

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

R. Tarihi: 04.05.2016

R. No: 2016REV275

**MİSTRAL
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**MERSİNLİ
MAHALLESİ'NDE 2
ADET ARSA**

KONAK/İZMİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için 04.05.2016 tarihinde 2016REV275 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No : FS 509685

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

1

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

YÖNETİCİ ÖZETİ**GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ**

Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 ve 12 no.'lu parseller, Konak/İZMİR.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Taşınmazların üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/20 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (2833/10000 Hisse), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (6667/10000 Hisse) mülkiyetindeki ve 8623 ada 12 parsel numaralı tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/30), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (2/3 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (3/10 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

İMAR DURUMU

İmar Durumu Bilgisi 4.3 Bölümünde belirtilmiştir.

**31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**

13.760.000.-TL

(Onüçmilyonyediyüzaltmışbin.-Türk Lirası)

**31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)**

16.236.800.-TL

(Onaltımilyonikiyüzotuzaltıbinsekizyüz.-Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4-Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5-Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir

Berk ÜNSAL
Değerleme Uzmanı (402496)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	12
BÖLÜM 3	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	14
3.1.1 Demografik Veriler	14
3.1.2 Ekonomik Veriler	15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.2.1 İzmir İli	17
3.2.2 Konak İlçesi	18
3.3 Sektörel Analizler	18
3.3.1 Konut – Rezidans Sektörü;	18
3.3.1.1 Konut Sektörü Açısından Bölgenin Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü	32
3.3.2 Pazar Araştırması (Ofis Sektörü)	36
3.3.2.1 Ofis Sektörü açısından İzmir Bölgesi	36
3.3.2.2 İzmir'deki bazı İş Kuleleri (A SINIF OFİS) Hakkında Genel Bilgiler	37
3.3.2.3 İzmir Ofis Sektörü Açısından Genel Değerlendirme	47
BÖLÜM 4	49
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	49
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	49
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	51
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	52
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	55
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	60
4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	60
4.6 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	60
BÖLÜM 5	62
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	62
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	62
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	64
5.3 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	65
BÖLÜM 6	67
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	67

BÖLÜM 7	69
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	69
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler ve Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	69
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	69
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	69
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	79
7.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	83
7.2.5 Kira Değeri Analizi ile Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	83
7.2.6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	83
7.2.7 En İyi ve En Verimli Kullanım Değeri Analizi	83
BÖLÜM 8	85
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	85
8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	85
8.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	85
8.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	86
8.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	86
BÖLÜM 9	88
SONUÇ	88
BÖLÜM 10	90
EKLER	90

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 19.04.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 04.05.2016 tarihinde, 2016REV275 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/20 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (2833/10000 Hisse), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (6667/10000 Hisse) mülkiyetindeki ve 8623 ada 12 parsel numaralı tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/30), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (2/3 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (3/10 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.03.2016 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Berk ÜNSAL tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.04.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 04.05.2016 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi 31.03.2016 için rapor kapsamındaki çalışmalar yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.04.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlandıran bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 19.04.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Konu arsa için henüz yapı ruhsatı alınmamış olup onaylı bir mimari projesi de bulunmamaktadır. Bu nedenle konu gayrimenkul arsa olarak değerlendirilmiştir. Rapor içinde ikinci yöntem olarak kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizinde, müşterinin üzerinde ön proje çalışması yapmış olduğu alan bilgileri dikkate alınarak proje geliştirilmiş olup söz konusu sözleşme ve ön proje çalışması ekte bilgi amaçlı sunulmuştur.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor – 1	Rapor – 2
Rapor Tarihi	30.06.2015	31.12.2015
Rapor Numarası	2015C126	2016REVC17
Raporu Hazırlayanlar	Selda AKSOY-Bilge BELLER ÖZÇAM	Selda AKSOY-Bilge BELLER ÖZÇAM
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	12.435.000.-TL	13.760.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, 283/1 Sokak No:2 Kat:5 Daire:602 Bornova / İzmir adresinde faaliyet gösteren Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI****2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı, boş arsalarda proje değerini tespit etmek için de uygulanan bir yöntemdir. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin emsal rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışma kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazların değer tespiti için 'Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı' ve 'Gelir İndirgeme Yaklaşımı' analizleri kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli**Risksiz getiri oranı**

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2045 vadeli USD Eurobond'u %5,76 olup, gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2045 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu onarının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

³ International Valuation Standards, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁴ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁵ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması(kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

2.3.3 Proje Değerlemesi

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretilip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3
GENEL VE ÖZEL VERİLER

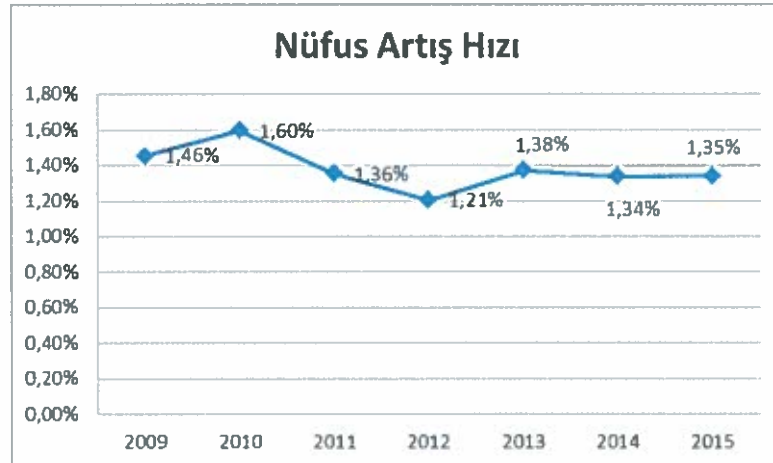
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler**3.1.1 Demografik Veriler**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6'sı (14. 657.434 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

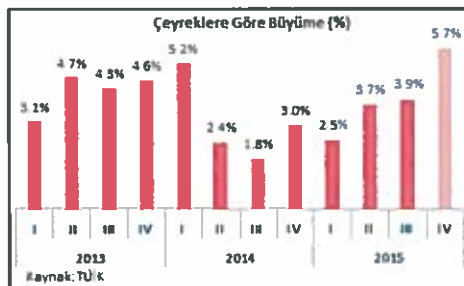
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde geçen yıla göre 1 kişi artarak 102 olmuştur. Bu sayı illerde 12 ile 2.821 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.821 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir, 283 kişi ile Gaziantep illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüz ölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275'tir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

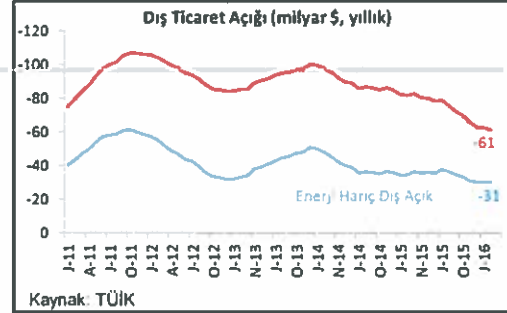
Türkiye ekonomisi 2015'in dördüncü çeyreğinde %5,7, 2015 yılının tamamında %4 büyümüştür. Harcamalar tarafında hem son çeyrekte hem de yılın tamamında özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, 2015 yıllık büyümesinin 3 puanı özel tüketimden gelmiştir. Dış talep, dış ticaret açığındaki %39'luk düşüşle son çeyrekte pozitif katkı sağlasa da, 2015'in tamamında 0,3 puan aşağı yönlü etki yapmıştır. Üretim tarafında inşaat sektörü büyümesinin ivme kaybına rağmen, önceki yıl kuraklık nedeniyle %2,1 daralan tarım sektörünün 2015'te %7,6 büyümesi, otomotivdeki canlılığın etkisiyle imalat sanayinin gücünü koruması ve mali sektörün ivmelenen büyümesi pozitif faktörler olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2015 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,75 artış olmuştur. 2015 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 1,95 trilyon TL'ye (720 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



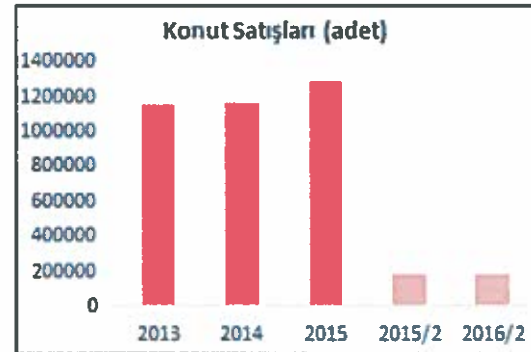
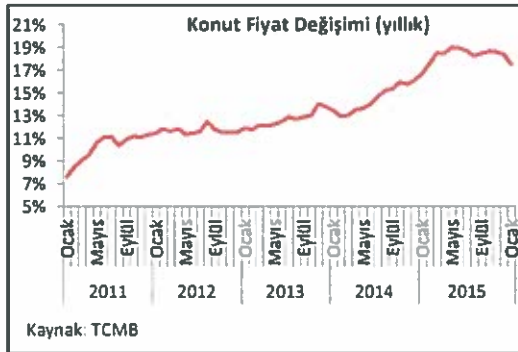
	2012	2013	2014	1Ç15	2Ç15	3Ç15	4Ç15	2015
Tarım	3.1	3.5	-2.1	3.9	7.7	11.4	2.8	7.6
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-8.1	-5.0	-2.6	6.0	-2.3
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	1.2	4.8	1.3	7.8	3.8
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	1.3	2.0	1.6	4.0	2.4
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	-2.7	1.9	2.0	5.4	1.7
Ticaret	0.0	4.9	1.9	1.1	2.3	0.3	4.6	2.1
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	1.1	2.1	2.3	6.0	2.9
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	6.7	9.9	13.6	9.8	10.0
GSYİH	2.1	4.2	3.0	2.5	3.7	3.9	5.7	4.0

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Mart 2016 sonunda %7,46'ya gerilemiştir. Bu düşüşte TL'de şubat ortasından itibaren izlenen değerlenme süreci, geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yılın geri kalanında enflasyon üzerinde kur gelişmelerinden pozitif etki beklerken, baskısı beklerken, enerji ve gıda fiyatlarının seyrinin belirleyici olacağını tahmin etmekteyiz.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk iki ayında dış ticaret açığı %22 düşüşle 7,1 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son beş yılın en düşüğü olan 61 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk iki ayında %28 düşüşle 4,1 milyar dolar olmuştur. Küresel piyasalarda şubat ortasından itibaren iyileşen risk ortamıyla, iç piyasaya yabancı portföy girişi izlenmiştir. Mart sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 114 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışları 2016 yılına yavaşlayan bir büyümeyle başlamıştır. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29



milyon olan konut satışları 2016'nın ilk iki aylık döneminde %2,8 artışla 186.259 adet olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları %14,6 artışla 3.047 adet olurken, toplam satışlar içindeki payı %1,6'dır. Konut fiyatları 2016'nın ocak ayında ivme kaybetse de yüksek seyrini korumuştur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Ocak 2016 sonunda %17,50'ye gerilemiştir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**3.2.1 İzmir İli**

Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km² ' lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi' nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.

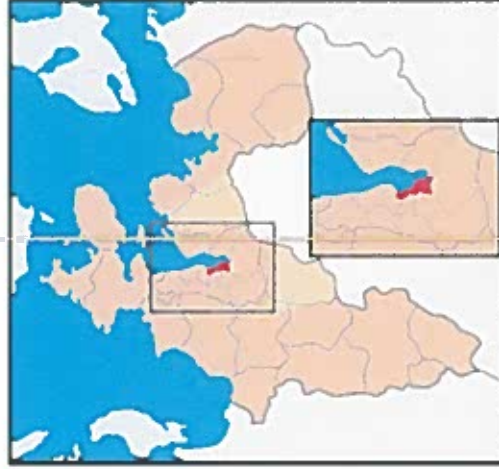
Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle arttırılmış olan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

İzmir nüfusu 2015 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 78.741.053 kişilik Türkiye nüfusu içinde 4.168.415 kişiye ulaşmıştır.

			Türkiye	İzmir
İl Ve İlçe Nüfusları	Erkek	2015	39.511.191	2.078.224
	Kadın	2015	39.229.862	2.090.191
	Ölçüm bazında	2015	78.741.053	4.168.415

İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi yanında İmalat (Kauçuk Ezme Bölümü) Binası sanayiinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. İzmir tarih boyunca ticaret ve liman kenti olmanın avantajlarını yaşamış bir kenttir. Alsancak Limanı 20.000.000 ton kapasiteli önemli bir ihracat ve ithalat merkezidir. İzmir'den yapılan ihracat genel ihracatımızın % 40' ına yakındır. Alsancak Limanı, ihracat alanında Türkiye'nin önemli bir limanıdır.

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

3.2.2 Konak İlçesi

Konak İlçesi, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Türkiye'nin ikinci büyük ilçesi olma özelliğini taşır. İlçenin yüzölçümü 69 km² dir. İlçe içerisinde 113 mahalle, 6611 cadde-meydan-bulvar-sokak bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur.

2015 yılında gerçekleştirilen, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre, ilçe nüfusu 375.490'dir. Bu nüfusun 183.293'lik kısmı erkek nüfusunu, 192.197'lik kısmı kadın nüfusunu oluşturmaktadır.

			İzmir(Konak)
İl ve İlçe Nüfusları	Erkek	2015	183.293
	Kadın	2015	192.197
	Ölçüm bazında	2015	375.490

Konak İlçesi, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

3.3 Sektörel Analizler**3.3.1 Konut – Rezidans Sektörü;**

Son yıllarda İstanbul'da olduğu gibi İzmir'de de Rezidansların alışveriş merkezi ve ofisle birlikte servis edildiği projelerin hız kazandığı görülmektedir. Bu tip projelerde ortalama olarak toplam alanın %5 ile %10 arasında değişen kısmı penthouse tabir edilen geniş dairelerden, geriye kalan alan ise daha çok 1 oda 1 salon ya da 2 oda, 1 salon ve toplam alanı 80-100 m²'yi geçmeyen dairelerden oluşmaktadır.

İzmir geneline bakıldığında geliştirilen Rezidans projelerinin başarılı olduğu, yapılan Rezidansların kent merkezinde toplandığı görülmüştür. İzmir merkezinin, yaşanan göçler sonucunda sıkıştığı, yolların ve otoparkların kent merkezi için yetersiz kaldığı açıktır. İzmir Limanının özelleştirilmesi, buna bağlı olarak gelişen turizm potansiyeli ve ticaretteki hareketlilik; çeşitli alanlarda çalışan metropolitan İzmirli'lerin şehir merkezinde, işyerlerine, bankalara, ticari ve sosyal alanlara yakın konumlanmış nitelikli lüks konutlara olan ihtiyacını arttırmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için son beş yılda İzmir'de Rezidans projeleri hız kazanmıştır. Buna paralel olarak özellikle şehir merkezinde yüksek katlı, nitelikli, ofis ve Rezidans açığını karşılayacak arazinin bulunamaması, Çankaya-Pasaport-Alsancak-Bayraklı-Karşıyaka aksında yeni alanlara ihtiyaç duyulmasına sebep olmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin, Alsancak Limanı ile Karşıyaka-Turan arasında kalan 550 hektarlık alanı gökdelenler bölgesi olarak imara açmış olup, sadece yapılaşma bazında

minimum 10 milyon dolarlık yatırım yapılacağı dair öngörüler bulunmaktadır. Planlanan Yeni kent merkezi iş alanının (MİA) söz konusu açığı kapatması beklenmektedir. Bu durum İzmir ilini prestiji, yenilenen imajı, modern görünümü ve gelişimi ile ön plana taşıyacak adımlardan biridir.

Adı: AKSOY RESİDENCE



Konum: Alsancak- Konak

Proje Sahibi: N/A

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Mimari Tasarım: Y. Mimar Müh. Orhan Erdil

İnşaat Başlangıcı: 2003

Tamamlanma Tarihi: Temmuz 2009

Arsa Büyüklüğü: 3.700 m²

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 12.000 m² (alışveriş merkezi alanı)

Konut Tipleri:	1+1	2+1	3+1
----------------	-----	-----	-----

Konut Sayısı: Toplam 66 adet daire bulunmaktadır.

Konut Fiyatları:	1.100.000-1.950.000 TL		
------------------	------------------------	--	--

Konut Büyüklükleri:	76-78 m ²	90-140 m ²	160-240-270 m ²
---------------------	----------------------	-----------------------	----------------------------

m ² Başına Konut Fiyatları:	5.000 – 8.125 TL/m ² (1.767–2.871 USD/m ²)
--	--

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.000 TL/m² (büyük alanlı Rezidanslar için) - 8.975.- TL/m² (1.767–2.871 USD/m²) aralığındadır. (KDV hariç)

Satış Projeksiyonu: Konutların inşaat tamamlanmasına 3 ay kala %45 oranında satışını tamamlanmış olup, mevcut durumda tamamı satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.

Genel Özellikler: 20 katta toplam 40.000 m²'lik inşaat alanına sahip olan Aksoy Rezidans' de, 2 kat otopark için ayrılmıştır. İlk 4 kat Alışveriş Merkezi, 2 kat otopark, 13 kat Rezidans olarak ayrılmıştır. Aksoy Rezidans'ın 5. katı sosyal tesis alanı olarak ayrılmıştır. Bu katta lüks restaurant ile açık ve kapalı spor merkezi bulunmaktadır. 6. kat ile 18. kat arası Rezidans olarak kullanılmaktadır.

Alışveriş merkezi alanında, kış bahçeleri, manzaralı teras kafeleri, 67 mağaza, 4 sinema salonu, food court, spor merkezi, wellness center ve SPA'da yer almaktadır.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

Mimari Detay: Dairede mutfak, sabit mobilyalar, parke, seramikler, kapılar, özel imalat ve iç mekan detayları zevke göre hazırlanmıştır. Banyo, dolap ve yatak odası adetlerini teknik uygunluk koşullarıyla belirlenebilmektedir.

76-78-90 m²'lik dairelerde balkon bulunmamakta, 76-78 m²'lik daireler tek cepheli, 90 m²'lik daireler çift cephelidir. Daireler kısmi cam açılabilir nitelikte olup, ankastreli teslim edilmektedir. 140 m²'lik, 160 m²'lik, 240 m²'lik daireler, çift cepheli ve balkonlu olup, 270 m²'lik daire teras alanına sahiptir.

Adı: PORT RESİDENCE

Konum: Alsancak- Konak
Proje Sahibi: N/A
Yatırım Ortaklığı: N/A
Yüklenici: Kar İnşaat
Mimari Tasarım: Emre Karcioğlu
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: Haziran 2011
Arsa Büyüklüğü: 3.500 m²
Toplam Yeşil Alan: N/A
Toplam Konut Alanı: N/A
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 779 m²

Konut Tipleri:	A tipi(4+1)	B tipi(3+1)	C tipi(2+1)	D tipi(3+1)	E tipi(1+1)
Konut Sayısı:	30	12	12	4	14
Konut Fiyatları:	2.500.000 TL - 2.750.000 TL	~1.200.000 TL	850.000 TL - 900.000 TL	~2.300.000 TL	450.000 TL - 650.000 TL
Konut Büyüklükleri:	275 m ²	164 m ²	110 m ²	235,38 m ²	90 m ²
m ² Başına Konut Fiyatları:	9.000 - 10.000 TL/m ² (3.180-3.534 USD/m ²)	7.350 TL/m ² (2.597 USD/m ²)	7.750 - 8.200 TL/m ² (2.739-2.898 USD/m ²)	9.750 TL/m ² (3.445 USD/m ²)	5.000 - 7.250 TL/m ² (1.767-2.562 USD/m ²)

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.000 TL/m² - 10.000.- TL/m² (1.767-3.534 USD/m² aralığındadır. (KDV hariç)

Satış Projeksiyonu: Dairelerin %80'ni inşaat tamamlandığında satılmıştır. Mevcut durumda tamamı satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Katta yer alan, merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler, ortak alan ve

otopark alanlarından katılım yoktur.

Genel Özellikler: Bina ikisi bodrum olmak üzere toplam 26 kat olup maksimum yüksekliği 93,60 m'dir. Zemin çarşı olarak planlanmıştır. Çarşı avlusu Kıbrıs Şehitleri'ne açılmakta olup, kendi içinde bir pasajla, Cumhuriyet Bulvarı'na bağlanmaktadır. 2.kat ile 23.katlar arası Rezidans (konut) olarak planlanmıştır. Rezidans girişi Cumhuriyet Bulvarından (ikinci kordon) olup, çarşı katının üzerinde oluşturulan bir bahçe katında kule bloğunda, konutlara özel sosyal tesisleri (yönetim, club house, fitness center, sauna, çocuk oyun odası) bulunmakta ve yine bahçeye bakan, komşu parsellere bitişik dubleks evler mevcuttur. Bodrum katlarında konutlara özel 147 araçlık otopark, yaklaşık 1220 m² 'lik sığınak ve teknik bölümler mevcuttur. Kule bloğunda düşey sirkülasyonu biri yangın+yük olmak üzere toplam 3 asansör (25m/sn) ve 2 adet kapalı yangın merdiveni sağlamaktadır. 106 araç Rezidans alanına ayrılmıştır.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

Mimari Detay: Her dairede özel soğutma, ısıtma havalandırma, sıcak su sistemi, yerden ısıtma, springler yangın söndürme sistemi mevcut olup binada güvenlik ve otomasyon ön plandadır.

2.kat ile 23.katlar arası Rezidans (konut) olarak planlanmıştır. 2. kattaki dubleks evler, 4 adet (D tipi 3+1) 235,38 m², 14 adet (E tipi 1+1) 90 m²'dir.

3.ve 8. katlar arasındaki 6 katta, her katta 4 daire olmak üzere toplam 24 daire mevcut olup, 12 adedi (C tipi 2+1) 110 m², 12 adedi(B tipi 3+1) 164 m² 'dir.

9.ve 23.katlar arasındaki 15 katta, her katta 2 daire olmak üzere toplam 30 daire (4+1) 275 m² mevcuttur. Toplam daire sayısı 72 'dir.

Binda yer alan D ve E tipi daireler dublektir. Tüm dairelerde balkon alanları bulunmakta olup, sadece E tipi daire tek cephelidir. Tüm dairelerde camlar açılabilen olup, üst katlarda bazı dairelerin camları kısmen açılmaktadır. Daireler ankastreli olarak teslim edilmektedir.

Adı: PUNTA RESİDENCE



Konum: Alsancak-Konak

Proje Sahibi: N/A

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Birlik İnşaat Sanayi A.Ş.

Mimari Tasarım: Çizgisel Mimarlık- Turgay Bakır

İnşaat Başlangıcı: 2000

Tamamlanma Tarihi: 2005

Arsa Büyüklüğü: N/A

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 6.000 m²

Konut Tipleri:	2+1	4+1(Çamaşır odası ile birlikte)
----------------	-----	---------------------------------

Konut Sayısı:	10	20
---------------	----	----

Konut Fiyatları:	~1.100.000 TL	~2.000.000 TL
------------------	---------------	---------------

Konut Büyüklükleri:	140 m ² (Brüt)	260 m ² (Brüt)
---------------------	---------------------------	---------------------------

m ² Başına Konut Fiyatları:	~7.850 TL/m ² (2.774 USD/m ²)	~7.700 TL/m ² (2.721 USD/m ²)
--	--	--

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 7.700 TL/m² - 7.850.- TL/m² (2.721-2.774 USD/m²) aralığındadır. (KDV hariç)

Satış Projeksiyonu: Yaklaşık 2 yıl içerisinde satışların % 100 'ü tamamlanmıştır.

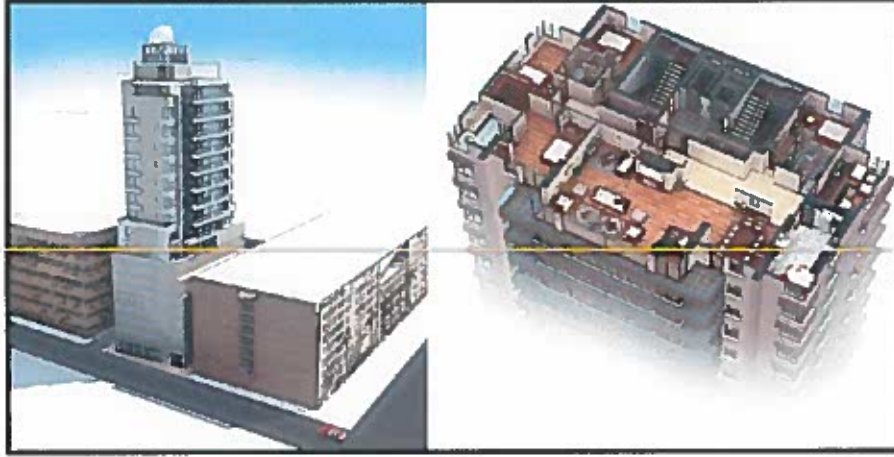
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.

Genel Özellikler: 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahip olan Punta Rezidans' de, 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup, dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

Mimari Detay: Dairelerin çoğunda camlar kısmen açılmakta olup, Daireler ankastreli olarak teslim edilmiştir.

Adı: KORDON KULE



Konum: Alsancak-Konak

Proje Sahibi: Megapol A.Ş.

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Megapol A.Ş.

Mimarî Tasarım: Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.

İnşaat Başlangıcı: Haziran 2007

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2010

Arsa Büyüklüğü: 550 m²

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: -

Konut Tipleri:	3+1	5+1
Konut Sayısı:	10	7
Konut Fiyatları:	~1.950.0000 TL	~3.480.000 TL
Konut Büyüklükleri:	160-200 m ²	280-380 m ²
m ² Başına Konut Fiyatları:	10.500 TL/m ² (3.710 USD/m ²)	11.500 TL/m ² (4.064 USD/m ²)

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 10.500 TL/m² - 11.500.- TL/m² (3.710-4.064 USD/m²) aralığındadır. (KDV hariç)

Satış Projeksiyonu: Konutların tamamı(%100) inşaat tamamlanana kadar satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.

Genel Özellikler: 9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına sahip, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı yapıdır. Yeni deprem yönetmeliğine uygun, fore kazıklarla sağlamlaştırılmış zemin üzerine, yüksek kaliteli hazır beton ve nervürlü demir kullanılarak modern çelik kalıp istemiyle inşa edilmiştir. Giydirme cephe, alüminyum motorlu panjur sistemi, fotoselli kapılar, merkezi sistem klima ve havalandırma, yerden ısıtma ve sıcak su, merkezi anten sistemi, kablo TV, uydu yayını, jeneratör, sığınak, çöp toplama sistemi, video intercom ve kamera ile 24 saat güvenlik, kimlik kontrolü ID elektronik kart geçişli otomatik giriş. Taşınmazın zemin katında mağazalar yer almakta, 7. normal kata kadar otopark yer almakta, 8. ve 19. normal katlar arasında ise konutlar yer almakta olup konutlara ait 24 araçlık otopark alanı bulunmaktadır.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

Mimarî Detay: Dairelerde, Asma tavan, granit, mermer ve lamine parke zemin kaplaması, yüksek ses

izalasyonu, özel tasarım banyo ve vitrifiye, yangın ve hırsız alarm sistemi mevcut olup, daireler ankastresiz teslim edilmiştir.

Dairelerin tamamında balkon bulunmakta olup, camlar belli açıda açılabilir.

Taşınmazın mimari projesine göre 8., 9., 12., 13., 14. katlarında 190 m²'lik 2 adet daire diğer katlarında ise 380 m²'lik birer adet daire olmak üzere toplamda 17 adet rezidans olarak tasarlanmıştır.

Mevcut durumda isteğe bağlı olarak kattaki rezidanslarda birleşme yapılmıştır.

Mevcut durumdaki bağımsız bölüm dağılımı aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

9. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2)
10. kat	1 (Brüt 380 m ²) (5+1)
11. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2) (3+1)
12. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2) (3+1)
13. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2) (3+1)
14. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2) (3+1)
15. kat	1 (Brüt 380 m ²) (5+1)
16. kat	1 (Brüt 380 m ²) (5+1)
17. kat	1 (Brüt 160 m ²) (2+1)

Adı: GÜREL TOWER



Konum: Alsancak-Konak

Proje Sahibi: Gürel Endüstri A.Ş.

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş.

Mimarî Tasarım: Mimar Aybars Kendir

İnşaat Başlangıcı: 2004

Tamamlanma Tarihi: Mart 2007

Arsa Büyüklüğü: N/A

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.800 m²

Konut Tipleri:	1+1	2+1	3+1
Konut Sayısı:	34 adet	51 adet	17 adet

Toplamda 102 adet ve 6 tip daire yer almaktadır.

Konut Fiyatları: 400.000 TL-2.000.000 TL

Konut Büyüklükleri: Daireler 70-300 m² arasında değişmektedir.m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.715 TL/m² - 7.000.- TL/m² (2.019- 2.473 USD/m²) aralığındadır. (KDV hariç)

Satış Projeksiyonu: Konutların tamamı(%100) inşaat tamamlanana kadar satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.Genel Özellikler: 25 katta toplam 27.000 m²'lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' de, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. 17 katta toplam 102 adet daire bulunmakta olup bunların tamamı Rezidans kullanımıdır.Otopark 5 kat 1800 m², otopark katının üstünde yükselen teras kat ve restaurant 6. katta, alışveriş merkezi zemin katta, bodrum katı spor aktivitelerinin ve tesisat kısmının olduğu bölümdür. Her katta yer alan 180 m²'lik fuaye ile toplu halde yapılacak toplantılara olanak sağlamaktadır.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

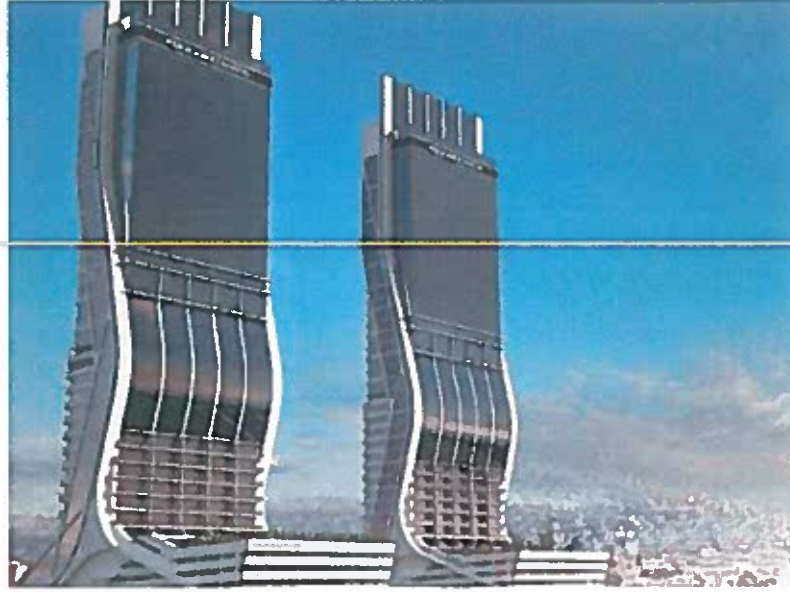
Mimarî Detay: Her daire Franke marka full ankastre ürünler ve LG marka klimalar bulunmaktadır.

Daire satışlarında mobilya dışında ankastre, fırın ve beyaz eşya sağlanmaktadır. Taşınmazlarda balkon bulunmamakta olup, camlar kısmi ve belli açıda açılmaktadır.

Kule sadece 800 m² olup her katta değişik daire sayıları buşunmaktadır. 7-14 arası katlarda 6 daire her bir katta (70-300m²), 15-23 kat arası 2-6 daire (165-200m²) bulunmaktadır. Üst katlardaki daireler 3 ve 4 odalı daireler olarak ayrılırken alt katlardaki daireler genelde stüdyo tarzı daireler olarak tasarlanmıştır.

Yapıda, 1+1, 2+1, 3+1 seçenekleriyle 6 farklı tip olmak üzere toplamda 102 daire ve her daire için 1 araçlık otopark yeri bulunmaktadır.

Adı: FOLKART TOWERS



Konum: Bayraklı			
Proje Sahibi: N/A			
Yatırım Ortaklığı: N/A			
Yüklenici: FOLKART YAPI SANAYİ TİCARET A.Ş.			
Mimari Tasarım: Mimar Mehmet Yağcıoğlu			
İnşaat Başlangıcı: 2011			
Tamamlanma Tarihi: A Kule Şubat, 2014 – B Kule Ağustos, 2014			
Arsa Büyüklüğü: 27.000 m ²			
Toplam Yeşil Alan: N/A			
Toplam Konut Alanı: ~26.450 m ²			
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 3.500 m ² (Spor kompleksi)			
Konut Tipleri:	1+1	2+1	3+1
Konut Sayısı:	131	64	18
Konut Fiyatları:	203.000 USD-327.000 USD	332.000USD-339.000USD	570.000 USD-579.000 USD
Konut Büyüklükleri:	75-108 m ² arası	114-123 m ² arası	193-202 m ² arası
m ² Başına Konut Fiyatları:	2.543-2.694 USD/m ² (7.184-7.610 TL/m ²) (%6 iskontolu Peşin Satış Fiyatları)		
m ² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 2.543-2.694 USD/m ² (7.184-7.610 TL/m ²) (%6 iskontolu Peşin Satış Fiyatları) (KDV hariç)			
Satış Projeksiyonu: 2016 yılı Mayıs Ayı itibarı ile iki kule genelinde satışların %90'ı tamamlanmıştır.			
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.			
Genel Özellikler: 27.000 m ² arsa üzerinde, 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilecektir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında Rezidans, 19 ve 40. katlar arasında ise ofisler yer alacak olup, toplam 658 adet ofis ve Rezidans bulunmaktadır.			
Teslim Şekli: Anahtar teslim			
Mimari Detay: Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi			

RAPOR NO:2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

dışında tüm donanımlar (Ankastre fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi vs.) dairelerin içerisinde sağlanmaktadır. Her katta 9 adet ve 11 adet olmak üzere 2 farklı kat dağılımı bulunmaktadır. Birinci Kule'de 8.-18. kat arası, ikinci Kule'de 7.-18. katlar arası konut bulunmaktadır. 1+1 dairelerden 70-75 m² arası olanlar, bulvar cepheli, 85-118 m² arası daireler ise deniz cephelidir. 2+1 ve 3+1 dairelerin tamamı deniz cephelidir. Satışlar sırasında müşteri talebi doğrultusunda tipler birleştirilip, 5+1 (3+1 ve 2+1), 4+1 (3+1 ve 1+1), konumuna göre 3+1 (1+1, 1+1 ve 1+1) olarak farklı tipler oluşturulmuştur. Bu sebeple son durumda hangi tipten ne kadar oluştuğu proje başlangıcı ve güncel bilgilerle uygulamada paralel gitmemiştir.

Adı: EGE PERLA (İŞ GYO)



Konum: Bayraklı
Proje Sahibi: İŞ GYO
Yatırım Ortaklığı: İŞ GYO
Yüklenici: N/A
Mimari Tasarım: Emre AROLAT
İnşaat Başlangıcı: 2013
Tamamlanma Tarihi: 2016 YILI HAZİRAN AYI
Arsa Büyüklüğü: 18.392 m²
Toplam Yeşil Alan: N/A
Toplam Konut Alanı: ~30.000 m²
Toplam AVM Kiralanabilir Alanı: 24.000 m²

Konut Tipleri:	1+1	2+1 PLUS	3+1 (A)
Konut Sayısı:	6	30	33
Konut Fiyatları:	245.000 \$	328.000 \$	574.000 \$
Konut Büyüklükleri:	83 m ² (1+1)	162 m ² (2+1 Plus)	191 m ² (3+1 A)
m ² Başına Konut Fiyatları:	2.952 USD/m ² 8.339 TL/m ²	Satışı Tamamlanmıştır.	2.025 USD/m ² 5.720 TL/m ²
Konut Tipleri:	3+1 (B)	4+1 EX	5+1 EX
Konut Sayısı:	32	5	5
Konut Fiyatları:	550.000 \$ - 637.000 \$	932.000 \$	Satışı Tamamlanmıştır.
Konut Büyüklükleri:	193 m ² (3+1 B)	251 m ² (4+1 EX)	274 m ² (5+1 EX)
m ² Başına Konut Fiyatları:	2.849 USD/m ² -3.300 USD/m ² 8.048-9.322 TL/m ²	3.713 USD/m ² 10.489 TL/m ²	Satışı Tamamlanmıştır

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.720 TL/m² - 10.489- TL/m² (2.025-3.713 USD/m²) aralığındadır. (KDV hariç)

Satış Projeksiyonu: 2012 yılı Eylül ayının 2. haftası satışa çıkan Ege Perla'nın satışlarının 2016 yılı Mayıs ayı itibarı ile %70'i tamamlanmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, otopark, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup ortak alanların satışa dahil edildiği bilgisi alınmıştır. Satışa hazır olan daireler içerisinde ankastre fırın, davlumbaz, dolaplar yer almakta olup, çamaşır makinesi ve buzdolabı satışa dahil olmamaktadır.

Genel Özellikler: 18.000 m² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m.

yüksekliğinde inşaa edilecektir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeoffice tarzında ofisler yer alacak olup, toplam 84 adet ofis ve 109 adet Rezidans bulunmaktadır.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

Mimari Detay: Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin tamamı deniz cephelidir. Proje A ve B blok olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır. A blok içerisinde 111 adet konut ünitesi bulunmakta olup, B blok içerisinde 65 ünite yer almaktadır. Bunlardan 40 tanesi ofis olup, 15 tanesi home ofis olarak kullanılacaktır.

Adı: BAYRAKLI TOWER (KAVUKLAR)



Konum: Bayraklı

Proje Sahibi: KAVUKLAR AKARYAKIT OTOMOTİV İNŞAAT SAN. TİC. A.Ş. - Miray

Yatırım Ortaklığı: -

Yüklenici: N/A

Mimari Tasarım: Kreatif Mimarlık

İnşaat Başlangıcı: 2012

Tamamlanma Tarihi: 2013, Mart

Arsa Büyüklüğü: 6.839,28 m²Toplam Yeşil Alan: 3.500 m²Toplam Konut Alanı: 39.024,75 m²Toplam AVM Kiralanabilir Alanı: 4.354,94 m²

Konut Tipleri: Her katta 9 adet home ofis bulunmakta olup, 23 Home ofis katında aynı şekilde devam etmektedir.

Konut Sayısı: Home Ofis - 171 adet

Konut Fiyatları: 405.000 TL - 700.000 TL

Konut Büyüklükleri: 84,231 m² - 145,089 m²m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.000 TL/m² - 7.000.- TL/m²(1.767-2.473 USD/m²) aralığındadır. (KDV hariç)

Satış Projeksiyonu: İnşaat aşamasında başlayan satışlar %100 oranında tamamlanmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, otopark, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olmaktadır. Satışta mutfak dolapları ile ankastre ocak ve aspiratör verilmekte olup, banyo dolabı, klozet ve armatürleri takılı teslim edilmektedir. Ofis kapıları, saten alçıpan tavanlarda aydınlatma armatürleri takılı ve zemin döşemesi yapılmaktadır. Mekanik olarak, merkezi sistem VRF III ısıtma ve soğutma sistemi, Control 4 akıllı otomasyon sistemi, temiz hava santrali bulunmaktadır.

Genel Özellikler: Güvenlik sebebiyle konut bloğuna çıkan asansörler ile, otoparklara inen asansörler birbirinden ayrılmıştır. Bunlar dışında tüm katlara hizmet eden bir acil durum (sedye) asansörü bulunmaktadır. Yapının ısıtma ve soğutma sistemi VRV (Merkezi Klima) ile sağlanmaktadır. Tüm yapının günlük su ve yangın suyu ihtiyacını karşılamak üzere bodrum katta, su deposu ve hidrofor dairesi yapılmış, trafo ve jeneratör yerleri ayrılmıştır.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

Mimari Detay: 19 adet konut katında yaklaşık 60, 80 ve 100 m²'lik 9 tip daireden toplam 171 adet daire bulunmaktadır. 3 adet bodrum katında konut ve çarşı bloğuna hizmet eden 222 araçlık otopark, ve sığınak bulunmaktadır. Daire başına 1 otopark yapılmıştır.

3.3.1.1 Konut Sektörü Açısından Bölgenin Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü

Projelerin Uydu Fotoğrafi Uzerinden Gosterimi

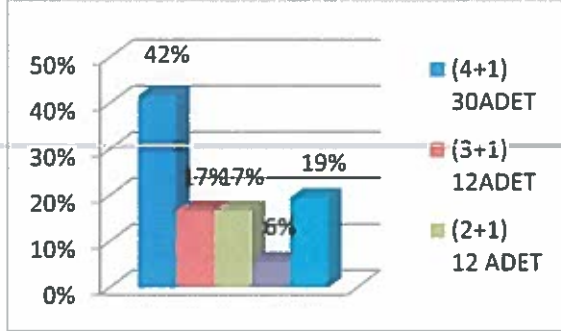




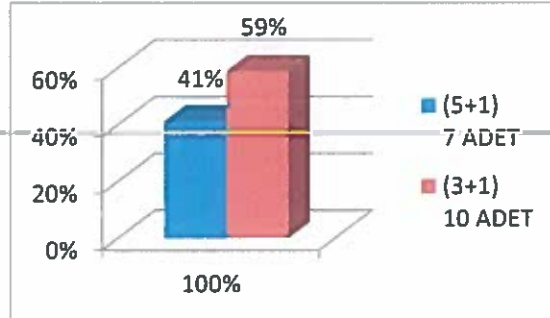
a) Proje Alanı Yakın Çevresindeki Daire Tiplerinin ve Alanlarının Dağılımı

Yakın çevredeki bazı projelerin daire tiplerine göre dağılımları ve yüzdesel oranları aşağıdaki gibidir;

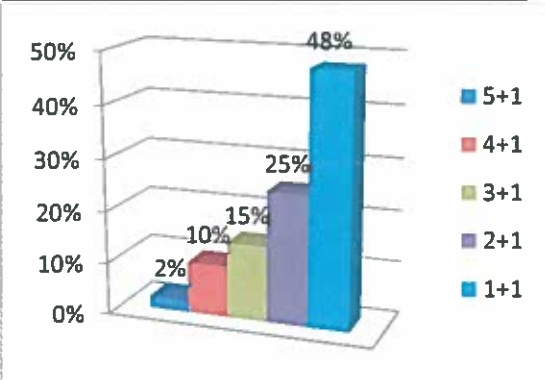
PORT REZİDANS:



KORDON KULE:

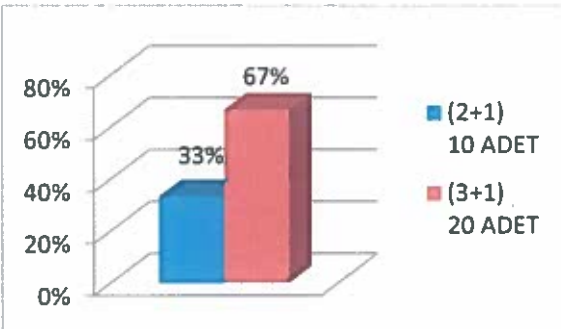


TIPLERE GÖRE TOPLAM DAĞILIM TABLOSU:

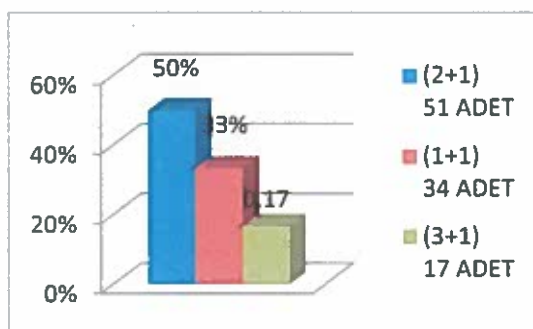


*Yukarıdaki tablo Port-Kordon Kule-Folkart projelerine aittir.

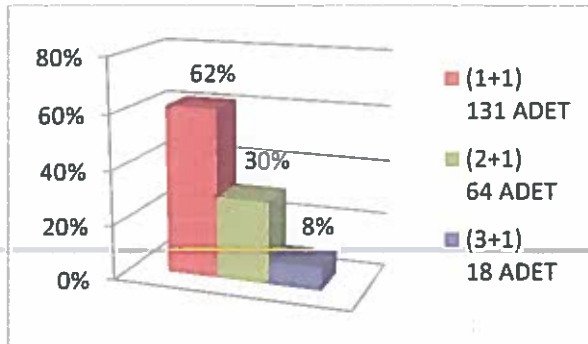
PUNTA REZİDANS



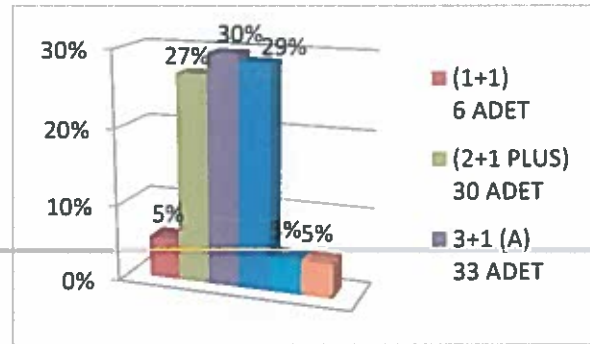
GÜREL TOWER



FOLKART TOWER



EGE PERLA



Yakın çevrede yer alan bazı projelerin Rezidanslarının ortalama alansal dağılımları aşağıdaki gibidir;

DAİRELERİN PROJELERE GÖRE ORTALAMA BRÜT ALAN DAĞILIMLARI							
	Stüdyo	1+1	2+1	3+1	3+1 B	4+1	5+1
AKSOY RESİDENCE	0	76	90	160	-	0	0
	-	78	140	240	-	-	-
	-	-	-	270	-	-	-
PORT RESİDENCE	0	90	110	235,38	-	275	0
	-	-	-	164	-	-	-
PUNTA RESİDENCE	0	0	140	260	-	0	0
	-	-	160	-	-	-	-
KORDON KULE	0	0	0	190	-	0	380
GÜREL RESİDENCE	0	70	165	200	-	0	0
	-	-	-	300	-	-	-
FOLKART TOWERS	0	71	125	200	-	0	0
	0	85	140	-	-	-	-
	0	105	-	-	-	-	-
	0	118	-	-	-	-	-
EGE PERLA		83	156	191	83-193	162-251	191-274
BAYRAKLI TOWER							84-145

İzmir'deki Rezidans projelerinde tercih edilen daire tipleri genel olarak 1+1 olarak öne çıkmakta olup, 5+1 veya 4+1 tipteki dairelerin tercih edilebilirliği düşük seviyededir. Tüm projelerde az sayıda alan büyüklüğü yüksek olan ve 4+1, 5+1 tipinde daire projelendirmesine gidilmektedir.

İzmir'deki yaşam kalitesi ve tercihler göz önünde bulundurulduğunda balkon veya seyir terası olan dairelerin daha çok tercih edildiği, 1+1 veya 2+1 tipteki kullanım alanı büyük olan Dairelerin daha çok alıcısı olduğu düşünülmektedir.

3.3.2 Pazar Araştırması (Ofis Sektörü)

3.3.2.1 Ofis Sektörü açısından İzmir Bölgesi

İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra Türkiye'nin üçüncü gelişmiş ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır. Yeni ofis projeleri ile birlikte İzmir ofis pazarında A sınıfı ofis arzında oluşan artışa karşın, halen iş hanı ve ağırlıklı olarak konuttan dönüştürülmüş olan düşük kaliteli ofis stoku varlığını sürdürmektedir. Türkiye'nin en önemli ticaret ve limanlar kentlerinden biri olarak İzmir'de ofis pazarında ana kullanıcı/kiralayıcı olarak lojistik ve denizcilik sektöründe faaliyet gösteren şirketler öne çıkmaktadır. Bununla birlikte İzmir ofis pazarında kullanıcılar bölgede yer alan çekim merkezlerine göre farklılık göstermektedir.

İzmir'de modern ofis gelişiminin ilk örnekleri 2001 yılından itibaren görülmeye başlanmıştır. Bu yıldan itibaren İzmir ofis piyasasının ilk A tipi ofis örnekleri oluşmaya başlamıştır. 2008 yılına kadar oldukça sınırlı gelişen İzmir A sınıfı ofis pazarı, bu yılından itibaren özellikle Bayraklı Bölgesi'nde modern ofis projelerinin gelişimi ile hareketlenmeye başlamıştır. İzmir'de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı Konak ilçesine bağlı Basmane-Cankaya Bölgeleri İzmir'in Merkezi İş Alanı olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgede yer alan ofis arzı ağırlıklı olarak B ve C tipi olarak tanımlanabilecek han ve eski iş merkezi stoklarından oluşmaktadır. Ayrıca bölgede proje gelişimine uygun arsa arzı kısıtlı durumdadır. Bu bölgede yer alan ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak ticaret, denetim-danışmanlık, ilaç-kimya ve diğer hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar olduğu gözlemlenmektedir.

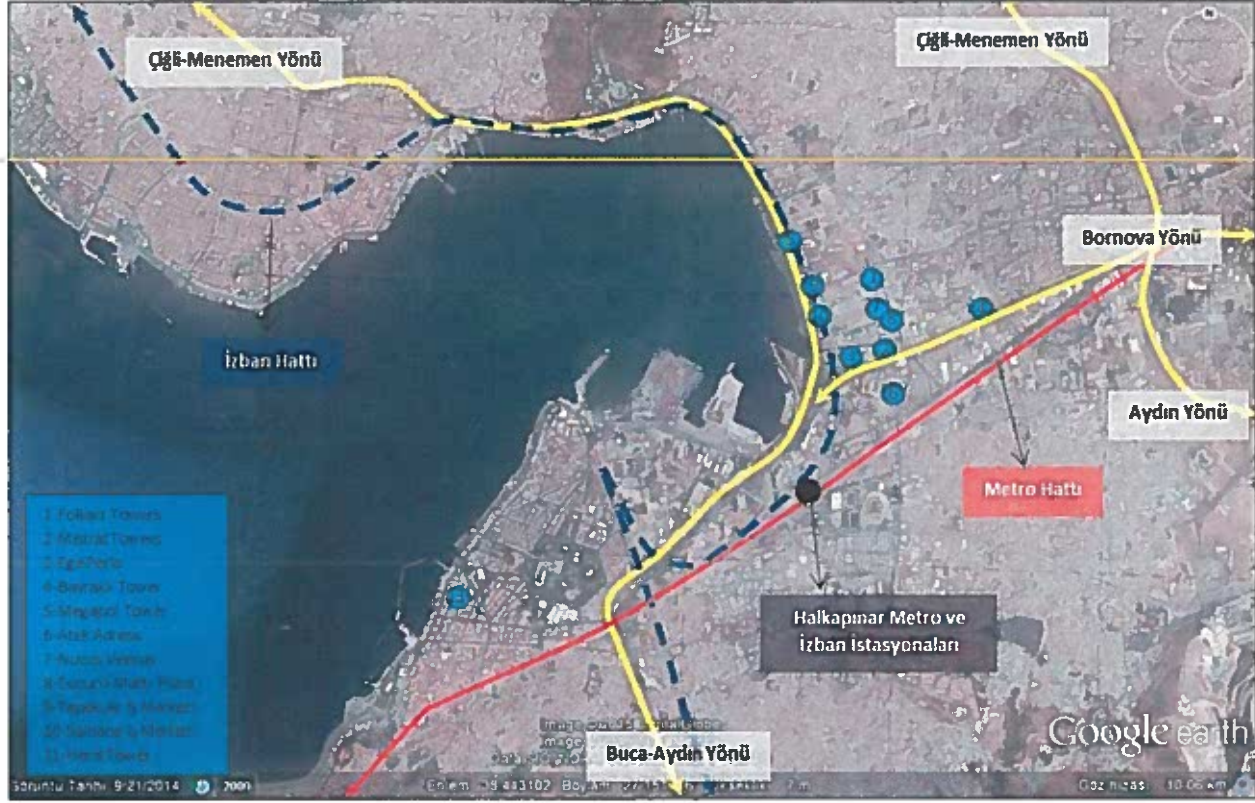
Son yıllarda, liman çevresinde ve Salhane-Turan hattında modern ofis binaları yer almaya başlamış olmakla birlikte sunulan toplam ofis arzı henüz talebi karşılayacak düzeyde değildir. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2011 yılının Mart ayında onayladığı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde, İzmir'in "Yeni Kent Merkezi", Alsancak-Salhane-Turan Aksı olarak belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm programı çerçevesinde, eski fabrika alanlarının karma kullanımlı ofis-Rezidans-alışveriş merkezi projelerine dönüştürülmesi nitelikli ofis arzı yaratma anlamında bu bölgeleri cazip kılmaktadır.

Modern ofis gelişiminin en yoğun olduğu alt bölge Salhane-Turan Bölgesi olarak ortaya çıkmaktadır. A tipi ofis projelerinin henüz yeni gelişmeye başladığı bu bölgede yer alan İzmir Adliye Sarayı ve İstinaf Mahkemeleri, bölgenin kullanıcı profilini etkileyen kurumlar olarak öne çıkmaktadır. Bu bölgede yer alan ofislerin ana kullanıcıları ağırlıklı olarak finans kuruluşları ile hukuk bürolarıdır.

Pazarda yer alan sınırlı sayıdaki kurumsal gayrimenkuller, yatırım piyasasındaki en önemli engellerden biri olmaktadır. Ofis pazarı halen gelişim sürecinde olduğundan, ofis pazarındaki yatırımcıların gayrimenkullerin niteliğini azaltmasına rağmen, gayrimenkullerin kat bazına satışını gerçekleştirmeyi tercih ettikleri görülmektedir. Bununla birlikte pazar hızla değişmekte ve yeni imar planı uygulamalarına bağlı olarak, pazara güçlü ve nitelikli bir arzın girmesi beklenmektedir.

3.3.2.2 İzmir'deki bazı İş Kuleleri (A SINIF OFİS) Hakkında Genel Bilgiler

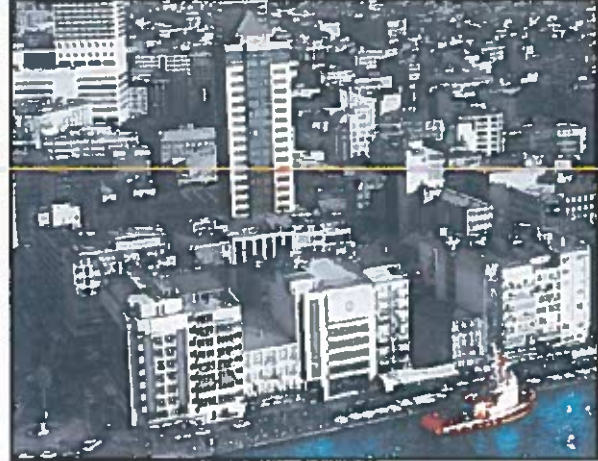
İzmir'deki başlıca İş Kuleleri şekilde gösterilmiştir.



SALHANE İŞ MERKEZİ

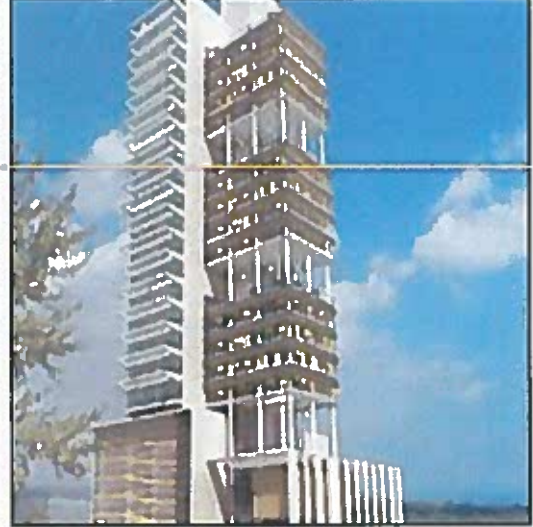
PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2007
BİTİŞ TARİHİ	2009
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Salhane
ALAN BİLGİSİ	9.500 m ² inşaat alanı
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	6.500-6.700.-TL/m ² (2.297-2.367 USD/m ²)
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin 32-33 TL/m ² /Ay (11-12 USD/m ² /Ay) olduğu, satılık ofis bulunmadığı ancak metrekare birim satış fiyatlarının 6.500-6.700.-TL/m ² (2.297-2.367 USD/m ²) civarında olabileceği belirtilmektedir.
KULLANIM ŞEKLİ	Altınyol'daki bütün depoları yüksek teknolojiye sahip İş Merkezi'ne dönüştürülmüştür.
YAPI ÖZELLİKLERİ	5 ve 6 katlı 2 bloktan oluşmakta olan yapının 160 araçlık otoparkı bulunmaktadır.
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	Her katı yaklaşık 1.500 m ² kiralananabilir alan büyüklüğüne sahiptir.
HİZMETLER	➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ 160 Araçlık Otopark ➤ ID kartlı geçiş sistemi
DOLULUK ORANI	% 100

HERİS TOWER



PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	1998
BİTİŞ TARİHİ	2001
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Alsancak
ALAN BİLGİSİ	19.000 m ² inşaat alanı
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	Ofislerin satışının tamamlandığı tarihteki, m ² satışların 5.250-6.000.-TL/m ² (1.855-2.120 USD/m ²) arasında gerçekleştiği belirtilmektedir.
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin 30-40 TL/m ² /Ay (11-14 USD/m ² /Ay) olduğu, satılık ofis bulunmadığı ancak satış fiyatlarının ise 5.250-6.000.-TL/m ² (1.855-2.120 USD/m ²) civarında olabileceği belirtilmiştir.
KULLANIM ŞEKLİ	İş Merkezi
YAPI ÖZELLİKLERİ	25 katlı, 450 araçlık otopark kapasitesi olan ofis binası
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	225 m ² ve 450 m ² kiralanabilir alan büyüklüğüne sahip ofisler
HİZMETLER	➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ Otopark ➤ ID kartlı geçiş sistemi
DOLULUK ORANI	% 100

MEGAPOL TOWER



PROJENİN DURUMU	İnşaat Aşamasında
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2010
BİTİŞ TARİHİ	2012'nin ilk çeyreği
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Salhane
ALAN BİLGİSİ	31.250 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	Her kat tek olarak satılmış olup teraslı ve terassız olarak iki tip bulunmaktadır.
OFİS SAYISI:	26
OFİS FİYATLARI:	3.000.000 TL - 4.000.000 TL
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	580 m ² -805 m ²
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	7.000.-TL/m ²
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	Ofislerin satışının tamamlandığı tarihteki, m ² satışların 5.000-5.500.-TL (1.767-1.943-USD) arasında gerçekleştiği belirtilmektedir.
KULLANIM ŞEKLİ	Finans ve ticaret merkezi, sergi salonu, 3.000 m ² mağaza alanı
YAPI ÖZELLİKLERİ	26 katlı, 260 araç kapasiteli otoparkı olan ofis binası
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	Üç farklı ofis tipi bulunmaktadır. Teraslı ofisler: 805 m ² , terassız ofisler ise 580 m ² ve 805 m ² kullanım alanına sahip olan kiralanabilir alan büyüklükleridir.
HİZMETLER	➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ Açık-kapalı spor merkezi ➤ Otopark ➤ ID kartlı geçiş sistemi
DOLULUK ORANI	% 100

TEPEKULE İŞ MERKEZİ



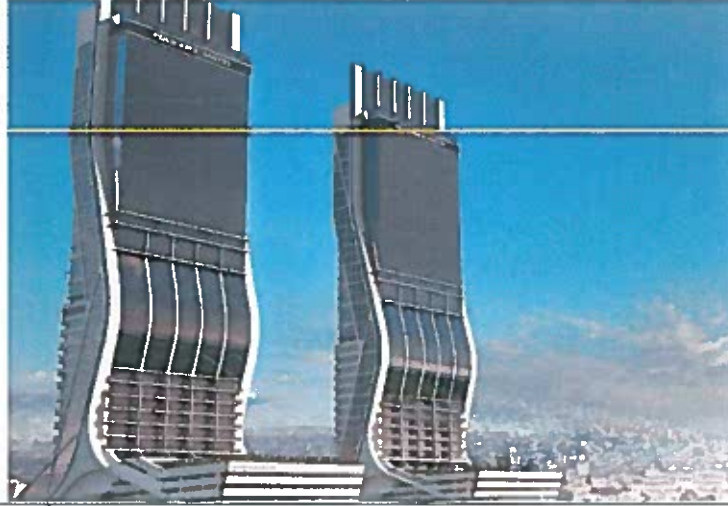
PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış	
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2002	
BİTİŞ TARİHİ	2003	
YÜKLENİCİ FİRMA	GENTA A.Ş.	
KONUM	Salhane	
ALAN BİLGİSİ	5.499 m ² arsa üzerinde 29.640 m ² inşaat alanı bulunmaktadır.	
OFİS TİPLERİ:	1+1	1+1
OFİS SAYISI:	24	24
OFİS FİYATLARI:	215.000 TL- 240.000 TL	215.000 TL- 240.000 TL
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	50 m ²	50 m ²
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	4.300 TL/m ² - 4.800 TL/m ²	4.300 TL/m ² - 4.800 TL/m ²
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin 20-30 TL/m ² /Ay (7-11 USD/m ² /Ay), m ² birim satış bedellerinin ise 4.300 TL/m ² -4.800 TL/m ² 'dir. (1.519 USD/m ² – 1.696 USD/m ²)	
KULLANIM ŞEKLİ	Otopark, Showroom, Kongre ve Sergi Merkezi, İş Merkezi	
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yeni deprem yönetmeliğine uygun olarak inşa edilen binanın zemin iyileştirme çalışmalarında; 568 adet kesişen kazıktan oluşan diyafram duvarı, 322 adet temel kazık ile ankraj imalatı gerçekleştirilmiş olup 3 mt. kalınlığında temel inşa edilmiştir. Bina, 2 bodrum + Zemin + 1.Kat + Teras/Tesisat Katı + M.M.O. Eğitim Katı+M.M.O. İdari kat + 10 Büro Katı + Teras/Restoran katı olmak üzere toplam 18 kattan oluşmaktadır	
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	Otopark: 8.330 m ² , Showroom: 1.200 m ² , İş Merkezi: 12.533 m ² Kongre ve Sergi Merkezi: 7.577 m ² , Çatı Restoran-Bar, 50-100 m ² kiralananabilir alan büyüklüğü aralığında ofisler	
HİZMETLER	➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ Açık-kapalı spor merkezi ➤ 240 Araçlık Otopark ➤ ID kartlı geçiş sistemi	
DOLULUK ORANI	% 100	

SUNUCU İŞ MERKEZİ



PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2005
BİTİŞ TARİHİ	2009
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	38.107 m ² inşaat alanı
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	6.000-7.000.-TL/m ² (2.120 - 2.473 USD/m ²)
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin ortalama 20-30 TL/m ² (7-11 USD/m ² /Ay olduğu, m ² birim satış bedellerinin ise 6.000-7.000.-TL/m (2.120 - 2.473 USD/m ²) civarında olduğu belirtilmiştir.
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yeni Kent Merkezi'nde, Adliye Binası'na yakın konumlu 24 ve 19 katlı iki bloktan oluşan, 397 araçlık otopark kapasitesi bulunan ofis binası
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	50 m ² - 800 m ² aralığında kiralanabilir alan büyüklüğü olan ofisler
HİZMETLER	➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ Otopark ➤ ID kartlı geçiş sistemi
DOLULUK ORANI	% 100

FOLKART TOWERS



PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2011
BİTİŞ TARİHİ	A Kule Şubat, 2014 – B Kule Ağustos, 2014
YÜKLENİCİ FİRMA	Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	~26.450 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	A ve B blokta genel olarak 10 tip ofis bulunmakta olup, tiplere bağlı olarak adet dağılımları değişmektedir. Tip bazında bloklar arasında farklılıklar olmaktadır.
OFİS SAYISI:	440 adet ofis bulunmaktadır.
OFİS FİYATLARI:	251.000 USD – 670.000 USD (709.050,00 TL – 1.892.683 TL)
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	1.blokta 62 m ² alan büyüklüğüne sahip 96 adet ofis bulunmakta olup değişen adetlerde 82 m ² , 98 m ² , 100 m ² , 130 m ² , 154 m ² , 200 m ² olmak üzere kat bazında 1.150 m ² büyüklüğe sahip farklı ofisler yer almaktadır.
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin ortalama 30-40 TL/m ² /ay (11-14 USD/m ² /Ay) olduğu, m ² birim satış bedellerinin ise 3.055 USD/m ² – 3.350 USD/m ² (8.630 TL/m ² -9.463 TL/m ²) aralığındadır. (%6 iskontolu Peşin Satış Fiyatları) (KDV hariç)
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	3.055 USD/m ² – 3.350 USD/m ² (8.630 TL/m ² -9.463 TL/m ²) (%6 iskontolu Peşin Satış Fiyatları) (KDV hariç) 30-40 TL/m ² /ay (11-14 USD/m ² /Ay)
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis+ Konut+Rezidans
YAPI ÖZELLİKLERİ	27.000 m ² arsa üzerinde, 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilecektir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında Rezidans, 19 ve 43. katlar arasında ise ofisler yer alacak olup, toplam 658 adet ofis ve Rezidans bulunmaktadır.
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	50 m ² - 800 m ² aralığında kiralanabilir alan büyüklüğü olan ofisler
HİZMETLER	➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ Otopark
DOLULUK ORANI	2016 yılı Mayıs ayı itibari ile iki kule genelinde satışların %90'ı tamamlanmıştır.

EGE PERLA(İŞ GYO)



PROJENİN DURUMU	Tamamlanmamış							
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2013							
BİTİŞ TARİHİ	2015 Yıl Sonu							
YÜKLENİCİ FİRMA	İş GYO							
KONUM	Bayraklı							
ALAN BİLGİSİ	~30.000 m ² inşaat alanı							
B KULE								
OFİS TİPLERİ:	OFİS A		OFİS B		OFİS C		OFİS D	OFİS E
OFİS SAYISI:	8		8		8		8	8
OFİS FİYATLARI:	348.000 - 352.000 \$				412.000 \$		418.000 \$	Satışları Tamamlanmıştır
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	93,4 m ²		91,37 m ²		113,07 m ²		119,85 m ²	128,63 m ²
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	3.725-3.769 \$/m ² 10.523 TL/m ² - 10.647 TL/m ²				3.643 \$/m ² 10.291 TL/m ²		3.487 \$/m ² 9.850 TL/m ²	Satışları Tamamlanmıştır
HOME OFİS TİPLERİ:	1+1, 5A	1+1, 5B	1+1, 5C	3+1	3+1 Dupleks	3+1, 5 Dupleks	Penthouse	
HOME OFİS SAYISI:	3	3	2	9	8	8	1	
HOME OFİS FİYATLARI:	Şirket portföyünde olup, satışı yapılmamaktadır.							
HOME OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	113,07 m ²	119,85m ²	128,63m ²	227,92m ²	252,28m ²	356,18m ²	425,82 m ²	
M ² BAŞINA HOME OFİS FİYATLARI:	Şirket portföyünde olup, satışı yapılmamaktadır.							
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	3.487-3.769 \$/m ² (10.139-10.959.-TL/m ²)							
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis+ Rezidans+Home ofis							
YAPI ÖZELLİKLERİ	18.000 m ² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m. yüksekliğinde inşaa edilecektir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeoffice tarzında ofisler yer alacak olup, toplam 84 adet ofis ve 109 adet Rezidans bulunmaktadır Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin tamamı deniz cephelidir.							
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	91 m ² - 425 m ² aralığında kiralananabilir alan büyüklüğü olan ofisler bulunmaktadır.							
HİZMETLER	Fitness center, kapalı yüzme havuzu, spa alanı, açık ve kapalı lounge gibi sosyal aktivite alanlarının bulunduğu Ege Perla'da güvenlik ve otopark gibi hizmet alanları da bulunmaktadır.							
DOLULUK ORANI	2016 yılı Mayıs ayı itibari ile her iki blokta toplam satışların %70'i tamamlanmıştır.							

RAPOR NO:2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Mecidiyeköy Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

BAYRAKLI TOWER



PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2012
BİTİŞ TARİHİ	2013 Mart Ayı
YÜKLENİCİ FİRMA	Kavuklar Akaryakıt Otomotiv İnşaat San. Tic. A.Ş.- Miray
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	~39.024,75 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	Tamamı Home Ofis olmak üzere 9 adet tip bulunmaktadır.
OFİS SAYISI:	171 adet (Her tipten 19 adet olmak üzere toplam 171 adet ofis bulunmaktadır)
OFİS FİYATLARI:	330.000 TL - 750.000 TL
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	84,231 m ² - 145,089 m ² (84 m ² ile 145 m ² aralığında değişen alan büyüklüklerinde 9 tip alan büyüklüğüne sahip ofis olmakta olup, bunlar 84 m ² , 90 m ² , 100 m ² , 120 m ² vb. olmaktadır.)
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	5.000 TL/m ² - 7.000.- TL/m ² (1.767-2.473 USD/m ²) aralığındadır. (KDV hariç)
KULLANIM ŞEKLİ	Home Ofis+Ofis+ Dükkan
YAPI ÖZELLİKLERİ	18.000 m ² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m. yüksekliğinde inşaa edilecektir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeoffice tarzında ofisler yer alacak olup, toplam 84 adet ofis ve 109 adet Rezidans bulunmaktadır
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	84-145 m ² aralığında kiralanabilir alan büyüklüğü olan ofisler
HİZMETLER	Güvenlik sebebiyle konut bloğuna çıkan asansörler ile, otoparklara inen asansörler birbirinden ayrılmıştır. Bunlar dışında tüm katlara hizmet eden bir acil durum (sedye) asansörü bulunmaktadır. Yapının ısıtma ve soğutma sistemi VRV (Merkezi Klima) ile sağlanmaktadır. Tüm yapının günlük su ve yangın suyu ihtiyacını karşılamak üzere bodrum katta, su deposu ve hidrofor dairesi yapılmış, trafo ve jeneratör yerleri ayrılmıştır. Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, otopark, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olmaktadır. Satışta mutfak dolapları ile ankastre ocak ve aspiratör verilmekte olup, banyo dolabı, klozet ve armatürleri takılı teslim edilmektedir. Ofis kapıları, saten alçıpan tavanlarda aydınlatma armatürleri takılı ve zemin döşemesi yapılmaktadır. Mekanik olarak, merkezi sistem VRF III ısıtma ve soğutma sistemi, Control 4 akıllı otomasyon sistemi, temiz hava santrali bulunmaktadır.
DOLULUK ORANI	İnşaat aşamasında başlayan satışlar %100 oranında tamamlanmıştır.

ATEK ADRESS İŞ MERKEZİ

PROJENİN DURUMU	Yapım Aşamasında
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2013
BİTİŞ TARİHİ	2016 Mayıs
YÜKLENİCİ FİRMA	Atek Yapı
KONUM	Çınarlı
ALAN BİLGİSİ	26.000 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	70-160 m ² arasında değişen 5 tip 125 adet ofis bulunmaktadır.
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	6.000-7.000.-TL/m ² (2.124-2.478.-USD/m ²)
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis
YAPI ÖZELLİKLERİ	Otopark olarak kullanılan 3 bodrum kat, zemin kat ve 26 normal kattan oluşmaktadır.
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	5 farklı tipte 70-160 m ² aralığında kiralanabilir alana sahip ofis bulunmaktadır.
HİZMETLER	➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ 160 Araçlık Otopark ➤ ID kartlı geçiş sistemi
SATIŞ PROJEKSİYONU	2016 yılı Mayıs Ayı itibari ile proje genelinde satışların % 60-65'i tamamlanmıştır.

NOVUS VENTUS

PROJENİN DURUMU	Yapım Aşamasında
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2014 Nisan
BİTİŞ TARİHİ	2016 4. Çeyrek
YÜKLENİCİ FİRMA	Şehrin Yapı
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	59.000 m ² inşaat alanı
OFİS SAYISI:	Novus içerisinde 150 adet ve Ventus içerisinde 200 adet ofis bulunmaktadır.
OFİS TİPLERİ:	90 - 700 m ² arasında değişen çok çeşitte ofis bulunmaktadır.
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	2.300 USD/m ² – 3.300 USD/m ² (6.497 TL/m ² – 9.321 TL/m ²) (KDV hariçtir.)
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis
YAPI ÖZELLİKLERİ	Otopark olarak kullanılan 3 bodrum kat, zemin ve 32 normal ofis katı olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır.
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	Farklı çeşitte 90 – 700 m ² aralığında kiralanabilir alana sahip ofis bulunmaktadır.
HİZMETLER	➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ ID kartlı geçiş sistemi
SATIŞ PROJEKSİYONU	Proje genelinde Mayıs 2016 itibari ile ofis satışlarının %70'i tamamlanmıştır.

3.3.2.3 İzmir Ofis Sektörü Açısından Genel Değerlendirme

İl geneline bakıldığında, özellikle Bayraklı Bölgesi içerisinde bulunan adliye binası çevresinde ve Alsancak Bölgesi'nde ofis kullanımlarının yoğun olacağı yeni yatırımların bulunduğu görülmektedir. Çekim noktası oluşturabilecek bu yatırımların bir kısmı inşaat aşamasında iken bir kısmı ise proje aşamasındadır.

İl geneline bakıldığında yapılan projelerin A sınıfı ofis olup, projeler bilinirliği yüksek şirketler tarafından tasarlanmakta ve inşa edilmektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

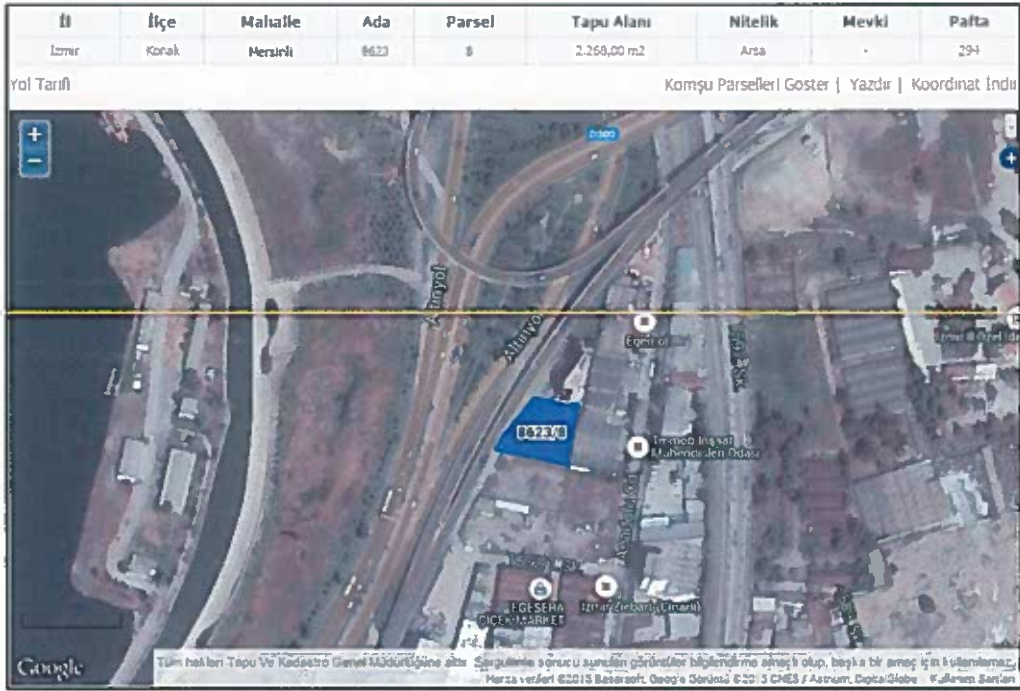
BÖLÜM 4**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri**

İli	İzmir	
İlçesi	Konak	
Bucağı	-	
Köyü	-	
Mahallesi	Mersinli	
Mevkii	-	
Pafta No	-	
Ada No	8623	
Parsel No	8	12
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Yüz ölçümü	2.268,00 m ²	2.128,74 m ² *
Sahibi - Hissesi	Mehmet Doğan Atay (1/20 Hisse) Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (2833/10000 Hisse) Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (6667/10000 Hisse)	Mehmet Doğan Atay (1/30 Hisse) Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (2/3 Hisse) Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (3/10 Hisse)

* 07.01.2016 tarihinde, Konak Kadastro Müdürlüğü ve Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan tespitlerde kadastro müdürlüğü verilerine göre (Alan Hesap Çizelgesi ve Tescil Bildirimi Belgeleri) 2.400 m² yüz ölçümüne sahip değerleme konusu 8623 ada 12 no.'lu parsel üzerinden, 271,18 m² (270,74 m² yola terk ve 0,44 m² düzeltme) büyüklüğe sahip alan yola terk edilerek 2.128, 82 m² büyüklüğe sahip parsel oluşmuştur.

Konak Tapu Müdürlüğü'nde, 8623 ada 12 no.'lu parselin tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemelerde, 2.400 m² yüz ölçümüne sahip değerleme konusu taşınmazın üzerinden 11.04.2013 tarihinde, 271,26 m² (270,82 m² yola terk ve 0,44 m² düzeltme) büyüklüğe sahip alan yola terk edilerek 2.128,74 m² büyüklüğe sahip parsel oluşturulmuştur.

Konak Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, söz konusu yola terk işlemi için hazırlanmış olan teknik rapor içerisinde yola terk edilecek alanın 270,82 m² olarak yazıldığı görülmüştür. Kadastro yetkilisi ile yapılan görüşmede, teknik raporun bilgilendirme amacıyla hazırlandığı, tescile esas olan belgenin tescil bildirimi belgesi olduğu öğrenilmiştir. Sonuç olarak tapu kütüğü üzerine değerleme konusu taşınmazın sehven 2.128,74 olarak yazıldığı öngörülmektedir.



TKGM Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğü Parsel Soru Sisteminden alınan 8623 ada 8 No.'lu Parcele ait görüntü



TKGM Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğü Parsel Soru Sisteminden alınan 8623 ada 12 No.'lu Parcele ait görüntü



İzmir Kadastro Müdürlüğü Konak Birimi'nden alınan 8623 ada 8 ve 12 No.'lu Parsellere ait görüntü

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

02.05.2016 tarihi itibarı ile Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan ve ekte sunulan onaylı tapu kaydı belgesine göre değerleme konusu taşınmazlardan 8623 ada 12 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 8623 ada 8 parsel üzerinde yer alan takyidat kaydı aşağıda yer almaktadır.

Şerhler hanesinde:

- Kamu haczi: Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 04/04/2016 tarih 25208 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 47.370,93 TL (Alacaklı: Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü) (08.04.2016 tarih, 10011 yevmiye no)*

***Müşteriden temin edilen Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 30392 sayılı yazısına istinaden söz konusu kamu hazine konu borcun kapatıldığı görülmüştür. Borç kapatma yazısı ekte yer almakta olup güncel onaylı takyidat bilgisi müşteriden beklenmektedir.**

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**8623 Ada 8 No.'lu Parsel**

- 18.04.2014 tarih 8797 yevmiye numarası ile Musa oğlu Şükrü Kaya mülkiyetindeki söz konusu taşınmazın, 3333/10000 hisse ile Ömer oğlu Önder Türkkkan adına, 1667/5000 hisse ile Hasan oğlu Haydar İnaç adına, 1/20 hisse ile Erdoğan oğlu Mehmet Doğan Atay adına, 2833/10000 hisse ile Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleştirilmiştir.
- 17.02.2015 tarih 3806 yevmiye numarası ile 3333/10000 hisse ile Ömer oğlu Önder Türkkkan adına ve 1667/5000 hisse ile Hasan oğlu Haydar İnaç adına kayıtlı olan hisselerin, 6667/10000 hisse ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleşmiştir.
- 19.04.2016 tarih 11206 yevmiye numarası ile MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescilli iken Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebi ile tescil edilmiştir.

8623 Ada 12 No.'lu Parsel

- 31.01.2012 tarih 1878 yevmiye numarası ile kat irtifakı terkin işlemi ile taşınmazın mülkiyeti 1/4 hisse ile Richart kızı Can Gürel adına, 1/4 hisse ile Mehmet Kazım oğlu İlhan Feyzi Gürel adına, 1/2 hisse ile Yağ Sanayi Türk Anonim Şirketi adına kaydedilmiştir.
- 15.05.2012 tarih 9712 yevmiye numarası ile Mehmet Kazım oğlu İlhan Feyzi Gürel adına kayıtlı 1/4 hissenin, 1/20 hisse ile Halil İstemi oğlu Noyan Kazım Gürel adına satış işlemi ve 1/5 hisse ile Mehmet Kazım Oğlu İlhan Feyzi Gürel adına ipka işlemi gerçekleşmiştir.
- 15.05.2012 tarih 9713 yevmiye numarası ile Richart kızı Can Gürel adına kayıtlı 1/4 hissenin ve Halil İstemi oğlu Noyan Kazım Gürel adına kayıtlı 1/20 hissenin, 1/10 hisse ile Halil İstemi oğlu Noyan Kazım Gürel adına Satış-Hisse Terkini ve 1/5 hisse ile Richart kızı Can Gürel adına ipka işlemi gerçekleşmiştir.
- 17.02.2015 tarih 3805 yevmiye numarası ile Mehmet Kazım oğlu İlhan Feyzi Gürel adına kayıtlı 1/5 hissenin, Halil İstemi oğlu Noyan Kazım Gürel adına kayıtlı 1/10 hissenin, Yağ Sanayi Türk Anonim Şirketi adına kayıtlı 1/2 hissenin ve Richart kızı Can Gürel adına kayıtlı 1/5 hissenin, 2/3 hisse ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına, 3/10 hisse ile Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi adına, 1/30 hisse ile Erdoğan oğlu Mehmet Doğan Atay adına satış işlemi gerçekleşmiştir.
- 19.04.2016 tarih 11206 yevmiye numarası ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescilli iken Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebi ile tescil edilmiştir.

4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatların, Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 8623 ada 8 nolu parsel tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıflı olup ilgili Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmazın üzerinde kamu haczi bulunmaktadır. Ancak müşteriden alınan Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğünün 30392 sayılı yazısına istinaden söz konusu kamu hacze konu borcun kapatıldığı görülmüştür. Borç kapatma yazısı ekte yer almakta olup güncel onaylı takyidat bilgisi müşteriden beklenmektedir. 8623 ada 12 nolu parselin ise üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı SBI var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz **Ada/Parsel** : 8623/8
Zemin No : 1 18176/11 **Yatırım** : 2.348.00 m2
İl / İlçe : BURSA / BURSA **Ada Top. Nitelik** : ARSA
Konusu Adı : KonaK T1
Mahalle / Köy Adı : KILIRPINLI Mah.
Merkezi :
Çift / Sayfa No : 32 / 3130
Kayıt Durum : Aktif

MİTCHIN / MİTCHIN

Sistem No	Malik	Eğitimi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	İdame Sicili - Tarih - Yrs.	Teknik Sicili - Tarih - Yrs.
266676826	MİTCHIN DOĞAN ATAY - ERDOĞAN ÇELİK	1725	1111	1111	Sicil - 18.04.2014 - 1897	
266676827	ERDOĞAN ATAY YATIRIM (BURSA) ANONİM ŞİRKETİ	2011 / 1000	64232	64232	Sicil - 18.04.2014 - 1897	
338692944	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	26677 / 1000	151208	151208	Ticil Kayıtları (Ticil Sicil) - 19.04.2016 - 11208	
SBI	Açıklama	Malik / Tutar	Tarih - Yrs.	Tarih - Yrs.		
3271	Kamu Haczi - BORNIVA VERGİ Dairesi MÜDÜRLÜĞÜ'ne 18.04.2014 tarihli 35208 sayılı Hacze Yürürlükte bulunan bir borç - 47370 93 TL (Mucak - BORNIVA VERGİ Dairesi MÜDÜRLÜĞÜ)		04.04.2016 - 11011			

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sahi elektronik ortamda tutulmaktadır.

* Tesis edilen şirket ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



TASINMAZA SAHİTAPU KAYDI (AKH) Malikler için Detaylı - SBI var)							
Zemin Tipi	: Ana / kapalı	Ada Parsel	: BA2342				
Zemin No	: 1810108	Yatırım	: 212874 m2				
İl / İlçe	: İZMİR / KONAK	Ada Tap. Sıra No	: ABNA				
Kurum Adı	: Konak 131						
Makulle / Kby Adı	: MİRSİNİ Mah.						
Metrekil	:						
CMR / Sayfa No	: 41 / 4111						
Kayıt Durum	: Aktif						

MİT KİMLİ BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	İdari No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi	Tarih	Yer.
24925274	MİTİMİTİRKAN ATAY - ERURKAN ÖZGÜ	1750	100%	100%	Satış - 17.02.2014 - Mah.		
24925275	ERURKAN ATAY V. YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İZMİR ŞİRKETİ	1750	100%	100%	Satış - 17.02.2014 - 100%		
3140156	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İZMİR ŞİRKETİ	273	100%	100%	Tamir Kısıtlarının Uzman Değerlendirmesi - 10.04.2016 - 11.06-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır

Raporlayan: 1833740
Güvenli YC
18.04.2016
1833740



TC
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı
Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü

Sayı : 45269844-250.04 [6220600275.lcra]-
Konu : Haciz kaldırma

30392

29.04.2016

KONAK TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE
İZMİR

İlgil: 04.04.2016 tarih ve 25208 sayılı yazınız.

Müdürlüğümüz; 6220600275 vergi numarasında kayıtlı Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı San Tic A.Ş.'nin vergi borcundan dolayı adına kayıtlı tasınmaza haciz konulmuştur. Söz konusu mükellefin vadesi geçmiş borcu bulunmadığından adına kayıtlı, ilgil yazınızla aşağıda özellikleri belirtilen gayrimenkul üzerine dairemiz adına konulan haczin kaldırılması ve yapılan işlem sonucundan bilgi verilmesi hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

Ersal AŞCI
Müdür a.
Müdür Yrd.

Gayrimenkulün Özellikleri:
Mersinli mah. 8623 ada 8 parsel
Mersinli Mah. 8554 ada 6 parsel
Konak /İZMİR

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Konak Belediyesinde 25.04.2016 tarihinde yapılan incelemelerde; projenin gerçekleştirileceği bölgede karayollarının gerçekleştirmiş olduğu kamulaştırmalarla, imar planlarının uyumlu olmadığı, Etüd ve Proje Müdürlüğü'nün, imar hattını kamulaştırma hattına göre yeniden düzenlediği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne gönderdiği bilgisine ulaşılmıştır.

İmar Planı değişikliğinin İzmir Büyükşehir Belediyesi'nde ilgili komisyonca değerlendirildiği, imar hattının yeniden düzenlenmesi yönünde karar alındığı ve büyükşehir belediye meclisinin 05.584 sayılı kararı ile imar hattının düzenlenmesine yönelik plan değişikliğini onayladığı bilgisine ulaşılmıştır.

Söz konusu durumun değerlendirme konusu taşınmazlar olan 8623 ada 8 ve 12 no.'lu parselleri direkt etkilemediği ancak taşınmazların yan ve yakın parsellerinin değişiklik kapsamında olduğu öğrenilmiştir.

13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olduğu, yapılaşma şartlarının da Ayrık Nizam, 8 Kat, TAKS:0,40 KAKS:3,00 olduğu ve yollardan 5'er metre çekme mesafesi bulunduğu öğrenilmiştir. Ayrıca 8623 Ada 8 No.'lu parselin yaklaşık 249 m² yola terki bulunmakta olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde bulunduğu 1/5.000 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 alanları dengesini bozucu nitelikte olduğu, getirilen 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 açıldığı tespit edilmiştir.

İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 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 verdiği bilgisine ulaşılmıştır.

05.01.2016 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi'nde ile yapılan görüşmelerde, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda bulunan MİA lejantına ait plan notları ile ilgili olarak plan notu değişikliği çalışmalarının devam ettiği ve plan notu değişikliğinin büyükşehir belediyesi meclisinde de onaylanmasının akabinde ilgili ilçe belediyelerine yollanacağı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan notlarının bu plan notu esas alınarak yeniden düzenleneceği öğrenilmiştir.

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazların lejantlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı ancak, "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylarak değiştirilmesi sonrasında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan plan notu esas alınarak yeniden düzenleneceği bilgisine ulaşılmış olup, mevcut durumda taşınmazlara ait imar durumu bilgisi verilmediği belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı imar durum belgesi ilgili kurumdan malik tarafından alınabilmekte olup, müşteriden talep edilmiş ancak temin edilememiştir.

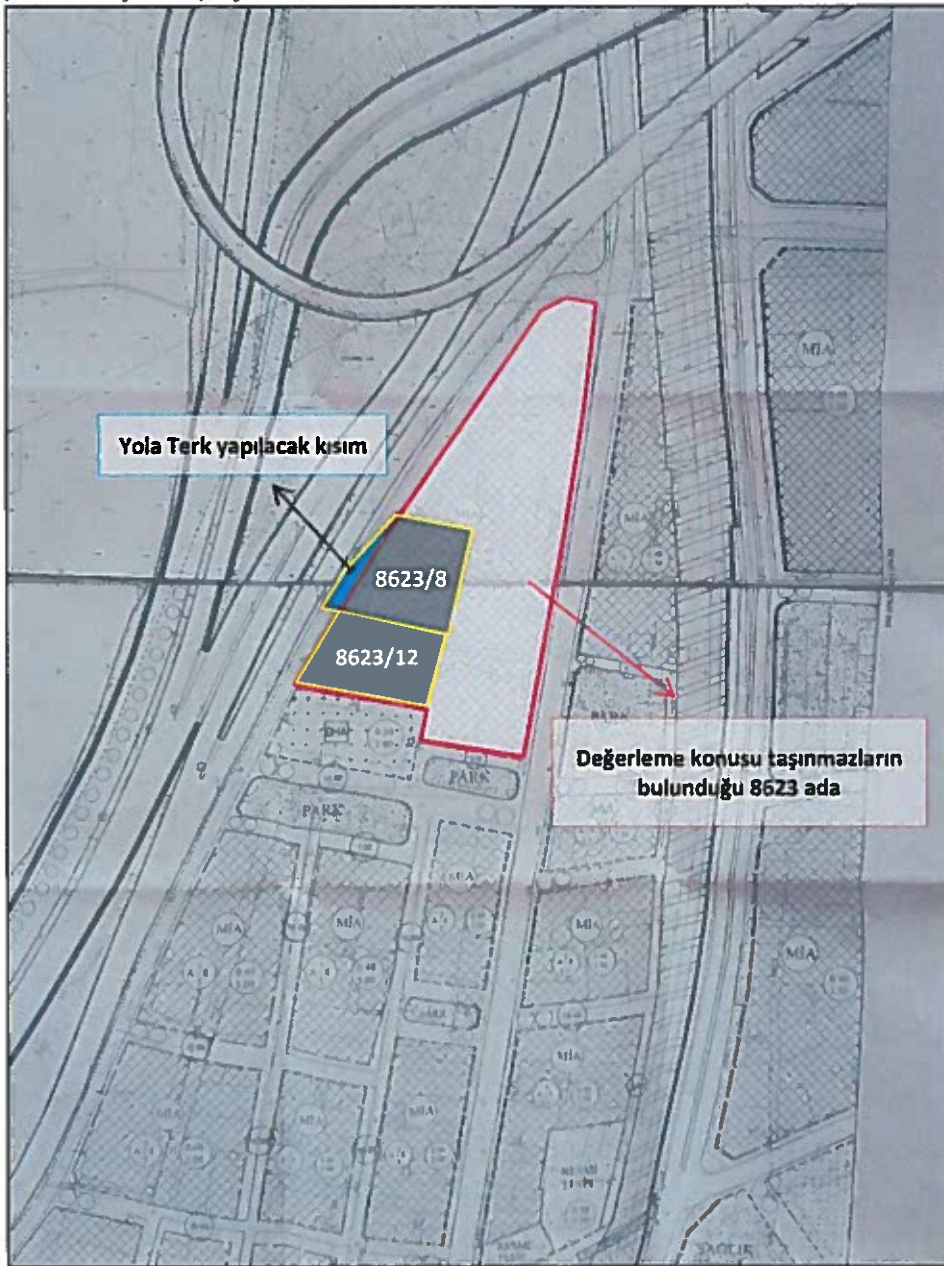
Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu bilgileri alınmakta olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notları Konak Belediyesi'ne henüz ulaşmadığından verilen imar durumlarında güncellenmenin henüz yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır. 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan plan notlarının 23.05.2016 tarihinde askıdan ineceği bilgisine ulaşılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu İmar Planı'na ait imar durumu aşağıda listelenmiştir:

✓ İmar Durumu:

Taşınmazlar için mevcut durumda imar durumu bilgisi verilememekle birlikte 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları iptal olan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre;

Yapılaşma Koşulları:

- TAKS:0,40
- KAKS:3,00
- MİA(Merkezi İş Alanı) lejantında kalmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların konumları imar paftası üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

29.04.2015 plan notu onay tarihli, mevcut durumda yürürlükte olmayan 1/1000 Ölçekli "Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı" plan notları;

MİA (Merkezi İş Alanları) (Aşağıda belirtilen plan notları İzmir Büyükşehir Belediyesinde alt ve üst ölçekli planlar bazında uyumlandırma sürecindedir)

Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hani, 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 bir kaç 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 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

- MİA(Merkezi İş Alanı), Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında(Özel Planlama Alanları Hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m² olacaktır.

Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulamaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m²'den az olamaz.

İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir.

Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde; yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup, yüksek kütle esas alınarak, yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar 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. Uygulacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Genel kural olarak yapıların imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde 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 İş Alanlarında(MİA) özel hastane yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.
- 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 gıan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yeni plana uygun fonksiyon değişikliği yapılabilir.
- Her parselde yapının konumlanacağı alan dışında kalan bölüm için, "Mimari Proje" başlığı altındaki "Vaziyet Planı" kapsamında bir de "Peyzaj Projesi" hazırlanacak; yapı sahibi, inşaat ruhsatı talebi sırasında bu projeyi de ilgili belediyeye sunacak ve inşaat tamamlandığında peyzaj projesine göre açık alan düzenlemesi de yapıldıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir.
- İlgili kurum tarafından istenecek trafolar yapılan bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alacaktır.
- Afet acil durum yönetimi başkanlığınca onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Bina ve bina türü yapılacak yapılar için zemin ve temel etüd raporlarının hazırlanması zorunlu olup, etüd rapor içeriğinde yapı+temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zeminin parametreleri belirlenecektir.
- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda "İnceleme alanında ilk 10.50-19.00 metreler taşıma gücü açısından problemli olup taşıyıcı özelliği yoktur. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 metrelerden sonra başlamaktadır. İnceleme alanındaki ince taneli zeminler için konsolidasyon oturma değeri, oturma değerinin çok üstündedir." ifadesi yer aldığından bina ve bina türü yapılacak yapılar için hazırlanacak zemin ve temel etüd raporlarında bu hususlara dikkat edilecektir.
- Alan olası bir depremden etkilenecek alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma altında taşıma gücü ve oturma taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri vardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik olarak hazırlanacak geoteknik raporlarda proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi ve taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği saptanacaktır.
- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (Yol, Yeşil, BHA, BOP, VB.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

22.04.2016 tarihinde askıya çıkan ve henüz askı süreci devam eden 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarına göre;

- MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YADA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ: Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı ve özel hastane yer alabilir. Bu kullanımlardan bir yada bir kaç aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/EMSAL alanının) 1/3 'ünden fazla olamaz. Özel hastane kullanımının ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.
- ✓ **Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**
 - Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup herhangi bir yapı ruhsatına rastlanılmamıştır.
- ✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri**
 - Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup herhangi bir yapı ruhsatına rastlanılmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konak Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmazlardan 8623 ada 12 no.'lu parselin 11.04.2012 yılında 271,18 m²'lik kısmının yola terk işlemi görmüş olduğu öğrenilmiştir.

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelede, değerleme konusu taşınmazları kapsayan 1/5.000 ölçekli Yeni Kent Merkezine ait Nazım İmar Planı Notlarında 09.10.2014 onay tarihi ile plan notu değişikliği yapıldığı, 1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı plan notlarının da söz konusu Nazım İmar Planı plan notlarına uygun şekilde düzenlenerek İzmir Büyükşehir Belediyesi olarak 29.04.2015 tarihinde onaylandığı öğrenilmiştir. Konak Belediyesi'nde 18.05.2015 tarihinde askıya çıkmış olan 1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı plan notlarının 17.06.2015 tarihine kadar askıda kaldığı bilgisi alınmıştır.

Konak Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, karayolları tarafından "İzmir Kent Geçişi Zafer Payzın KöprülÜ Kavşağı Kamulaştırma Planı" kapsamında gerçekleştirilen kamulaştırmaların, imar planlarına uygun olmadığı belirlenmiş olup, Mersinli Mahallesi, 8623 Ada 13, 14, 17, 18, 19, 20 no.'lu parsellerin, kamulaştırma sınırı doğrultusunda imar hatlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinin İzmir Büyükşehir Belediyesine yollandığı, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 05.584 sayılı karar ile plan değişikliğini onayladığı bilgisine ulaşılmıştır.

Söz konusu durum ile ilgili olarak Konak Belediyesi'nin, İzmir Büyükşehir Belediyesinden gelecek olan komisyon kararını beklediği, komisyonun kararını en geç 3 ay içerisinde vereceğini ve kararı Konak Belediyesi'ne yollacağı bilgisilerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde bulunduğu 1/5.000 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 alanları dengesini bozucu nitelikte olduğu, getirilen 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 açıldığı tespit edilmiştir.

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

Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu bilgiler alınmakta olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notları Konak Belediyesi'ne henüz ulaşmadığından verilen imar durumlarında güncelleme henüz yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır. 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan plan notlarının 23.05.2016 tarihinde askıdan ineceği bilgisine ulaşılmıştır.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı ve konu taşınmazlar için alınmış olan yapı ruhsatı bulunmaması sebebi ile Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir. Konu taşınmazlar için bir imar planı olmakla birlikte, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında bulunan plan notlarının iptali sonrası ile karar alınmış olsa da, bu plan notu iptalinin konu taşınmazların imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve konu taşınmazlar için alınmış olan yapı ruhsatı bulunmaması sebebi ile Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

4.6 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

Parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ilişkin proje çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Ancak hazırlanan projeler henüz onaylanmadığı ve yapı ruhsatı düzenlenmediği için konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ****5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Gayrimenkullerin açık adresi: Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 ve 12 no.'lu parseller, Konak/İZMİR.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için, İzmir Adliye Sarayı'nın da bulunduğu İslam Kerimov Caddesi boyunca batı istikamette ilerlenerek Ozan Abay Caddesi'ne ulaşılır. Sağa dönülerek yaklaşık 100 metre ilerlenir. Salhane İzban İstasyonu'nun bulunduğu ışıklardan sola dönülerek tren raylarının batı hattına geçilir ve yaklaşık 325 metre ilerlenerek Anadolu Caddesi'ne ulaşılır. Sola dönülerek yaklaşık 500 metre ilerlenir. Egemot Servisi geçildikten sonra yaklaşık 150 metre daha ilerlenerek sağa dönülür ve 1572/1 Sokak'a girilir. 1572/1 Sokak sonuna kadar ilerlenip sağa dönülerek 1570. Sokak'a girilir. Değerleme konusu taşınmazlar yaklaşık 50 metre ileride, sağ kolda kalmaktadır.



Taşınmazlar, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlu olup yeni kent merkezi içerisinde bulunmaktadır. Ancak bölgede yeni yapılaşmanın olmaması, mevcut yapıların eski ve bakımsız olması, küçük imalathanelerin bölgede yer alması ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazların Ankara Caddesi'ne yakın olmasına rağmen ulaşımın arka sokaklardan sağlanıyor olması taşınmazları olumsuz yönde etkilemektedir.

Bununla birlikte, değerlendirilmesi yapılan taşınmazların yakın çevresinde birçok prestijli gayrimenkul şirketine, yapımı devam eden, tasarı halinde ya da başlama aşamasında olan yatırım projeleri yer almaktadır.

Değerlemesi konusu taşınmazların yakın çevresinde Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla Projesi, Mistral İzmir Projesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir Limanı'na yaklaşık 2,0 km. Alsancak Gar'a yaklaşık 3,0 km., İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 19,3 km. mesafede bulunmaktadır.



Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu taşınmazların sınırları yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Önemli Merkezlerle Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
İzmir Limanı	~2,0
Alsancak Garı	~3,0
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	~19,3

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/20 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (2833/10000 Hisse), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (6667/10000 Hisse) mülkiyetindeki ve 8623 ada 12 parsel numaralı tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/30), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (2/3 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (3/10 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu 8623 ada 8 no.'lu parsel 2.268,00 m² yüz ölçümüne sahip olup topoğrafik olarak düz bir arazi üzerinde bulunmaktadır. Konu taşınmaz geometrik olarak yamuk formdadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzey cephesinde 8623 ada 13 no.'lu parsel, doğu cephesinde 8623 ada 4 no.'lu parsel, güney cephesinde 8623 ada 12 no.'lu parsel, batı cephesinde yol bulunmaktadır. Taşınmazın girişi 1570 no.'lu sokak üzerinden yapılmaktadır. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 8623 ada 12 no.'lu parsel 2.128,74 m² yüz ölçümüne sahip olup topoğrafik olarak düz bir arazi üzerinde bulunmaktadır. Konu taşınmaz geometrik olarak yamuk formdadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzey cephesinde 8623 ada 8 no.'lu parsel, doğu cephesinde 8623 ada 16 no.'lu parsel, güney cephesinde 8623 ada 6 no.'lu parsel, batı cephesinde 12/A no.'lu parsel bulunmaktadır. Taşınmazın girişi 1570 no.'lu sokak üzerinden yapılmaktadır. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların etrafında ayırıcı eleman olarak tel çit bulunmaktadır.



Yukarıdaki krokide değerleme konusu taşınmazların sınırları yaklaşık gösterilmiştir.

5.3 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir Yeni Kent Merkezi olarak adlandırılan bölgede konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların girişi 1570 no.'lu sokak üzerinden yapılmaktadır.
- Değerlemesi konusu taşınmazların yakın çevresinde Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla Projesi, Mistral İzmir Projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir Limanı'na yaklaşık 2,0 km. Alsancak Gar'a yaklaşık 3,0 km., İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 19,3 km. mesafede bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6**EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en iyi ve en verimli kullanımının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

BÖLÜM 7**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ****7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmazlar yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır. ✓ Taşınmazlar MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır. ✓ 8623 ada 12 no.'lu parsel net imar parselidir.	- Taşınmazların bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır. - Taşınmazların Ankara Caddesi ile doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır. - 8623 Ada 8 No.'lu parselin yaklaşık 249 m² yola terki bulunmaktadır. - Parseller 3.000 m² altında olduğundan dolayı plan notuna göre 8 kat imarlıdır. - 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları içerisinde bulunan "MİA" lejantına ait plan notunun askı sürecinde olması, konu taşınmazlar üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.	* Taşınmazların bulunduğu bölgede bazı parsellerde imar uygulamaları tamamlanmaması ve yasal süreçler, bölgedeki gelişimin süresini erteleyici faktör olmaktadır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkul değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Tepekule İş Merkezinin arkasında konumlu olan net imar parseli	MİA, E:3,50	Yaklaşık 1 yıl önce satılmış	-	5.500	11.000.000 USD (31.073.900 TL)	2.000 USD/m ² (5.650 TL/m ²)	-Emsal taşınmazın yakın çevresinde bir çok proje olması emsal taşınmazı olumsuz etkilemektedir. + Konu taşınmazların yapılaşma hakkı değerlendirme konusu taşınmazlardan daha fazladır.	5.000
2	Bayraklı'da Yeni Kent Merkezi sınırları içerisinde, Yükseliş Plaza yanında konumlu, 2 adet parselden oluşan brüt imar parselleri	"MİA, TAKS:0,40, E:3,50"	Yaklaşık 1 yıl içinde satılmış	40.000	-	125.000.000 TL	3.125 TL/m ²	-Emsal taşınmazın konumu daha kötüdür.	4.700
3	Bayraklı'da, Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlu, köşe durumda olan, 1140 ada 8 parsel numarasına sahip, icra yolu ile satışı gerçekleştirilmiş brüt imar parseli	"MİA, TAKS:0,40, E:3,50"	17.11.2015 tarihinde satılmış	33.385	-	108.934.000 TL	3.263 TL/m ²	-Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer özellik göstermektedir.	4.700
4	Bayraklı'da, Altınyol ile Anadolu Caddesi arasında konumlu, 1136 ada 5 parsel numarasına sahip, icra yolu ile satışı gerçekleştirilmiş brüt imar parseli	"Turizm + Ticaret, TAKS:0,35 E:3,00"	17.11.2015 tarihinde satılmış	1.608	-	7.992.000	4.970 TL/m ²	+Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyidir. -Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür.	5.200

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

70

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, kat karşılığına da uygun arsa	"MİA, TAKS:0,40, E:3,50"	Satılık	-	10.000	20.000.000 USD (56.498.000 TL)	2.000 USD/m ² (5.650 TL/m ²)	+Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. + Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirilerek, taşınmazlara göre daha yüksektir.	5.000
6	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Folkart Towers'a 5 parsel mesafede bulunan net imar parselidir. 1 yıldır satılık olduğu ve 32.000.000 USD teklif aldığı öğrenilmiştir.	MİA, E:3,50	Satılık	-	17.000	43.000.000 USD (121.470.700 TL)	2.600 USD/m ² (7.345 TL/m ²)	+Emsal taşınmazın konumu değerlendirilerek, taşınmazlara göre daha yüksektir. + Emsal taşınmazın yapılaşma hakkı değerlendirilerek, taşınmazlardan daha fazladır.	5.600
7	Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Çınarlı Mahallesi sınırları içerisinde, değerlendirilerek taşınmazlarla aynı imar şartlarına sahip, 2 adet net imar parselidir. 1,5 yıldır satılık olduğu ve 1.500.000 USD teklif aldığı öğrenilmiştir.	MİA, TAKS:0,40 KAKS:3,0, 8 Kat	Satılık	-	960	2.200.000 USD (6.214.780 TL)	2.292 USD/m ² (6.475 TL/m ²)	+Emsal taşınmaz, değerlendirilerek, taşınmazlarla aynı yapılaşma şartlarına sahiptir. -Emsal taşınmazın konumu değerlendirilerek, taşınmazlara göre daha yüksektir. -Emsal taşınmaz için istenen bedel yüksek olup, satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.	5.150

*31.03.2016 tarihli TCMB alış kuru 1 USD= 2,8249-TL, 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.

RAPOR NO:2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Rezidans Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan(m ²)	Net Alan(m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Punta Residence 19. katta konumlu olan, deniz manzarasına sahip olan 260 m ² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen mesken	Mesken	Satılık	260	-	1.000.000 \$ 2.824.900 TL	3.846 \$/m ² 10.865 TL/m ²	-Değerleme konusu taşınmazlara göre önünde manzarasını bölen yapılar bulunması,
2	Port Residence içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 150 m ² 3+1 konut olan taşınmazın 1.800.000 TL bedel ile yaklaşık 1 senedir satılık olduğu beyan edilen	Mesken	Satılık	150	-	1.800.000	12.000	+Talep edilen değer piyasa koşullarına göre yüksek olduğu belirtilen.
3	Aksoy Residence içinde konumlu olan deniz manzarasına sahip olan, 360 m ² konutun 3.500.000 TL bedel ile satılık olduğu beyan edilen	Mesken	Satılık	360	-	3.500.000	9.722	+Değerleme konusu taşınmazlara göre kısıtlı manzarası bulunan, +Talep edilen değer piyasa koşullarına göre yüksek olduğu belirtilen.
4	Port Residence içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 150 m ² 3+1 konut olan taşınmazın 1.600.000 TL bedel ile satılık olduğu beyan edilen	Mesken	Satılık	150	-	1.600.000	10.666	+Talep edilen değer piyasa koşullarına göre yüksek olduğu belirtilen.
5	Alsancak vapur iskelesinin karşısında konumlu olan, 36 yıl önce inşa edilmiş olan 8 katlı ana taşınmazın 7. katında konumlu olan 3+1 175 m ² yüzölçümüne sahip olan deniz manzarasına sahip, tadilat görmüş olan daire	Mesken	Satılık	175	-	1.750.000	10.000	-Değerleme konusu taşınmazlara göre nitelikli residence kullanımında olmayan, +Talep edilen değer piyasa koşullarına göre yüksek olduğu belirtilen.

RAPOR NO:2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6	Alsancak vapur iskelesinin karşısında konumlu olan, 36 yıl önce inşa edilmiş olan 8 katlı ana taşınmazın 8. katında konumlu olan 3+1 173 m ² yüzölçümüne sahip olan deniz manzarasına sahip, tadilat görmüş olan daire	Mesken	Satılık	173	-	1.550.000	8.960	+ Değerleme göre küçük taşınmazlara göre yüzölçümüne sahip olan, - Değerleme göre nitelikli taşınmazlara göre kullanımda olmayan,
7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 1. kordonda konumlu olan, deniz manzaralı, 130 m ² yüzölçümüne sahip, yaklaşık 8 ay önce satılmış olduğu beyan edilen 1. katta konumlu olan daire	Mesken	Yaklaşık 9 Ay Önce Satılmış	130	-	1.200.000	9.230	+ Değerleme göre küçük taşınmazlara göre yüzölçümüne sahip olan, - Değerleme göre nitelikli taşınmazlara göre kullanımda olmayan, + Ofis kullanımı açısından tercih edilebilirliği yüksek bir bölgede konumlu olan,
8	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 1. kordonda konumlu olan, deniz manzaralı, 160 m ² yüzölçümüne sahip, yaklaşık 2 ay önce satılmış olduğu beyan edilen 6. katta konumlu olan daire	Mesken	Yaklaşık 3 Ay Önce Satılmış	160	-	1.200.000	7.500	-Değerleme göre nitelikli taşınmazlara göre kullanımda olmayan,
9	Gürel Tower Residence içinde konumlu, 20. normal katta konumlu olan, 125 m ² kapalı kullanım alanına sahip mesken	Mesken	Satılık	125	-	400.000 USD 1.129.960 TL	3.200 USD/m ² 9.040 TL/m ²	+Değerleme konusubazı taşınmazlara göre yüzölçümü küçük olan.

*31.03.2016 tarihli TCMB alış kuru 1 USD= 2,8249-TL, 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.

RAPOR NO:2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan(m ²)	Net Alan(m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Otumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 1.500 m ² kullanım alanına sahip işyeri	Ofis	Satılık	1.500	-	5.400.000 USD 15.254.460 TL	3.600 \$/m ² 10.170 TL/m ²	+Değerleme konusu taşınmazlara göre daha prestijli bir ana taşınmaz içinde konumlu olan, -Değerleme konusu taşınmazlara göre pazarlık payı bulunan,
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Anadolu Caddesine cepheli konumda, 1456 m ² kapalı alana sahip 3 katlı komple bina	Ofis	Satılık	1455	-	7.600.000	5.219	-Değerleme konusu taşınmazlara göre daha eski bir ana taşınmaz üstünde konumludur.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 805 m ² kullanım alanına sahip işyeri	Ofis	Satılık	805	-	2.650.000 USD 7.485.985 TL	3.291 \$/m ² 9.297 TL/m ²	+Değerleme konusu taşınmazlara göre daha prestijli bir ana taşınmaz içinde konumlu olan, -Değerleme konusu taşınmazlara göre pazarlık payı bulunan
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Folkart Towers içinde konumlu 660 m ² kullanım alanına sahip deniz manzaralı ofis	Ofis	Satılık	660	-	6.500.000	9.848	-Değerleme konusu taşınmazlara göre pazarlık payı bulunan,
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 272 m ² yüzölçüme sahip ofis	Ofis	Satılık	272	-	1.100.000 \$ 3.107.390 TL	4.044 \$/m ² 11.424 TL/m ²	-Değerleme konusu taşınmazlara göre pazarlık payı bulunan,
6	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	94	-	470.000 TL	5.000 TL/ m ²	+Taşınmazlara yakın konumda bulunmaktadır.
7	Folkart Towers'ta B kulede konumlu 20.katta bulunan ofis	Ofis	Satılık	65	-	425.000 TL	6.538,5 TL/ m ²	+ Taşınmazlara yakın konumda bulunmaktadır.

RAPOR NO:2016REV275 RAPOR TARİHİ: 04.05.2016 *GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8	Folkart Towers'ta A kulede konumlu 20.katta bulunan ofis	Ofis	Satılık	110	-	970.000 TL	8.818,2 TL/ m ²	+Deniz manzarasına sahiptir.
9	Bayraklı Towers'ta konumlu tek bölümden oluşan aylık 2.000 TL kira getirisi olan ofis	Ofis	Satılık	94	-	460.000 TL	4.893,6 TL/ m ²	+ Taşınmazlara yakın konumda bulunmaktadır.
10	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	134	-	800.000 TL	5.970,2 TL/ m ²	+ Taşınmazlara yakın konumda bulunmaktadır.
11	Folkart Towers'ta B kulede konumlu 2 bölümden oluşan deniz manzaralı ofis	Ofis	Satılık	100	-	790.000 TL	7.900 TL/ m ²	+ Taşınmazlara yakın konumda bulunmaktadır.
12	Folkart Towers'ta 20. katta konumlu 5.250 TL aylık kira getirisi olan ofis	Ofis	Satılık	170	-	1.375.000 TL	8.088 TL/ m ²	+ Taşınmazlara yakın konumda bulunmaktadır.
13	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	142	-	835.000 TL	5.880 TL/ m ²	+ Taşınmazlara yakın konumda bulunmaktadır.

*31.03.2016 tarihli TCMB alıs kuru 1 USD= 2,8249-TL, 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satıs kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Arsa Emsalleri;

- Emsal 1'in Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Tepekule İş Merkezinin arkasında konumlu olduğu, net imar parseli olduğu ve yaklaşık 1 yıl önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Yükseliş Plaza yanında konumlu olduğu, 2 adet brüt parselden oluştuğu ve yaklaşık 7 ay önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Ozan Abay Caddesi üzerinde köşe konumunda bulunduğu, brüt imar parseli olduğu ve 17.11.2015 tarihinde icra yoluyla satışının gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 4'ün Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Altınyol ve Anadolu Caddesi arasında konumlu olduğu, brüt imar parseli olduğu ve 17.11.2015 tarihinde icra yoluyla satışının gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Folkart Towers'a yakın konumda olduğu, brüt imar parseli olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 6'nın Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Folkart Towers'a 5 parsel mesafede bulunduğu net imar parseli olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 7'nin Konak ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde bulunan Çınarlı Mahallesi konumlu olduğu, değerlendirme konusu taşınmazların yakınında bulunduğu, istenen satış bedelinin yüksek olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Rezidans Emsalleri;

- Emsal 1'in Punta Residence 19. katta konumlu olan, deniz manzarasına sahip olan 260 m2 kullanım alanına sahip olduğu belirtilen mesken olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin Port Residence içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 150 m2 3+1 konut olan taşınmazın 1.800.000 TL bedel ile yaklaşık 1 senedir satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün Aksoy Residence içinde konumlu olan deniz manzarasına sahip olan, 360 m2 konutun 3.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 4'ün Port Residence içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 150 m2 3+1 konut olan taşınmazın 1.600.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in Alsancak vapur iskelesinin karşısında konumlu olan, 36 yıl önce inşa edilmiş olan 8 katlı ana taşınmazın 7. katında konumlu olan 3+1 175 m2 yüzölçümüne sahip olan deniz manzarasına sahip, tadilat görmüş olan daire olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 6'nın Alsancak vapur iskelesinin karşısında konumlu olan, 36 yıl önce inşa edilmiş olan 8 katlı ana taşınmazın 8. katında konumlu olan 3+1 173 m2 yüzölçümüne sahip olan deniz manzarasına sahip, tadilat görmüş olan daire olduğu bilgisine şifahen ulaşılmıştır.

- Emsal 7'nin Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 1. kordonda konumlu olan, deniz manzaralı, 130 m² yüzölçümüne sahip, yaklaşık 8 ay önce satılmış olduğu beyan edilen 1. katta konumlu olan daire olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 8'in Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 1. kordonda konumlu olan, deniz manzaralı, 160 m² yüzölçümüne sahip, yaklaşık 2 ay önce satılmış olduğu beyan edilen 6. katta konumlu olan daire olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 9'un Gürel Tower Residence içinde konumlu, 20. normal katta konumlu olan, 125 m² kapalı kullanım alanına sahip mesken olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri:

- Emsal 1'in değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 1.500 m² kullanım alanına sahip işyeri olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Anadolu Caddesine cepheli konumda, 1456 m² kapalı alana sahip 3 katlı komple bina olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 805 m² kullanım alanına sahip işyeri olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 4'ün değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Folkart Towers içinde konumlu 660 m² kullanım alanına sahip deniz manzaralı ofis olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 272 m² yüzölçüme sahip ofis olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 6, 9, 10 ve 13 numaralı taşınmazların Bayraklı Tower içerisinde konumlu ofis nitelikli taşınmazlar olduğu bilgisi alınmıştır.
- Emsal 7, 8, 11 ve 12 numaralı taşınmazların Folkart Towers'ta içerisinde A ve B kulelerde konumlu taşınmazlar olduğu bilgisi alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara arsa değeri takdir edilirken;

- Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, Yeni Kent Merkezinin izmir içerisinde en gözde olan bölgelerden birisi olduğu, nitelikli karma projelerin söz konusu bölgede hayata geçirildiği öğrenilmiştir.
- Bölge içerisinde, Bayraklı kesiminin daha yerleşik bir yapıya sahip olması sebebi ile Konak kesimine göre daha avantajlı olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, parsel yüz ölçümünden dolayı (3.000 m²) serbest yükseklik şartını yerine getiremeyen brüt imar parsellerinin ortalama 4.000-4.250 TL/m² bedellerle, net imar parsellerinin ortalama 4.500- 4.750 TL arası bedellerle el değiştirebileceği öğrenilmiştir.
- Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa kiralaması yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır.
- Konu parsellerin yola olan cephesi, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, yerleşilebilir bir forma sahip olması, topoğrafik yapısının düz olması,
- Konu parsellerin imar durumu ve yapılaşma koşulları,

- Değerleme konusu taşınmazlardan 8623 ada 8 no.'lu parselin 249 m² terkinin bulunması,
- Parsellerin 3.000 m² koşulunu sağlamaması sebebi ile plan notuna göre 8 kat imarlı olması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması ve bölgenin gelişimini henüz tamamlamamış olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERLERİ		
8623 ADA 8 PARSEL		
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	2.268,00	m ²
1 m ² Arsa Değeri	4.500,00	TL
Toplam Arsa Değeri (TL)	10.206.000,00	TL
HİSSE	0,67	TL
HİSSE DEĞERİ	6.804.340,20	TL
Toplam Yaklaşık Hisse Değeri (USD)	2.404.000,00	USD
8623 ADA 12 PARSEL		
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	2.128,74	m ²
1 m ² Arsa Değeri	4.900,00	TL
Toplam Arsa Değeri (TL)	10.430.826,00	TL
HİSSE ORANI	0,67	TL
HİSSE DEĞERİ	6.953.884,00	TL
Toplam Yaklaşık Hisse Değeri (USD)	2.457.000,00	USD

Arsaların Toplam Değeri (TL)	20.636.826,00
Arsaların Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	20.640.000,00
Arsaların Toplam Yaklaşık Değeri (USD)	7.290.000,00
Arsaların Toplam Hisse Değeri (TL)	13.758.224,20
Arsaların Toplam Yaklaşık Hisse Değeri (TL)	13.760.000,00
Arsaların Toplam Yaklaşık Hisse Değeri (USD)	4.860.000,00

* Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine ait değer belirtilmiştir.

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Konu parsel üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmadığı için maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Daha önceki bölümlerde bahsedilen pazar araştırmalarımız, buna bağlı analizlerimiz ve bölge verileri kullanılarak gelir indirgeme yaklaşımı ile varsayımlar ve hesaplar aşağıda detaylandırılmıştır.

Proje alanının mevcut durumu, lokasyonu, imar durumu ve şartları, yakın çevresi ve bölgenin potansiyeli irdelendiğinde konu taşınmazlar üzerinde “Ofis+Konut” alternatifini geliştirilmesine karar verilmiştir.

7.2.3.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu proje alanının net 4.147,74 m² yüz ölçümüne sahip olacağı kabul edilmiştir.
- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Konu parsellerde yapılması planlanan ve müşteriden temin edilen taslak projeye göre parsellerin tevhit edildiği varsayılmıştır.
- Konu parselde yapılması planlanan projeye ilişkin veriler müşteriden temin edilmiş olup, ön proje çalışmasındaki alan dağılımı dikkate alınmıştır. Alan dağılımının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde imar planındaki yapılaşma koşullarına göre emsale dahil olan toplam inşaat alanının 12.433,22 m² olacağı kabul edilmiştir.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme, mevcut binaların yıkım maliyeti v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalar sırasında, 31.03.2016 tarihli TCMB alış kuru 1 USD= 2,8249-TL, 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,68 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının % 11,00 olacağı varsayılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 5,32 “Risk Primi Oranı” olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.

- Yapının tamamının A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edileceği varsayılmıştır.

Ofis+Konut için Proje Varsayımları:

- Proje dahilinde toplam kapalı alan hesabı için müşteri tarafından iletilmiş olan ve rapor ekinde bilgi amaçlı sunulan ön proje çalışması dikkate alınmıştır. Taslak projeye göre kapalı alan dağılımı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kapalı Alan Dağılımı	Alan (m2)
Arsa Alanı	4.147,74
Emsale Dahil Alan (KAKS = 3,00)	12.443,22
Ofis Emsale Dahil Alan	8.295
Konut Emsale Dahil Alan	4.148
Ofis Emsal Harici Alan	5.028
Konut Emsal Harici Alan	2.514
Toplam Otopark ve Sığınak Alanı	5.383*
Toplam İnşaat Alanı	25.368,22

*Bina içerisindeki otopark alanı haricindeki ihtiyacın, müşteri taslak projesine göre açık alandan karşılanacağı varsayılmıştır.

FONKSİYONLARA GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI DAĞILIMI	
Ofis	13.323,48
Konut	6.661,74
Otopark Alanları	4.383,74
Sığınak Alanı	999,26
TOPLAM	25.368,22

- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2016 yılında 1.900 \$/m², 2017 yılında 1.995 \$/m²'ye, 2018 yılında 2.095 \$/m²'ye, 2019 yılında 2.199 \$/m² yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis alanlarının, 2016 yılında %10'unun, 2017 yılında %35'inin, 2018 yılında %30'unun ve 2019 yılında %25'inin satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konut birim satış değerinin çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2016 yılında 1.850 \$/m² ile başlayarak, 2017 yılında 1.943 \$/m²'ye, 2018 yılında 2.040 \$/m² 'ye ve 2019 yılında 2.142 \$/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis ve konut alanlarında tüm kat alanlarının satılabilir brüt alana dahil edileceği varsayılmıştır.
- Konut alanlarının, 2016 yılında %10'unun, 2017 yılında %30'unun, 2018 yılında %30'unun, 2019 yılında %30'unun satılarak tamamlanacağı varsayılmıştır.

Maliyet Hesabı;

Alansal Dağılım	Alan (m ²)	Maliyet (USD/m2)	Maliyet (USD)
OFİS	13.323,48	450	5.995.566
KONUT	6.661,74	550	3.663.957
Ofis + Konut+ Otopark ve Sığınak (Emsal dışı)	4.383,74	200	876.748
Sığınak Alanı(Emsal dışı)	999,26	200	199.852
Toplam	25.368,22		10.736.123

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (\$)	10.736.123
Altyapı Maliyeti (\$)	1.503.057
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(\$)	214.722
Proje Genel Giderler (\$)	1.494.468
Zemin İyileştirme Bedeli (\$)	630.456
İksa Maliyet Bedeli(\$)	582.400
TOPLAM (\$)	15.161.227

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
YILLAR	2016	2017	TOPLAM
ORAN	40%	60%	100%
MALİYET (USD)	6.064.491	9.096.736	15.161.227

OFİS NAKİT AKIŞ TABLOSU**SATILABİLİR OFİS ALANI**

SATILABİLİR OFİS ALANI (M2)	13.323,48
SATIŞ ARTIŞ ORANI	5,00%

OFİS SATIŞ GELİRLERİ	2016	2017	2018	2019	TOPLAM
OFİS SATIŞ ORANI (%)	10%	35%	30%	25%	100%
SATILAN OFİS ALANI (M2)	1.332	4.663	3.997	3.331	13.323
OFİS BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/M2)	1.900	1.995	2.095	2.199	
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (USD)	2.531.461	9.303.120	8.372.808	7.326.207	27.533.596

KONUT NAKİT AKIŞ TABLOSU:**SATILABİLİR KONUT ALANI**

SATILABİLİR KONUT ALANI (M2)	6.661,74
SATIŞ ARTIŞ ORANI	5,00%

KONUT SATIŞ GELİRLERİ	2016	2017	2018	2019	TOPLAM
KONUT SATIŞ ORANI (%)	10%	30%	30%	30%	100%
SATILAN KONUT ALANI (M2)	666	1.999	1.999	1.999	6.662
KONUT BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/M2)	1.850	1.943	2.040	2.142	
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (USD)	1.232.422	3.882.129	4.076.235	4.280.047	13.470.834

MİSTAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

-NAKİT/GELİR AKIŞLARI ANALİZİ;

PROJENİN NAKİT AKIŞI	1	2	3
YILLAR	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
İNŞAAT MALİYETİ (USD)	-9.096.736		0
OFİS ALANI SATIŞ GELİRLERİ (USD)	9.303.120	8.372.808	7.326.207
KONUT ALANI SATIŞ GELİRLERİ (USD)	3.882.129	4.076.235	4.280.047
TOP GELİR	13.185.249	12.449.043	11.606.254
NET NAKİT AKIŞLARI	4.088.512	12.449.043	11.606.254
NET NAKİT AKIŞLARI	4.088.512	12.449.043	11.606.254

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,68%	5,68%	5,68%
Risk Primi	4,82%	5,32%	5,82%
İNDİRGEME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	18.733.482	18.462.776	18.197.145

***%11,00 indirgeme oranı ile "Ofis+Konut" projesinin yaklaşık değeri 18.460.000-\$(52.160.000.-TL)**

Arsa Değerine Ulaşmak için Öngörülen Hasılat Paylaşım Oranı;

Arsa Sahibi	40,00%
Müteahhit	60,00%

Geliştirilmiş Proje için Arsa Değeri (USD)	12.657.705
Geliştirilmiş Proje için Arsa Değeri (TL)	35.756.752
Mistal Yapı Gayrimenkul SAN. ve TİC. A.Ş. Hisse Oranı	0,67
Geliştirilmiş Proje için Arsa Hisse Değeri	23.837.835
Geliştirilmiş Proje için Yaklaşık Arsa Hisse Değeri	23.840.000
Geliştirilmiş Proje için Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	2.879
Geliştirilmiş Proje için Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	8.133

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

82

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Geliştirilmiş Proje için Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	8.140
Geliştirilmiş Projeden Nakit Arsa Alımına Dönmek için Düzeltme Katsayısı	80%
Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Hesaplanan Birim Arsa Değeri (TL)	6.512

- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi;

Konu parseller boş arazi olup, parsellerin üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış olduğundan bölünmüş kısımların değerleme analizi kullanılmamıştır.

7.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu parseller üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmamakta olup proje değeri tespit edilmemiştir.

7.2.5 Kira Değeri Analizi ile Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa kiralaması yapılmamakta olup arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre takdir edilmiştir. Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.2.6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bölgede hasılat paylaşımı oranlarının %35-%45 aralığında olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme arsa sahibi için hasılat paylaşım oranı %40 olarak değerlendirilmiştir.

7.2.7 En İyi ve En Verimli Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirme yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının "Merkezi İş Alanı" olacağı düşünülmektedir.

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

84

BÖLÜM 8**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması**

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımlarına göre bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir yapı ruhsatı ve onaylanmış herhangi bir mimari proje bulunmuyor olması nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan arsa değerine, 2. yöntem olarak rapor kapsamında yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı için somut verilere ulaşılmış olması, projenin gerçekleştirilme riski ve zaman içinde oluşabilecek risklerin öngörülebilir olması nedenleri ile 'Emsal Karşılaştırma' yaklaşımı ile bulunan değer rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazların Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse payına düşen arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan **13.760.000.-TL (Onüçmilyonyediyüzaltmışbin.-Türk Lirası) (4.870.000.-USD)** olarak bulunmuş olup, sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların gelir indirgeme yöntemi ile bulunan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine düşen arsa değeri **19.180.000.-TL* (Ondokuzmilyonyüzseksenbin.-Türk Lirası) (6.790.000.-USD)** olarak takdir edilmiştir

*Konu değer müşteri tarafından iletilen taslak projeye göre iki parselin tevhit edilmesi durumundaki değer olup, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer ise her iki parselin ayrı ayrı değerlendirilmesi sonucu ulaşılan değeri yansıtmaktadır.

*31.03.2016 tarihli bazı TCMB alış kuru 1 USD= 2,8249-TL, 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.

8.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 8623 ada 8 nolu parsel tapu kayıtlarına göre “Arsa” vasıflı olup ilgili Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmazın üzerinde kamu haczi bulunmaktadır. Ancak müşteriiden alınan Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğünün 30392 sayılı yazısına istinaden söz konusu kamu hacze konu borcun kapatıldığı görülmüştür. Borç kapatma yazısı ekte yer almakta olup güncel onaylı takyidat bilgisi müşteriiden beklenmektedir. 8623 ada 12 nolu parselin ise üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve yapı ruhsatı bulunmaması sebebi ile ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne “Arsa” olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir. Konu taşınmazlar için bir imar planı olmakla birlikte, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında bulunan plan notlarının iptali yönünde karar alınmış olsa da, bu plan notu iptalinin konu taşınmazların imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

BÖLÜM 9
SONUÇ

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

87

BÖLÜM 9**SONUÇ****9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazların Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine ait pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş. HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**

13.760.000.-TL
(Onüçmilyonyediyüzaltmışbin.-Türk Lirası)

**31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş. HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)**

16.236.800.-TL
(Onaltımilyonikiyüzotuzaltıbinsekizyüz.-Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4-Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5-Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre tanzim edilmiştir

Berk ÜNSAL
Değerleme Uzmanı (402496)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

RAPOR NO: 2016REV 275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

88

BÖLÜM 10
EKLER

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

89

BÖLÜM 10**EKLER****Ek Listesi**

1	Tapu Fotokopileri
2	Onaylı Takbis Belgesi
3	Haciz Kaldırma Yazısı
4	Müşteri tarafından temin edilen ön proje raporu
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları

RAPOR NO: 2016REV275

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

90