün, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi mevcut değildir.

4.3. Gayrimenkule Ait Yasal İzinler ve İmar Durum Bilgileri

4.3.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlara Ait Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı ana gayrimenkul ile ilgili, Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda aşağıda Tablo1'de yer alan proje ve belgelere ulaşılmıştır. İlgili proje ve belgelere ekler bölümünde yer verilmiştir.

TABLO1									
BELGE ADI	KAPSAMI	VERİLİŞ/DÜZENLENME NEDENİ	TARİHİ	NUMARASI	ÜNİTE ADETİ	YOL ALTI KAT SAYISI	KAT SAYISI	SINIF VE GRUBU	İNŞAAT ALANI (m ²)
Yapı Ruhsatı	Konut+Otel	Yeni Yapı	13/09/2013	86	111	3	38	5-A	40.768,00
Yapı Ruhsatı	İş Yeri	Yeni Yapı	13/09/2013	86	153	3	48	5-A	46.237,00
Yapı Ruhsatı	AVM	Yeni Yapı	13/09/2013	86	34	3	2	5-A	17.369,00
Yapı Ruhsatı	AVM	Tadilat	17/10/2014	86/2013	32	3	2	5-A	12.729,10
Yapı Ruhsatı	AVM	Tadilat	17/10/2014	86/2013	7	3	2	5-A	4.629,90
Yapı Ruhsatı	Konut+Otel	Tadilat	15/11/2016	86/2019	110	3	38	5-A	40.768,08
Yapı Ruhsatı	İş Yeri	Tadilat	15/11/2016	86/2013	123	3	48	5-A	46.270,00
Yapı Ruhsatı	AVM	Tadilat	13/10/2017	86/2013	30	3	2	5-A	17.359,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Konut+Otel	Biten Yapı	30/06/2017	125	110	3	38	5-A	40.768,08
Yapı Kullanma İzin Belgesi	İş Yeri	Biten Yapı	18/08/2017	137	123	3	48	5-A	46.270,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	AVM	Biten Yapı	29/12/2017	227	30	3	2	5-A	17.359,00

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalında ve Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Dijital Arşivi'nde ana gayrimenkule ait 14/11/2016 tarih ve bila numaralı Tadilat Projesi incelenmiştir.

Webtapu Portalında incelenen proje kat irtifakına esas projedir. Konu gayrimenkulün kat, kattaki konum ve alan bilgileri kat irtifakına esas mimari projesi dikkate alınarak belirlenmiştir.

4.3.2. Gayrimenkule İlişkin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Ve Benzeri Durumlara Dair Bilgiler

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkule veya yer aldığı ana gayrimenkule ait herhangi bir olumsuz tespit, cezai tutanak, karar veya belgenin mevcut olmadığı belirlenmiştir.

4.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu Ve Denetimleri Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün yapı denetim işleri, Umurbey Mahallesi, Şehitler Caddesi, No:18, K:2, Alsancak Konak/İzmir adresinde faaliyet gösteren 1491 belge numaralı Mat Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi alınarak inşaat faaliyetlerinin tamamlanmış olması nedeniyle yapı denetim hizmeti tamamlanmıştır.

4.3.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulde bulunan rezidans bloğuna ait 03.02.2017 tarihinde verilmiş olan B sınıfında S341D27D5B7ED sayılı enerji kimlik belgesi, ofis bloğuna ait 20.06.2017 tarihinde verilmiş olan B sınıfında S3477C3427CC6 sayılı enerji kimlik belgesi, AVM bloğuna ait 03.02.2017 tarihinde verilmiş olan B sınıfında S34541210B5BB sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul ve ana gayrimenkul ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş, tapu kayıtlarında kat mülkiyeti tescilli yapılarak yasal süreç tamamlanmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler ve yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.3.6. Gayrimenkule Ait İmar Durum Bilgileri

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün yer aldığı parselde ait güncel imar bilgileri tespit edilmiştir. Konu parselin ve yer aldığı bölgeye ait imar planı görsellerine raporun ekler bölümünde yer verilmiştir. Raporla konu parselin güncel imar bilgilerine aşağıda Tablo2'de yer verilmiştir.

TABLO2	
İmar Planı Ölçeği	1/1000
İmar Planı Onay Tarihi	13/05/2011
İmar Planı Adı	Alsancak Liman Arkası (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı
İmar Lejantı	M1A (Merkezi İş Alanı)
Yapılaşma Şartları	Taks:0,40, Emsal:3,50, Hmax: Serbest
Terk, Tevhit, Satın Alma Şartları	Parselin terk, tevhit veya satın alma şartı bulunmamaktadır.
Plan Notları	- Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticaret, depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanında (KAKS/Emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz. - 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 rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
Açıklama	-

4.3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün de yer aldığı ana gayrimenkulün, hukuki durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

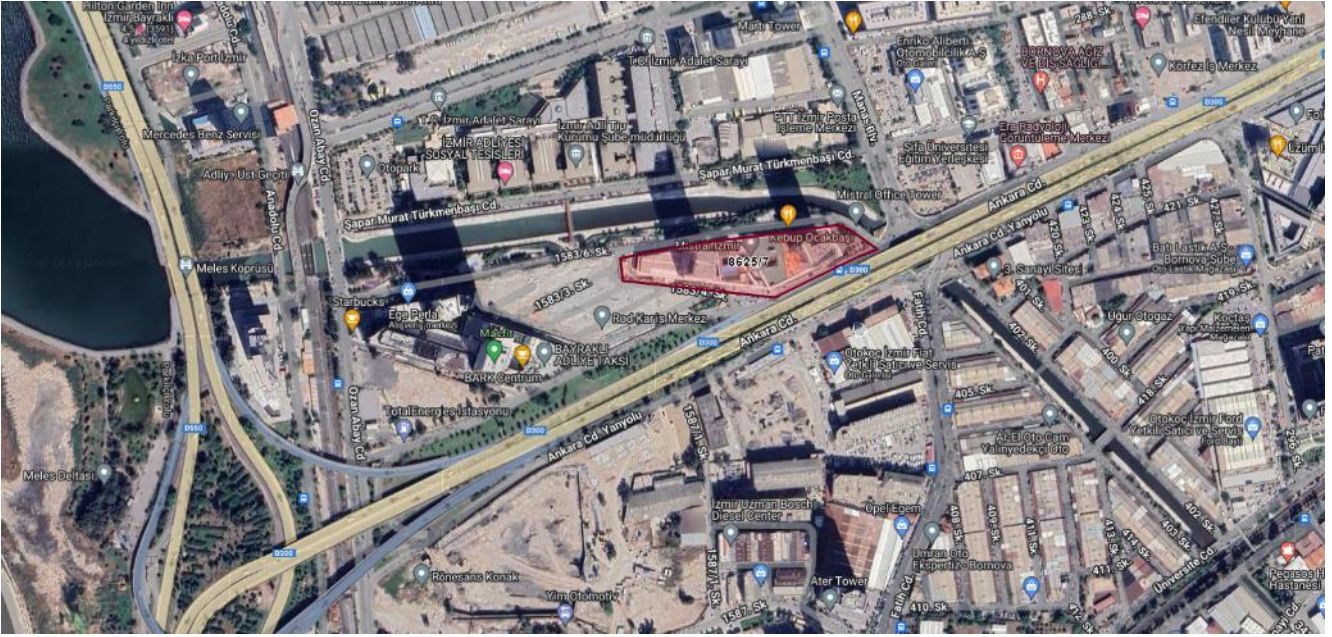
4.5. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerlendirme raporu, proje değerlemesi olmayıp kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkulün değerlemesini içermektedir.

5. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE BÖLGE ANALİZİ

Değerlemeye konu gayrimenkul, İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi, No:15, Mistral Towers İş Kulesi, Kat:21, D:214 posta adresinde konumlanmıştır. Gayrimenkule ait UAVT numarası 3641509017 olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkule ulaşmak için, bölgenin en bilinen ana arteri olan Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde, Ege Üniversitesi yönünden Konak istikametinde ilerlerken, Bayraklı Adliyesi Kavşağı'nı geçtikten sonra sağ tarafta değerlemeye konu gayrimenkulün olduğu Mistral Towers'a ulaşılır. Değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölge, şehrin yeni iş merkezi konumunda, gökdelen tarzı yüksek katlı, konut, işyeri, AVM tarzı karma yapılaşmanın ve hafif sanayinin yoğun olduğu bir bölgedir. Tercih edilen bölge olması ve marka projelerin tamamlanmış/devam ediyor olması nedeniyle ilgi çekmekte ve yoğun talep gören bir yapılaşma görülmektedir. Alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Bölge orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde Ege Perla Kuleleri, Novus-Ventus Kuleleri, Folkart Towers, Atek Adres gibi gökdelenler, PTT Bölge Müdürlüğü, İzmir Adliyesi gibi devlet kurumları ve çok sayıda 8-15 katlı ofis binaları yer almaktadır.





Koordinat: Enlem(X):	38.4480	Boylam(Y):	27.1793
-----------------------------	---------	------------	---------

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

6.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; 13.922,01 m² yüz ölçümlü 8625 ada, 7 parselde kaim "Bir Adet 51 Katlı Ofis ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut ve Otel 5 Katlı AVM ve Arsası" vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Parsel geometrik açıdan amorf yapıda olup, topografik açıdan düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde ayırık nizamda, betonarme-çelik yapı tarzında inşa edilmiş 3 bodrum kat + zemin kat + 37 normal katlı olmak üzere 41 katlı konut kulesi, 3 bodrum kat + zemin kat + 47 normal katlı olmak üzere 51 katlı ofis kulesi ve her iki yapı arasında da bu blokların zemin ve 1. Normal kat seviyesine kadar monoblok olarak tasarlanmış AVM mevcuttur. Bloklar parsel üzerinde doğu-batı yönde inşa edilmiş olup, değerlendirme konusu

taşınmazın bulunduğu ofis bloğu parselin doğu kısmında yer almaktadır. Her iki bloğun ve AVM bloğunun altında yer almakta olan 3. Bodrum katta; 141 araçlık otopark, sığınak, kazan dairesi ve konutlara ait depolar, 2. Bodrum katta; 316 araçlık otopark ve konutlara ait depolar, 1. Bodrum katta; 170 araçlı otopark, ofislere ait depolar, mekanik oda ve pano odaları yer almaktadır. Zemin katta; konut, otel ve ofis kulelerine ait ayrı girişler, ön büro, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, lobi, pub ve vestiyer ile AVM bölümü yer almaktadır. Zemin kat AVM bölümü 26 adet mağaza, 5 adet trafo yer almaktadır. AVM bölümünün 1.katında; çocuk oyun alanı, SPA ve 11 adet mağaza yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu 15 giriş no.lu ofis kulesi 3 bodrum kat + zemin kat + 47 normal kat + çatı katlıdır. Ofis kulesinin çatı yüksekliği ise yaklaşık 216m`dir. 19. 29. ve 39. normal katlar ve çatı katı ofis kulesinin teknik katları olup 2 ile 47. Katları arasında, teknik katlar hariç ofis kullanımları yer almaktadır. Çatı katında ve teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmaktadır. Ofis bloğunda toplamda 123 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje bünyesinde; toplam 109 adet konut, 1 adet otel, 123 adet ofis ve 30 adet dükkân ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 264 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi cam giydirmeye cephelidir. Ana giriş kapısı fotoselli döner kapıdır. Bina girişinde özel güvenlik ve kartlı geçiş sistemi bulunmaktadır. Bina içi ortak alanlar granit seramik kaplı olup, duvarlar dekoratif duvar kâğıdı ve tavanlar havuzlu asma tavan şeklindedir. Taşınmazda 8 adet asansör ve merkezi ısıtma soğutma sistemi bulunmaktadır. AVM ve ofis bloğu bünyesindeki tüm bağımsız bölümler shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olup alıcılar kendi kullanım fonksiyonlarına göre taşınmazları dekore edeceklerdir.

Değerleme konusu 304/111000 arsa paylı 159 no.lu bağımsız bölüm (214 kapı no) ofis bloğunun 21. Katında yer almaktadır. Taşınmaz blok girişine göre sol arkada yer almakta olup güney ve batı cephelidir. Projesine göre tek ofis hacmi, lavabo-WC ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 146 m² alanlıdır. Projesinde de görüldüğü üzere bloğun dış cephe kaplamasından kaynaklı olarak oluşan toplam yaklaşık 40 m² alana sahip yürünmeyen zemin alanı mevcuttur. Konu alanın projesinde gösterilmiş olması, dış cephe kaplamasından kaynaklı oluşan alan olması, ilave imalat şeklinde olmaması, bloğun tamamında bu yönde uygulama yapılmış olması, farklı bağımsız bölümler tarafından kullanılma imkanı olmaması, bağımsız bölüme fayda sağlaması, projedeki diğer bağımsız bölümlerin bu şekilde pazarlanıyor olması dikkate alınmış, konu taşınmaz brüt 186 m² olarak değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazın zeminler şap beton kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Lavabo WC hacminde yerler ve duvarlar seramik kaplı olup vitrifiyeler tamdır. Dış cephe alüminyum + çelik doğrama silikon cam cephe olup açık deniz ve şehir manzarasına sahiptir. Ofiste merkezi ısıtma ve soğutma sistemi mevcuttur. Taşınmaz shell & core (brüt beton) olarak pazarlanmaktadır. Satış ofisi tarafından ortak alanlar dahil edilerek 239 m² satılabilir/kiralanabilir alan olarak pazarlandığı belirtilmiştir.

6.2. Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 159 bağımsız bölüm numaralı iş yeri, projesine göre brüt 146 m² alanlı olup projesinde de görüldüğü üzere dış cephe kaplamasından kaynaklı, dış cephe sınırlarında yaklaşık brüt 40 m² alana sahip yürünmeyen zemin alanı mevcut olup bağımsız bölümün kullanımına dahil edilmiştir. Bu alan ilave imalat ile oluşturulmamış, projesinde yer almakta, yürünmeyen alan olarak tanımlanmıştır.

6.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Dış cephe kaplamasından kaynaklı oluşan yürünmeyen zemin alanları bağımsız bölümün kullanımına dahil edilmiştir. Bu durum ile ilgili olarak ilave imalat veya bağımsız bölümde mimari değişiklik yapılmamıştır. Bu nedenle yeniden ruhsat düzenlenmesini gerektiren bir durum değildir.

6.4. Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu gayrimenkul, değerlendirme tarihi itibarıyla birlikte ofis amaçlı inşa edilmiş ve boş durumdadır. Gayrimenkul shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmaktadır.

7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME İŞLEMİNİ VE GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1. Gayrimenkul Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini etkileyen herhangi bir olumsuz durum oluşmamıştır.

7.2. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

7.2.1. Güçlü Yönler

- Prestijli proje içerisinde yer alması,
- Gayrimenkulün merkezi iş alanı sınırları içerisinde olması,
- Tercih edilen bölgede konumlu olması,
- Açık deniz ve şehir manzarasına sahip olması,
- Merkezi konumda olması,
- Geniş kullanım alanına sahip olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Bölgede ticaret hareketliliğinin yüksek olması,
- Belediye alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması.

7.2.2. Zayıf Yönler

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan genel durgunluk,
- Döviz kuru ve faiz oranlarındaki artış,
- Yaya aksının zayıf olması.

7.2.3. Fırsatlar

- Gayrimenkule yakın konumda ofis tarzı kullanımların daha çok tercih ediliyor olması ve buna bağlı olarak değer artışlarının beklenenden yüksek oranlarda gerçekleşmesi.

7.2.4. Tehditler

- Gayrimenkul piyasasının geleceği konusunda belirsizlik.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ

8.1. Pazar Yaklaşımı

Rapora konu gayrimenkulün değerlemesinde, konu gayrimenkulün veya konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan gayrimenkullerin aktif olarak işlem görmeleri ile sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması sebebiyle Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

8.1.1. Pazar Değeri Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri

Emsal 1	Mistral Satış Ofisi	0232 421 50 80	
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 124,00	Pazarlıklı Bedeli (TL): 18.300.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, aynı cepheye bakan, 5. katta konumlu, 170 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 124 m ² alanlı olduğu düşünülen natamam, deniz manzaralı ofis için KDV hariç 670.000.-USD (21.527.703.-TL+KDV) talep edilmektedir. %15 pazarlık sonucu değerinin 18.300.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. Not: Emsal taşınmaz aylık 100.000.-TL+KDV bedelle kiralıktır.		

Emsal 2	Mistral Satış Ofisi	0232 421 50 80	
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 130,00	Pazarlıklı Bedeli (TL): 19.940.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, benzer manzaraya sahip, kuzey ve batı cephesine bakan, 6. katta konumlu, 175 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 130 m ² alanlı olduğu düşünülen natamam deniz manzaralı ofis için KDV hariç 730.000.-USD (23.455.557.-TL) talep edilmektedir. %15 pazarlık sonucu değerinin 19.940.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. Not: Emsal taşınmaz aylık 120.000.-TL+KDV bedelle kiralıktır.		

Emsal 3	Mistral Satış Ofisi	0232 421 50 80	
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 120,00	Pazarlıklı Bedeli (TL): 17.750.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, daha düşük şerefiyeli, kuzey ve doğu cephesine bakan, 8. katta konumlu, 166 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 120 m ² alanlı olduğu düşünülen natamam kısmi deniz manzaralı ofis için KDV hariç 650.000.-USD (20.885.085.-TL) talep edilmektedir. %15 pazarlık sonucu değerinin 17.750.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. Not: Emsal taşınmaz aylık 90.000 TL+KDV bedelle kiralıktır.		

Emsal 4	Tepekule Gayrimenkul	0232 486 04 86	
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 97,00	Pazarlıklı Bedeli (TL): 13.950.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, daha düşük şerefiyeli, kuzey cephesine bakan, 8. katta konumlu, 135 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 97 m ² alanlı olduğu düşünülen içi yapıli ofis için 15.500.000.-TL talep edilmektedir. %10 pazarlık sonucu değerinin 13.950.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.		

Emsal 5	Sahibinden	0532 494 67 25	
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 83	Pazarlıklı Bedeli (TL): 11.700.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, daha düşük şerefiyeli, güney cephesine bakan, 7. katta konumlu, 106 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 83 m ² alanlı olduğu düşünülen içi yapıli ofis için 13.000.000.-TL talep edilmektedir. %10 pazarlık sonucu değerinin 11.700.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.		

Emsal 6	Pozitif Gayrimenkul	0538 579 98 15	
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 85	Pazarlıklı Bedeli (TL): 9.265.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda Ege Perla Kulelerinde, daha düşük şerefiyeli, kuzey cephesine bakan, 8. katta konumlu, 114 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 85 m ² alanlı olduğu düşünülen içi yapıllı ofis için 9.750.000.-TL talep edilmektedir. %5 pazarlık sonucu değerinin 9.265.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.		

Emsal 7	Ekiciler Gayrimenkul	0555 520 09 94	
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 135	Pazarlıklı Bedeli (TL): 16.100.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda Ege Perla Kulelerinde, daha düşük şerefiyeli, kuzey cephesine bakan, 17. katta konumlu, brüt 135 m ² alanlı, içi yapıllı ofis için 17.500.000.-TL talep edilmektedir. %8 pazarlık sonucu değerinin 16.100.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.		



8.1.2. Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu

Değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, konu gayrimenkule denk olabilecek satılmış/satılık emsal bilgileri temin edilmiş, bölgeye hizmet veren gayrimenkul danışmanlarından bölge piyasası ve konu gayrimenkul hakkında görüşler edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul ile tespit edilen emsallerin birebir aynı özelliklere sahip olmamaları sebebiyle emsallerin değer farklılığı oluşturacak özelliklerinde düzeltmeler yapılmış, olası pazarlık payları düşülmüştür. Yapılan düzeltmeler sonucunda konu gayrimenkulün brüt alanı için metrekare birim değer takdirinde bulunulmuştur.

Ofis nitelikli gayrimenkuller için düzenlenmiş "Pazar Değeri Emsal Karşılaştırma Tablosu" aşağıda yer almaktadır.

PAZAR DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Emsal No	1	2	3	4	5	6	7
Niteliği	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Alanı (m ²)	124,00	130,00	120,00	97,00	83,00	85,00	135,00
Talep Edilen Değer (TL)	21.527.703	23.455.557	20.885.085	15.500.000	13.000.000	9.750.000	17.500.000
Pazarlık Oranı (%)	15,0%	15,0%	15,0%	10,0%	10,0%	5,0%	8,0%
Konum-Manzara Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	-20,0%	-20,0%	-30,0%	-10,0%	-10,0%
Bina Prestij Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-25,0%	-25,0%
Kat Düzeltmesi (%)	-15,0%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%	0,0%
Alan Düzeltmesi (%)	5,0%	5,0%	5,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%
Tadilat Düzeltmesi(%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	161.219	163.907	189.728	174.735	185.544	136.537	140.204
Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	164.553						

8.1.3. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkul ile elde edilen emsal bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda, konu gayrimenkulün ortalama brüt metrekare birim değerinin 165.000.-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Pazar yaklaşımına göre değerlendirme konusu gayrimenkulün değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ				
BLOK NO	BĞZ. BLM NO	BRÜT ALAN (m ²)	BRÜT ALAN BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
15 NOLU GİRİŞ	159	186,00	165.000	30.690.000
TOPLAM		186,00		30.690.000

8.2. Maliyet Yaklaşımı

Rapora konu gayrimenkul ile aynı faydaya sahip gayrimenkullerin çok kısa sürede oluşturulma imkânı olmadığı, konu gayrimenkulün gelir sağlayabilecek nitelikte olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

8.2.1. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı kullanılmamış olması sebebiyle arsa değerine yönelik çalışma yapılmamıştır.

8.2.2. Arsa Emsal Karşılaştırma Açıklama ve Tablosu

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı kullanılmamış olması sebebiyle arsa değerine yönelik çalışma yapılmamıştır.

8.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı kullanılmamış olması sebebiyle gayrimenkulün yapı maliyetlerine ve diğer maliyetlere yönelik çalışma yapılmamıştır.

8.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

8.3. Gelir Yaklaşımı

Rapora konu gayrimenkulün değerlemesinde, konu gayrimenkulün gelir yaratma kabiliyetinin mevcut olması, yarattığı gelirin değeri etkilemesi ve pazar kira emsallerinin mevcut olması sebebiyle Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında Direkt Gelir Kapitazasyonu Yöntemi uygulanmıştır.

8.3.1. Pazar Kirası Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri

Emsal 1	Mistral Satış Ofisi	0232 421 50 80
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 124,00 Pazarlıklı Bedeli (TL): 90.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, aynı cepheye bakan, 5. katta konumlu, 170 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 124 m ² alanlı olduğu düşünülen natamam, deniz manzaralı ofis için aylık KDV hariç 100.000.-TL kira bedeli istenmektedir. %10 pazarlık sonucu kira değerinin 90.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

Emsal 2	Mistral Satış Ofisi	0232 421 50 80
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 130,00 Pazarlıklı Bedeli (TL): 108.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, benzer manzaraya sahip, kuzey ve batı cephesine bakan, 6. katta konumlu, 175 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 130 m ² alanlı olduğu düşünülen natamam deniz manzaralı ofis için aylık KDV hariç 120.000.-TL talep edilmektedir. %10 pazarlık sonucu kira değerinin 108.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

Emsal 3	Mistral Satış Ofisi	0232 421 50 80
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 120,00 Pazarlıklı Bedeli (TL): 81.000
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, daha düşük şerefiyeli, kuzey ve doğu cephesine bakan, 8. katta konumlu, 166 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 120 m ² alanlı olduğu düşünülen natamam kısmi deniz manzaralı ofis için aylık KDV hariç 90.000.-TL talep edilmektedir. %10 pazarlık sonucu kira değerinin 81.000.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

Emsal 4	Remax Zeta Gayrimenkul	0232 374 22 00
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 385,00 Pazarlıklı Bedeli (TL): 161.500
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, daha yüksek şerefiyeli, kuzey, batı ve doğu cephesine bakan, 46. katta konumlu, 406 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 385 m ² alanlı olduğu düşünülen natamam açık deniz manzaralı ofis için aylık 170.000.-TL talep edilmektedir. Not: Pazarlık payı düşük olup, %5 pazarlık sonucu kira değerinin 161.500.-TL olabileceği düşünülmektedir.	

Emsal 5	Proje Gayrimenkul	0506 222 80 22
Niteliği:	Ofis	Alanı (m²): 46,00 Pazarlıklı Bedeli (TL): 23.750
Açıklama:	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı blokta yer alan, daha düşük şerefiyeli, güney cephesine bakan, 10. katta konumlu, 66 m ² alanlı olarak beyan edilen brüt 46 m ² alanlı olduğu düşünülen içi yapılmış ofis için aylık 25.000.-TL talep edilmektedir. Not: Pazarlık payı düşük olup, %5 pazarlık sonucu değerinin 23.750.-TL olabileceği düşünülmektedir.	



8.3.2. Pazar Kirası Emsal Karşılaştırma Açıklama Ve Tablosu

Değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, konu gayrimenkullere denk olabilecek kiralanmış/kiralık emsal bilgileri temin edilmiş, bölgeye hizmet veren gayrimenkul danışmanlarından bölge piyasası ve konu gayrimenkuller hakkında görüşler edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul ile tespit edilen emsallerin birebir aynı özelliklere sahip olmamaları sebebiyle emsallerin kira değer farklılığı oluşturacak özelliklerinde düzeltmeler yapılmış, olası pazarlık payları düşülmüştür. Yapılan düzeltmeler sonucunda konu gayrimenkullerin brüt alanları için metrekare birim kira değer takdirinde bulunulmuştur.

Ofis nitelikli gayrimenkuller için düzenlenmiş "Pazar Kirası Emsal Karşılaştırma Tablosu" aşağıda yer almaktadır.

PAZAR KİRASİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Emsal No	1	2	3	4	5
Niteliği	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Alanı (m ²)	124,00	130,00	120,00	385,00	46,00
Talep Edilen Aylık Kira Değeri (TL)	100.000	120.000	90.000	170.000	22.500
Pazarlık Oranı (%)	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%
Konum-Manzara Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	-20,0%	10,0%	-30,0%
Bina Prestij Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kat Düzeltmesi (%)	-15,0%	-12,5%	-12,5%	10,0%	-12,5%
Alan Düzeltmesi (%)	5,0%	5,0%	5,0%	-20,0%	10,0%
Tadilat Düzeltmesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Düzeltilmiş Birim Kira Değer (TL/m ² /Ay)	793,00	888,00	865,50	407,50	550,50
Birim Kira Değer Takdiri (TL/m²/Ay)	701,00				

8.3.3. İndirge/İskonto/Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, elde edilen satış ve kiralama emsalleri dikkate alınmıştır. Buna göre bölgede ofis nitelikli gayrimenkullerin pazarlıklı metrekare birim satış değerleri ortalaması 137.858.-TL, pazarlıklı metrekare birim kira değerleri ortalaması 623.-TL olarak belirlenmiştir. Bu verilere göre bölgedeki ofis nitelikli gayrimenkuller için kapitalizasyon oranı aşağıda hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı: $(623.-\text{TL}/\text{m}^2/\text{Ay} \times 12 \text{ Ay}) / 137.411.-\text{TL}/\text{m}^2 = 0,0544$

8.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkul ile elde edilen emsal bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda, konu gayrimenkulün metrekare birim kira değerinin 700,00TL olacağı kanaatine varılmıştır. Ofis nitelikli gayrimenkuller için kapitalizasyon oranı 0,0542 olarak hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımına göre değerlendirme konusu gayrimenkulün değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ						
BLOK NO	BĞZ. BLM. NO	BRÜT ALAN (m ²)	BRÜT ALAN BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
15 NOLU GİRİŞ	159	186,00	700,00	130.200	5,44%	28.720.000
TOPLAM		186,00		130.200		28.720.000

8.4. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu gayrimenkul, kat mülkiyeti tescilli yapılmış bağımsız bölüm niteliğindedir. Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkul için düzenlenmiş hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi mevcut değildir.

8.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkul, kat mülkiyeti tescilli yapılmış bağımsız bölüm niteliğindedir. Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkulün yer aldığı parsel için yeni geliştirilmiş proje bulunmamaktadır. Bu nedenle boş arazi ve proje değeri hesaplanmamıştır.

8.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkul, kat mülkiyeti tescilli yapılmış bağımsız bölüm niteliğinde olması sebebiyle boş arazi ve proje değeri hesaplanmamıştır.

8.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün, kat mülkiyeti tescilinin yapılmış olması, yapının fiziksel ve ekonomik ömrünü tamamlamamış olması, gelir yaratma kabiliyetinin mevcut olması sebebiyle ofis olarak kullanılmasının, en verimli ve en iyi kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

8.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul, bağımsız bölüm niteliğinde ve tam mülkiyete konu olması sebebiyle, müşterek ve bölünmüş kısımların değerleri, bağımsız bölüm değeri içerisinde dikkate alınmıştır.

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu gayrimenkulün pazar değeri takdir edilirken, “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır. İki yaklaşım ile ulaşılan sonuçlar birbirini destekleyici aralıktadır. Pazar yaklaşımında, konu gayrimenkule denk ve yeterli emsallerin belirlenmiş olması ile pazar yaklaşımının daha güvenilir olacağı dikkate alınmış ve pazar yaklaşımı ile takdir edilen değer, gayrimenkulün nihai değeri olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkulün Pazar Değeri	
Pazar Yaklaşımına Göre Değer	30.690.000.-TL
Gelir Yaklaşımına Göre Değer	28.720.000.-TL
Nihai Değer	30.690.000.-TL

9.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Gayrimenkul değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari husus ve bilgilerin tamamına, gayrimenkul değerlendirme raporu içerisinde yer verilmiştir.

9.3. Gayrimenkulün Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu gayrimenkul, devredilmesi durumunda herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

9.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu, arsa veya arazi değerlemesi değildir.

9.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu, üst hakkı veya devre mülk değerlemesi değildir.

9.6. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul tapuya “İş Yeri” niteliğinde tescil edilmiştir. Gayrimenkul için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş, tapu kayıtlarında kat mülkiyeti tescilli de yapılmıştır. Gayrimenkul mevcut durumda ofis fonksiyonlu kullanılmak amacıyla yapılmış, natamam ve boş durumdadır. Konu gayrimenkulün tapu niteliği ile fiili kullanımının uyumlu olması sebebiyle, bağımsız bölüm niteliğinde iş yeri (ofis) olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

10. SONUÇ

10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Gayrimenkul değerlendirme uzmanının, gayrimenkul değerlendirme raporu içerisinde belirttiği tespitlere, analizlere ve sonuçlara katıldığımı beyan ederim.

10.2. Nihai Değer Takdiri

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı, "İş Yeri" nitelikli gayrimenkulün 13/05/2024 tarihi itibarıyla pazar değeri aşağıda belirtilmiştir.

KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	30.690.000.-TL
KDV Dahil Toplam Pazar Değeri	36.828.000.-TL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Utku AVCU	Ali PARLAK	Samim Cereb
SPK Lisans No:404177	SPK Lisans No:406211	SPK Lisans No:400668