

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016REVC249

**MİSTRAL
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**MİSTRAL TOWER
PROJESİ**

KONAK/İZMİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için 30.12.2016 tarihinde 2016REVC249 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz 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

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel
Mersinli-Konak/İZMİR

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

İnşaat çalışmaları devam eden proje alanı

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı
8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan
261 adet bağımsız bölüm.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri "4.3
Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylandırılmıştır.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

315.370.000,00 TL

(Üçyüzonbeşmilyonüçyüzyetmişbin.-Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

372.136.600,00.-TL

(Üçyüzyetmişikimilyonyüzotuzaltıbinaltıyüz.-Türk
Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Hariç)

407.910.000,00.-TL

(Dörtüzyedimilyondokuzyüzonbin.-Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Dahil)

481.333.800,00.-TL

(Dörtüzyseksekbirmilyonüçyüzotuzüçmilyonsekiyüz.-
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 hükümleri doğrultusunda
hazırlanmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerleme 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem BAŞTÜRK GÜR

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı (402826)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

3

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	26
1.4 Değerleme Tarihi	26
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	26
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	26
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	26
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	26
1.9 Şirket Bilgileri	27
1.10 Müşteri Bilgileri	27
BÖLÜM 2	29
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	29
2.1 Değerleme Yöntemleri	29
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	29
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	29
2.2 Değer Tanımları	30
2.2.1 Pazar Değeri	30
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	30
BÖLÜM 3	32
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	32
3.1 Demografik Veriler	32
3.2 Ekonomik Veriler	33
BÖLÜM 4	36
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	36
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	36
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	46
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	47
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	49
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	55
4.4 Projeyle 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	56
BÖLÜM 5	58
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	58
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	58
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	61
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	61
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	63
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	78
BÖLÜM 6	80
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	80
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	80
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	80
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	80
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	86
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	87
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	87

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi	87
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	96
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	96
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi Projede Yer Alan AVM Alanına Ait Arsa + Maliyet Değerine İlişkin Hesap Detayı	96
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	97
BÖLÜM 7	99
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	99
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	99
7.2 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	99
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	100
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	100
BÖLÜM 8	103
SONUÇ	103
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	103
8.2 Nihai Değer Takdiri	103
BÖLÜM 9	105
EKLER	105

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016REVC249 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmazın içerisinde bulunan ve tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilen projenin 30.12.2016 tarihli proje değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
1	11. KAT	1	MESKEN	124/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	11. KAT	2	MESKEN	152/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	11. KAT	3	MESKEN	120/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	11. KAT	5	MESKEN	175/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
5	11. KAT	6	MESKEN	120/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
6	12. KAT	7	MESKEN	152/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
7	12. KAT	8	MESKEN	153/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
8	12. KAT	9	MESKEN	122/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
9	12. KAT	10	MESKEN	175/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

10	12. KAT	11	MESKEN	176/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
11	12. KAT	12	MESKEN	121/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
12	13. KAT	13	MESKEN	153/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
13	13. KAT	14	MESKEN	155/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
14	13. KAT	15	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
15	13. KAT	16	MESKEN	176/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
16	13. KAT	18	MESKEN	122/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
17	14. KAT	19	MESKEN	155/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18	14. KAT	20	MESKEN	157/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
19	14. KAT	21	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
20	14. KAT	22	MESKEN	179/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
21	14. KAT	23	MESKEN	180/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
22	14. KAT	24	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23	15. KAT	25	MESKEN	156/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

24	15. KAT	26	MESKEN	158/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25	15. KAT	27	MESKEN	125/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26	15. KAT	28	MESKEN	180/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
27	15. KAT	29	MESKEN	181/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
28	15. KAT	30	MESKEN	125/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
29	16. KAT	31	MESKEN	158/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30	16. KAT	32	MESKEN	159/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	16. KAT	33	MESKEN	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	16. KAT	34	MESKEN	181/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	16. KAT	35	MESKEN	183/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	16. KAT	36	MESKEN	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	17. KAT	37	MESKEN	159/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	17. KAT	38	MESKEN	161/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
37	17. KAT	39	MESKEN	127/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

9

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

38	17. KAT	41	MESKEN	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
39	17. KAT	42	MESKEN	127/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
40	18. KAT	43	MESKEN	160/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
41	18. KAT	44	MESKEN	162/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
42	18. KAT	45	MESKEN	128/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
43	18. KAT	47	MESKEN	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
44	18. KAT	48	MESKEN	128/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
45	20. KAT	49	MESKEN	249/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
46	20. KAT	50	MESKEN	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
47	20. KAT	51	MESKEN	265/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
48	21. KAT	53	MESKEN	252/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
49	21. KAT	54	MESKEN	212/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
50	21. KAT	55	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
51	22. KAT	57	MESKEN	254/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

10

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

52	22. KAT	58	MESKEN	214/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
53	22. KAT	59	MESKEN	271/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
54	22. KAT	60	MESKEN	254/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
55	23. KAT	61	MESKEN	257/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
56	23. KAT	62	MESKEN	217/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
57	23. KAT	63	MESKEN	274/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
58	23. KAT	64	MESKEN	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
59	24. KAT	65	MESKEN	259/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
60	24. KAT	66	MESKEN	218/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
61	24. KAT	67	MESKEN	276/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	24. KAT	68	MESKEN	258/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
63	25. KAT	69	MESKEN	261/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
64	25. KAT	70	MESKEN	220/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
65	25. KAT	71	MESKEN	279/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

66	25. KAT	72	MESKEN	261/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
67	26. KAT	73	MESKEN	263/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
68	26. KAT	74	MESKEN	222/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
69	26. KAT	75	MESKEN	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
70	26. KAT	76	MESKEN	263/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
71	27. KAT	77	MESKEN	266/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
72	27. KAT	78	MESKEN	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
73	27. KAT	79	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
74	27. KAT	80	MESKEN	265/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
75	28. KAT	81	MESKEN	269/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
76	28. KAT	82	MESKEN	226/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
77	28. KAT	83	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
78	28. KAT	84	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
79	29. KAT	85	MESKEN	271/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

12

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

80	29. KAT	86	MESKEN	229/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
81	29. KAT	87	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
82	29. KAT	88	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
83	30. KAT	89	MESKEN	273/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
84	30. KAT	90	MESKEN	230/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
85	30. KAT	91	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
86	30. KAT	92	MESKEN	272/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
87	31. KAT	93	MESKEN	278/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
88	31. KAT	94	MESKEN	235/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
89	31. KAT	95	MESKEN	285/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
90	31. KAT	96	MESKEN	277/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
91	32. KAT	97	MESKEN	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
92	32. KAT	98	MESKEN	239/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
93	32. KAT	100	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

13

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

94	33. KAT	101	MESKEN	289/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
95	33. KAT	102	MESKEN	244/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
96	33. KAT	103	MESKEN	300/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
97	33. KAT	104	MESKEN	288/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
98	35. KAT	105	MESKEN	578/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
99	35. KAT	106	MESKEN	578/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
100	36. KAT	107	MESKEN	646/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
101	37. KAT	109	MESKEN	672/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
102	37. KAT	110	MESKEN	672/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
103	2. KAT	112	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
104	2. KAT	113	İŞYERİ	145/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
105	2. KAT	114	İŞYERİ	182/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
106	2. KAT	115	İŞYERİ	182/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
107	2. KAT	116	İŞYERİ	77/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

108	2. KAT	117	İŞYERİ	77/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
109	2. KAT	118	İŞYERİ	194/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
110	5. KAT	133	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
111	5. KAT	134	İŞYERİ	146/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
112	5. KAT	135	İŞYERİ	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
113	5. KAT	136	İŞYERİ	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
114	5. KAT	137	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
115	5. KAT	138	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
116	5. KAT	139	İŞYERİ	196/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
117	6. KAT	140	İŞYERİ	190/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
118	6. KAT	141	İŞYERİ	148/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
119	6. KAT	142	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
120	6. KAT	143	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
121	6. KAT	144	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

15

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

122	6. KAT	145	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
123	6. KAT	146	İŞYERİ	198/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
124	7. KAT	147	İŞYERİ	192/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
125	7. KAT	148	İŞYERİ	149/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
126	7. KAT	149	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
127	7. KAT	150	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
128	7. KAT	151	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
129	7. KAT	152	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
130	7. KAT	153	İŞYERİ	199/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
131	8. KAT	154	İŞYERİ	192/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
132	8. KAT	155	İŞYERİ	149/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
133	8. KAT	156	İŞYERİ	187/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
134	8. KAT	157	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
135	8. KAT	158	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

136	8. KAT	159	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
137	8. KAT	160	İŞYERİ	199/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
138	10. KAT	161	İŞYERİ	1094/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
139	11. KAT	162	İŞYERİ	1103/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
140	12. KAT	163	İŞYERİ	1115/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
141	13. KAT	164	İŞYERİ	1124/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
142	14. KAT	165	İŞYERİ	1134/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
143	15. KAT	166	İŞYERİ	1146/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
144	20. KAT	173	İŞYERİ	298/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
145	20. KAT	174	İŞYERİ	286/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
146	21. KAT	177	İŞYERİ	300/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
147	21. KAT	178	İŞYERİ	288/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
148	21. KAT	179	İŞYERİ	289/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
149	21. KAT	180	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

17

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

150	22. KAT	181	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
151	22. KAT	182	İŞYERİ	291/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
152	22. KAT	183	İŞYERİ	291/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
153	22. KAT	184	İŞYERİ	307/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
154	23. KAT	185	İŞYERİ	306/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
155	23. KAT	186	İŞYERİ	294/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
156	23. KAT	187	İŞYERİ	294/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
157	23. KAT	188	İŞYERİ	309/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
158	25. KAT	193	İŞYERİ	311/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
159	25. KAT	194	İŞYERİ	299/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
160	25. KAT	195	İŞYERİ	299/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
161	25. KAT	196	İŞYERİ	314/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
162	26. KAT	197	İŞYERİ	314/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
163	26. KAT	198	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

164	26. KAT	199	İŞYERİ	302/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
165	26. KAT	200	İŞYERİ	317/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
166	27. KAT	201	İŞYERİ	317/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
167	27. KAT	202	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
168	27. KAT	203	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
169	27. KAT	204	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
170	28. KAT	205	İŞYERİ	318/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
171	28. KAT	206	İŞYERİ	316/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
172	28. KAT	207	İŞYERİ	316/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
173	28. KAT	208	İŞYERİ	344/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
174	30. KAT	209	İŞYERİ	351/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
175	30. KAT	210	İŞYERİ	318/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
176	30. KAT	211	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
177	30. KAT	212	İŞYERİ	347/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

19

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

178	31. KAT	213	İŞYERİ	353/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
179	31. KAT	214	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
180	31. KAT	215	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
181	31. KAT	216	İŞYERİ	349/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
182	33. KAT	221	İŞYERİ	356/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
183	33. KAT	222	İŞYERİ	322/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
184	33. KAT	223	İŞYERİ	323/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
185	33. KAT	224	İŞYERİ	352/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
186	34. KAT	225	İŞYERİ	357/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
187	34. KAT	226	İŞYERİ	323/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
188	34. KAT	227	İŞYERİ	325/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
189	34. KAT	228	İŞYERİ	353/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
190	35. KAT	229	İŞYERİ	358/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
191	35. KAT	230	İŞYERİ	325/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

20

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

192	35. KAT	231	İŞYERİ	326/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
193	35. KAT	232	İŞYERİ	354/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
194	36. KAT	233	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
195	36. KAT	234	İŞYERİ	683/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
196	37. KAT	235	İŞYERİ	689/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
197	37. KAT	236	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
198	38. KAT	237	İŞYERİ	689/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
199	38. KAT	238	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
200	40. KAT	239	İŞYERİ	365/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
201	40. KAT	240	İŞYERİ	331/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
202	40. KAT	241	İŞYERİ	332/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
203	40. KAT	242	İŞYERİ	361/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
204	41. KAT	243	İŞYERİ	369/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
205	41. KAT	244	İŞYERİ	334/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

206	41. KAT	245	İŞYERİ	335/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
207	41. KAT	246	İŞYERİ	364/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
208	42. KAT	247	İŞYERİ	372/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
209	42. KAT	248	İŞYERİ	337/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
210	42. KAT	249	İŞYERİ	339/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
211	42. KAT	250	İŞYERİ	368/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
212	43. KAT	251	İŞYERİ	376/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
213	43. KAT	252	İŞYERİ	341/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
214	43. KAT	253	İŞYERİ	342/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
215	43. KAT	254	İŞYERİ	371/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
216	44. KAT	255	İŞYERİ	380/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
217	44. KAT	256	İŞYERİ	344/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
218	44. KAT	257	İŞYERİ	345/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
219	44. KAT	258	İŞYERİ	375/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

220	46. KAT	261	İŞYERİ	610/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
221	46. KAT	262	İŞYERİ	610/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
222	ZEMİN KAT	265	İŞYERİ	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
223	ZEMİN KAT	266	İŞYERİ	329/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
224	ZEMİN KAT	267	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
225	ZEMİN KAT	268	İŞYERİ	340/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
226	ZEMİN KAT	269	İŞYERİ	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
227	ZEMİN KAT	270	İŞYERİ	231/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
228	ZEMİN KAT	271	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
229	ZEMİN KAT	272	İŞYERİ	74/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
230	ZEMİN KAT	273	İŞYERİ	585/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
231	ZEMİN KAT	274	İŞYERİ	3605/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
232	ZEMİN KAT	275	İŞYERİ	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
233	ZEMİN KAT	276	İŞYERİ	133/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

23

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

234	ZEMİN KAT	277	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
235	ZEMİN KAT	278	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
236	ZEMİN KAT	279	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
237	ZEMİN KAT	280	İŞYERİ	434/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
238	ZEMİN KAT	281	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
239	ZEMİN KAT	282	İŞYERİ	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
240	ZEMİN KAT	283	İŞYERİ	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
241	ZEMİN KAT	284	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
242	ZEMİN KAT	285	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
243	ZEMİN KAT	286	İŞYERİ	984/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
244	ZEMİN KAT	287	İŞYERİ	704/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
245	ZEMİN KAT	288	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
246	ZEMİN KAT	289	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
247	ZEMİN KAT	290	İŞYERİ	550/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

248	ZEMİN KAT	291	İŞYERİ	449/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
249	1. KAT	292	İŞYERİ	1219/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
250	1. KAT	293	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
251	1. KAT	294	İŞYERİ	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
252	1. KAT	295	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
253	1. KAT	296	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
254	1. KAT	297	İŞYERİ	1023/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
255	1. KAT	298	İŞYERİ	939/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
256	1. KAT	299	İŞYERİ	70/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
257	1. KAT	300	İŞYERİ	6328/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
258	1. KAT	301	İŞYERİ	94/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
259	1. KAT	302	İŞYERİ	771/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
260	1. KAT - 2. KAT	303	İŞYERİ	3209/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
261	ZEMİN KAT	304	TRAFO	1/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

25

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu değerleme çalışması; şirket aktifinde yer alan bir Gayrimenkul olması ve yıl sonu raporlamalarında kullanılması nedeni ile 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 Bilge BELLER ÖZÇAM kontrolünde değerleme uzmanı Selda AKSOY tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Ecem BAŞTÜRK GÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerleme tarihi itibarı ile değerleme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2016 tarihli ve 3146_1 no'lu 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. Müşteri tarafından paylaşılan satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilerek nakit akım tablosu oluşturulmuştur. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış bedelleri taksit ödemeleri de nakit akım tablosunda dikkate alınmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 12.12.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Müşteri tarafından paylaşılan satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilmiştir. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış bedelleri taksit ödemeleri de dikkate alınmıştır. Konu projede yer alan AVM alanının yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip ediliyor olması nedeni ile AVM alanına isabet eden arsa payı değeri ve AVM alanı için yapılan inşai yatırım değeri ayrıca hesaplanarak rapor içerisinde belirtilmiştir.

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

Rapor Numarası	2015REVC127	2016REVC22	2016REVC78
Rapor Tarihi	Rapor Tarihi 30.06.2015 Revize Tarihi 19.01.2016	08.01.2016	04.05.2016
Raporu Hazırlayanlar	Bilge BELLER ÖZÇAM – Selda ULAŞIR AKSOY	Bilge BELLER ÖZÇAM – Selda ULAŞIR AKSOY	Bilge BELLER ÖZÇAM – Selda ULAŞIR AKSOY
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	177.940.000.- TL/328.120.000.-TL	225.860.000,00 TL/ 366.110.000.-TL	240.718.000,00 TL/ 377.990.000.-TL

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

26

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu, 283/1 Sokak, No: 2, Kat: 5, Daire: 602 Bornova/İzmir adresinde faaliyet gösteren Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu 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 bilmese 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, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda 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 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. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli Pazar 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.

2.2.2 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, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

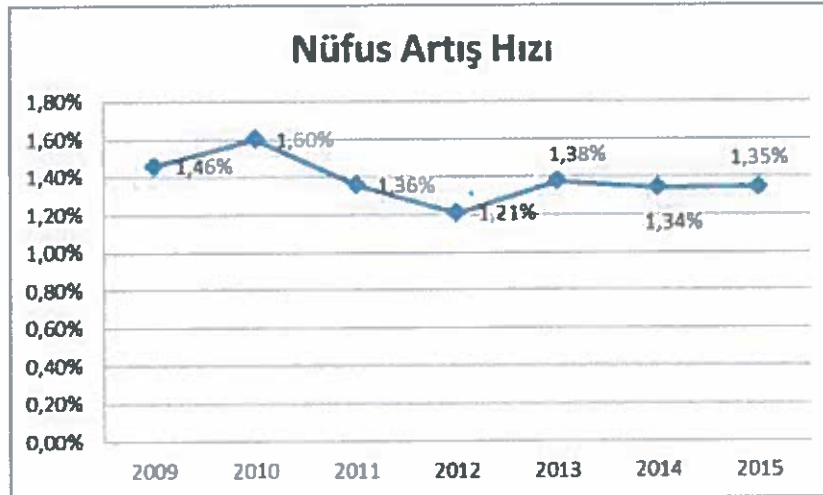
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 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.



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

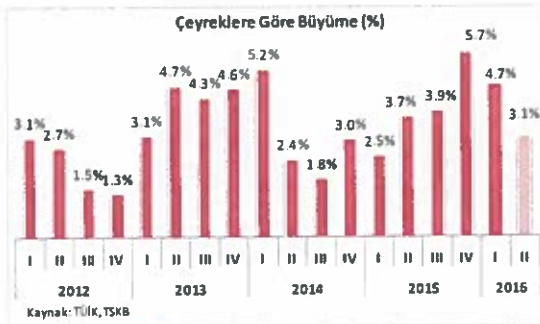
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

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.

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

3.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracağını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

¹ TSKB A.Ş.

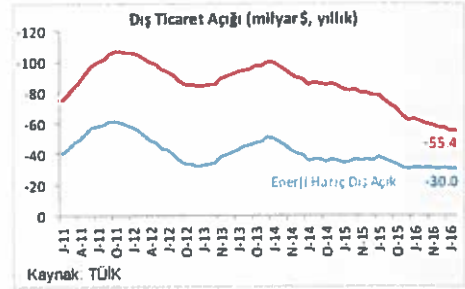
RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

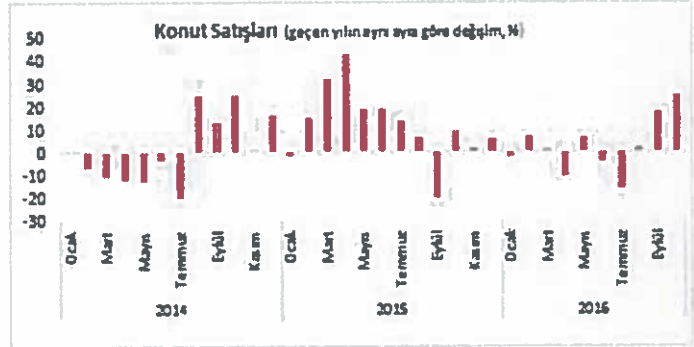
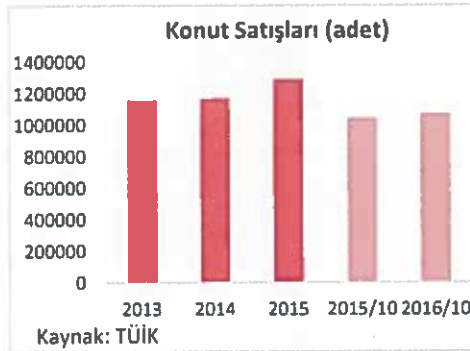
*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

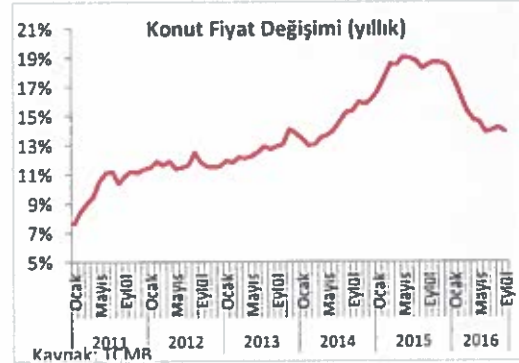
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüşle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılar konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüşle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Bucağı	-
Köyü	-
Mahallesi	Mersinli
Mevkii	-
Pafta No	24N-II.c-d
Ada No	8625
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Yüzölçümü	13.922,01 m ²
Hisse	TAM

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
1	11. KAT	1	MESKEN	124/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	11. KAT	2	MESKEN	152/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	11. KAT	3	MESKEN	120/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	11. KAT	5	MESKEN	175/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
5	11. KAT	6	MESKEN	120/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
6	12. KAT	7	MESKEN	152/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
7	12. KAT	8	MESKEN	153/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
8	12. KAT	9	MESKEN	122/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
9	12. KAT	10	MESKEN	175/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
10	12. KAT	11	MESKEN	176/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
11	12. KAT	12	MESKEN	121/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
12	13. KAT	13	MESKEN	153/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
13	13. KAT	14	MESKEN	155/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

36

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14	13. KAT	15	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
15	13. KAT	16	MESKEN	176/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
16	13. KAT	18	MESKEN	122/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
17	14. KAT	19	MESKEN	155/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18	14. KAT	20	MESKEN	157/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
19	14. KAT	21	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
20	14. KAT	22	MESKEN	179/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
21	14. KAT	23	MESKEN	180/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
22	14. KAT	24	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23	15. KAT	25	MESKEN	156/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
24	15. KAT	26	MESKEN	158/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25	15. KAT	27	MESKEN	125/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26	15. KAT	28	MESKEN	180/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
27	15. KAT	29	MESKEN	181/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
28	15. KAT	30	MESKEN	125/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
29	16. KAT	31	MESKEN	158/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30	16. KAT	32	MESKEN	159/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	16. KAT	33	MESKEN	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	16. KAT	34	MESKEN	181/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	16. KAT	35	MESKEN	183/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	16. KAT	36	MESKEN	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	17. KAT	37	MESKEN	159/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	17. KAT	38	MESKEN	161/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
37	17. KAT	39	MESKEN	127/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
38	17. KAT	41	MESKEN	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
39	17. KAT	42	MESKEN	127/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

37

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

40	18. KAT	43	MESKEN	160/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
41	18. KAT	44	MESKEN	162/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
42	18. KAT	45	MESKEN	128/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
43	18. KAT	47	MESKEN	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
44	18. KAT	48	MESKEN	128/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
45	20. KAT	49	MESKEN	249/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
46	20. KAT	50	MESKEN	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
47	20. KAT	51	MESKEN	265/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
48	21. KAT	53	MESKEN	252/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
49	21. KAT	54	MESKEN	212/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
50	21. KAT	55	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
51	22. KAT	57	MESKEN	254/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
52	22. KAT	58	MESKEN	214/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
53	22. KAT	59	MESKEN	271/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
54	22. KAT	60	MESKEN	254/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
55	23. KAT	61	MESKEN	257/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
56	23. KAT	62	MESKEN	217/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
57	23. KAT	63	MESKEN	274/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
58	23. KAT	64	MESKEN	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
59	24. KAT	65	MESKEN	259/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
60	24. KAT	66	MESKEN	218/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
61	24. KAT	67	MESKEN	276/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	24. KAT	68	MESKEN	258/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
63	25. KAT	69	MESKEN	261/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
64	25. KAT	70	MESKEN	220/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
65	25. KAT	71	MESKEN	279/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

38

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

66	25. KAT	72	MESKEN	261/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
67	26. KAT	73	MESKEN	263/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
68	26. KAT	74	MESKEN	222/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
69	26. KAT	75	MESKEN	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
70	26. KAT	76	MESKEN	263/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
71	27. KAT	77	MESKEN	266/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
72	27. KAT	78	MESKEN	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
73	27. KAT	79	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
74	27. KAT	80	MESKEN	265/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
75	28. KAT	81	MESKEN	269/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
76	28. KAT	82	MESKEN	226/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
77	28. KAT	83	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
78	28. KAT	84	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
79	29. KAT	85	MESKEN	271/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
80	29. KAT	86	MESKEN	229/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
81	29. KAT	87	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
82	29. KAT	88	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
83	30. KAT	89	MESKEN	273/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
84	30. KAT	90	MESKEN	230/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
85	30. KAT	91	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
86	30. KAT	92	MESKEN	272/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
87	31. KAT	93	MESKEN	278/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
88	31. KAT	94	MESKEN	235/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
89	31. KAT	95	MESKEN	285/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
90	31. KAT	96	MESKEN	277/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
91	32. KAT	97	MESKEN	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

39

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

92	32. KAT	98	MESKEN	239/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
93	32. KAT	100	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
94	33. KAT	101	MESKEN	289/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
95	33. KAT	102	MESKEN	244/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
96	33. KAT	103	MESKEN	300/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
97	33. KAT	104	MESKEN	288/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
98	35. KAT	105	MESKEN	578/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
99	35. KAT	106	MESKEN	578/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
100	36. KAT	107	MESKEN	646/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
101	37. KAT	109	MESKEN	672/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
102	37. KAT	110	MESKEN	672/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
103	2. KAT	112	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
104	2. KAT	113	İŞYERİ	145/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
105	2. KAT	114	İŞYERİ	182/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
106	2. KAT	115	İŞYERİ	182/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
107	2. KAT	116	İŞYERİ	77/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
108	2. KAT	117	İŞYERİ	77/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
109	2. KAT	118	İŞYERİ	194/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
110	5. KAT	133	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
111	5. KAT	134	İŞYERİ	146/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
112	5. KAT	135	İŞYERİ	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
113	5. KAT	136	İŞYERİ	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
114	5. KAT	137	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
115	5. KAT	138	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
116	5. KAT	139	İŞYERİ	196/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
117	6. KAT	140	İŞYERİ	190/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

40

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

118	6. KAT	141	İŞYERİ	148/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
119	6. KAT	142	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
120	6. KAT	143	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
121	6. KAT	144	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
122	6. KAT	145	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
123	6. KAT	146	İŞYERİ	198/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
124	7. KAT	147	İŞYERİ	192/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
125	7. KAT	148	İŞYERİ	149/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
126	7. KAT	149	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
127	7. KAT	150	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
128	7. KAT	151	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
129	7. KAT	152	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
130	7. KAT	153	İŞYERİ	199/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
131	8. KAT	154	İŞYERİ	192/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
132	8. KAT	155	İŞYERİ	149/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
133	8. KAT	156	İŞYERİ	187/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
134	8. KAT	157	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
135	8. KAT	158	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
136	8. KAT	159	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
137	8. KAT	160	İŞYERİ	199/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
138	10. KAT	161	İŞYERİ	1094/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
139	11. KAT	162	İŞYERİ	1103/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
140	12. KAT	163	İŞYERİ	1115/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
141	13. KAT	164	İŞYERİ	1124/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
142	14. KAT	165	İŞYERİ	1134/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
143	15. KAT	166	İŞYERİ	1146/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

41

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

144	20. KAT	173	İŞYERİ	298/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
145	20. KAT	174	İŞYERİ	286/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
146	21. KAT	177	İŞYERİ	300/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
147	21. KAT	178	İŞYERİ	288/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
148	21. KAT	179	İŞYERİ	289/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
149	21. KAT	180	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
150	22. KAT	181	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
151	22. KAT	182	İŞYERİ	291/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
152	22. KAT	183	İŞYERİ	291/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
153	22. KAT	184	İŞYERİ	307/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
154	23. KAT	185	İŞYERİ	306/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
155	23. KAT	186	İŞYERİ	294/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
156	23. KAT	187	İŞYERİ	294/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
157	23. KAT	188	İŞYERİ	309/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
158	25. KAT	193	İŞYERİ	311/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
159	25. KAT	194	İŞYERİ	299/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
160	25. KAT	195	İŞYERİ	299/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
161	25. KAT	196	İŞYERİ	314/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
162	26. KAT	197	İŞYERİ	314/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
163	26. KAT	198	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
164	26. KAT	199	İŞYERİ	302/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
165	26. KAT	200	İŞYERİ	317/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
166	27. KAT	201	İŞYERİ	317/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
167	27. KAT	202	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
168	27. KAT	203	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
169	27. KAT	204	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

42

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

170	28. KAT	205	İŞYERİ	318/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
171	28. KAT	206	İŞYERİ	316/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
172	28. KAT	207	İŞYERİ	316/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
173	28. KAT	208	İŞYERİ	344/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
174	30. KAT	209	İŞYERİ	351/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
175	30. KAT	210	İŞYERİ	318/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
176	30. KAT	211	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
177	30. KAT	212	İŞYERİ	347/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
178	31. KAT	213	İŞYERİ	353/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
179	31. KAT	214	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
180	31. KAT	215	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
181	31. KAT	216	İŞYERİ	349/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
182	33. KAT	221	İŞYERİ	356/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
183	33. KAT	222	İŞYERİ	322/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
184	33. KAT	223	İŞYERİ	323/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
185	33. KAT	224	İŞYERİ	352/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
186	34. KAT	225	İŞYERİ	357/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
187	34. KAT	226	İŞYERİ	323/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
188	34. KAT	227	İŞYERİ	325/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
189	34. KAT	228	İŞYERİ	353/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
190	35. KAT	229	İŞYERİ	358/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
191	35. KAT	230	İŞYERİ	325/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
192	35. KAT	231	İŞYERİ	326/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
193	35. KAT	232	İŞYERİ	354/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
194	36. KAT	233	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
195	36. KAT	234	İŞYERİ	683/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

43

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

196	37. KAT	235	İŞYERİ	689/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
197	37. KAT	236	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
198	38. KAT	237	İŞYERİ	689/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
199	38. KAT	238	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
200	40. KAT	239	İŞYERİ	365/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
201	40. KAT	240	İŞYERİ	331/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
202	40. KAT	241	İŞYERİ	332/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
203	40. KAT	242	İŞYERİ	361/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
204	41. KAT	243	İŞYERİ	369/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
205	41. KAT	244	İŞYERİ	334/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
206	41. KAT	245	İŞYERİ	335/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
207	41. KAT	246	İŞYERİ	364/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
208	42. KAT	247	İŞYERİ	372/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
209	42. KAT	248	İŞYERİ	337/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
210	42. KAT	249	İŞYERİ	339/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
211	42. KAT	250	İŞYERİ	368/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
212	43. KAT	251	İŞYERİ	376/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
213	43. KAT	252	İŞYERİ	341/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
214	43. KAT	253	İŞYERİ	342/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
215	43. KAT	254	İŞYERİ	371/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
216	44. KAT	255	İŞYERİ	380/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
217	44. KAT	256	İŞYERİ	344/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
218	44. KAT	257	İŞYERİ	345/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
219	44. KAT	258	İŞYERİ	375/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
220	46. KAT	261	İŞYERİ	610/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
221	46. KAT	262	İŞYERİ	610/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVÇ249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

44

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

222	ZEMİN KAT	265	İŞYERİ	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
223	ZEMİN KAT	266	İŞYERİ	329/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
224	ZEMİN KAT	267	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
225	ZEMİN KAT	268	İŞYERİ	340/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
226	ZEMİN KAT	269	İŞYERİ	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
227	ZEMİN KAT	270	İŞYERİ	231/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
228	ZEMİN KAT	271	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
229	ZEMİN KAT	272	İŞYERİ	74/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
230	ZEMİN KAT	273	İŞYERİ	585/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
231	ZEMİN KAT	274	İŞYERİ	3605/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
232	ZEMİN KAT	275	İŞYERİ	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
233	ZEMİN KAT	276	İŞYERİ	133/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
234	ZEMİN KAT	277	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
235	ZEMİN KAT	278	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
236	ZEMİN KAT	279	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
237	ZEMİN KAT	280	İŞYERİ	434/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
238	ZEMİN KAT	281	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
239	ZEMİN KAT	282	İŞYERİ	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
240	ZEMİN KAT	283	İŞYERİ	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
241	ZEMİN KAT	284	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
242	ZEMİN KAT	285	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
243	ZEMİN KAT	286	İŞYERİ	984/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
244	ZEMİN KAT	287	İŞYERİ	704/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
245	ZEMİN KAT	288	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
246	ZEMİN KAT	289	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
247	ZEMİN KAT	290	İŞYERİ	550/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

45

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

248	ZEMİN KAT	291	İŞYERİ	449/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
249	1. KAT	292	İŞYERİ	1219/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
250	1. KAT	293	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
251	1. KAT	294	İŞYERİ	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
252	1. KAT	295	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
253	1. KAT	296	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
254	1. KAT	297	İŞYERİ	1023/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
255	1. KAT	298	İŞYERİ	939/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
256	1. KAT	299	İŞYERİ	70/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
257	1. KAT	300	İŞYERİ	6328/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
258	1. KAT	301	İŞYERİ	94/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
259	1. KAT	302	İŞYERİ	771/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
260	1. KAT - 2. KAT	303	İŞYERİ	3209/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
261	ZEMİN KAT	304	TRAFO	1/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tabloda gri ile gösterilen alanlar satış vaadi sözleşmesi ile satılan ve tapuları devredilmeyen bağımsız bölüm bilgilerini göstermektedir.

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.

İzmir ili, Konak ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 30.12.2016 tarihi itibarıyla yapılan incelemelere ve ekli TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu 261 adet bağımsız bölümün üzerinde;

Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı takyidat belgesi ilgili kurumdan malik tarafından alınabilmekte olup, müşteriden talep edilmiş ancak, onaylı tadilat projesine esas kat irtifaki işlemlerinin devam ettiği gerekçesi ile temin edilememiştir.

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

- 30.12.2014 tarih, 28768 yevmiye numarası ile kayıtlı, "Yönetim Planı 12/12/2014" beyanı bulunmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rehinler Hanesinde;

265-266-267-268-269-270-271-273-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-293-294-295-296-301-302 no'lu BB

- 25.08.2015 tarih, 23036 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır. (A ilave ipotek aynı mah. 3610-3611-3612-3613-3614-3615-3617-3619-3620-3621-3622-3623-3624-3625-3626-3627-3628-3629-3630-3631-3632-3633-3634-3635-3637-3638-3639-3640-3645-3646 sayfalarla müşterektir)

272 no'lu BB

- 16.02.2016 tarih, 4516 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 175.000 USD bedelle yıllık %14 değişken faizli, 1. Dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

274 no'lu BB

- 16.02.2016 tarih, 4518 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 3.750.000 USD bedelle yıllık %14 değişken faizli, 1. Dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

292 no'lu BB

- 16.02.2016 tarih, 4522 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 1.750.000 USD bedelle %14 faiz oranlı, 1. Dereceden, FBK müddetli "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

297 no'lu BB

- 16.02.2016 tarih, 4519 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 1.650.000 USD bedelle yıllık %14 faiz oranlı, 1. Dereceden, FBK müddetli "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

298 no'lu BB

- 16.02.2016 tarih, 4520 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 1.400.000 USD bedelle yıllık %14 değişken faiz oranlı, 1. Dereceden, FBK müddetli "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

299 no'lu BB

- 16.02.2016 tarih, 4515 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 175.000 USD bedelle %14 değişken faiz oranlı, 1. Dereceden, FBK müddetli "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

Müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen, onay tarihi ilgili belediyesinden teyid edilebilen 10.11.2016 tarihli mimari projeye göre bazı bağımsız bölümlerde birleştirme yapılmış olup güncel kat irtifakı projesinin onay süreci ilgili tapu sicil müdürlüğünde devam etmektedir. Değerleme tarihi itibari ile alınan bilgiye göre, ilgili tapu müdürlüğünde yukarıda bahsedilen işlemler tamamlanana kadar herhangi bir resmi işlem yapılamamaktadır.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

- 27.04.2016 tarihli Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T. Garanti Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 272, 274, 292, 297, 298, 299 no'lu bağımsız bölümler için, 16.02.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine ve 265-266-267-268-269-270-271-273-275-276-277-278-

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-293-294-295-296-301-302 no'lu bağımsız bölümler için, 25.08.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin Mistral GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.

- 8625 ada, 7 parsel, 4 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8765 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 40 bağımsız bölüm 09.04.2015 tarih 8774 yevmiye numarası numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 46 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8766 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 56 bağımsız bölüm numaralı meskenin 06.05.2015 tarih 11238 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 99 bağımsız bölüm numaralı meskenin 13.05.2015 tarih 11843 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 108 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8779 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 111 bağımsız bölüm numaralı otelin 09.02.2015 tarih 3030 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 167 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 09.04.2015 tarih 8775 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 168 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 9.04.2015 tarih 8781 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 169 ve 170 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 10.12.2015 tarih 29824 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 171 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 11.12.2015 tarih 29916 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 172 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 11.12.2015 tarih 29849 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 263 ve 264 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 10.12.2015 tarih 29824 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 10.12.2015 tarih 29824 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- Değerleme konusu 261 adet bağımsız bölüm Mistral Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 19.04.2016 tarih, 11206 yevmiye no ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden tapuya tescil edilmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 17 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 14.10.2016 tarih 26683 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 52 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 13.10.2016 tarih 26542 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 175 ve 176 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 31.10.2016 tarih 28169 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

48

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 8625 ada, 7 parsel, 189-190-191-192 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 16.06.2016 tarih 17151 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 217-218-219-220 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 13.10.2016 tarih 26542 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 259-260 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 14.10.2016 tarih 26683 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme 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 Belediyesi'nde 29.12.2016 tarihinde yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı imar durumuna göre;

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde bulunduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05.1504 sayılı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropoliyen 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 gerekçeyle 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 Metropoliten Aktivite Merkezi) lejantına ait plan notlarının iptaline karar verdiği bilgisine ulaşılmıştır.

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmazın lejantlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı ancak, "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropoliten Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanarak değiştirilmesi sonrasında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan plan notu esas alınarak yeniden düzenleneceği bilgisine ulaşılmıştır. Bu kapsamda, 1/1000 Ölçekli Yenikent Merkezi Alsancak Liman arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS: 0,40, KAKS:3,50 koşullu MİA veya Metropoliten Aktivite Merkezi kullanım kararı yürürlükte olup, bu kullanıma ait plan notu İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2014/988 Esas ve 2015/1624 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında MİA veya Metropoliten Aktivite Merkezi plan notu değişikliği yapılacaktır. Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu bilgileri 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 güncellenmenin henüz yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır. 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan plan notları 23.05.2016 tarihinde askıdan inerek kesinleşmiştir.

Konak Belediyesi ile 29.12.2016 tarihinde yapılan görüşmelerde, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın kesinleşen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre düzenlendiği ve belediye meclisine sunulduğu ancak uygulama imar planı plan notları onaylanmadan önce 24.11.2016 tarihinde İzmir 5. İdare Mahkemesinin kararı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Süreçle ilgili olarak mahkeme kararının bekleneceği ve mahkeme kararına göre plan notlarının onaylanacağı ya da yeniden hazırlanacağı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı imar durum belgesi ilgili kurumdan malik tarafından alınabilmekte olup, müşteriden talep edilmiş ancak temin edilememiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu İmar Planı'na ait imar durumu aşağıda listelenmiştir:

✓ **İmar Durumu:**

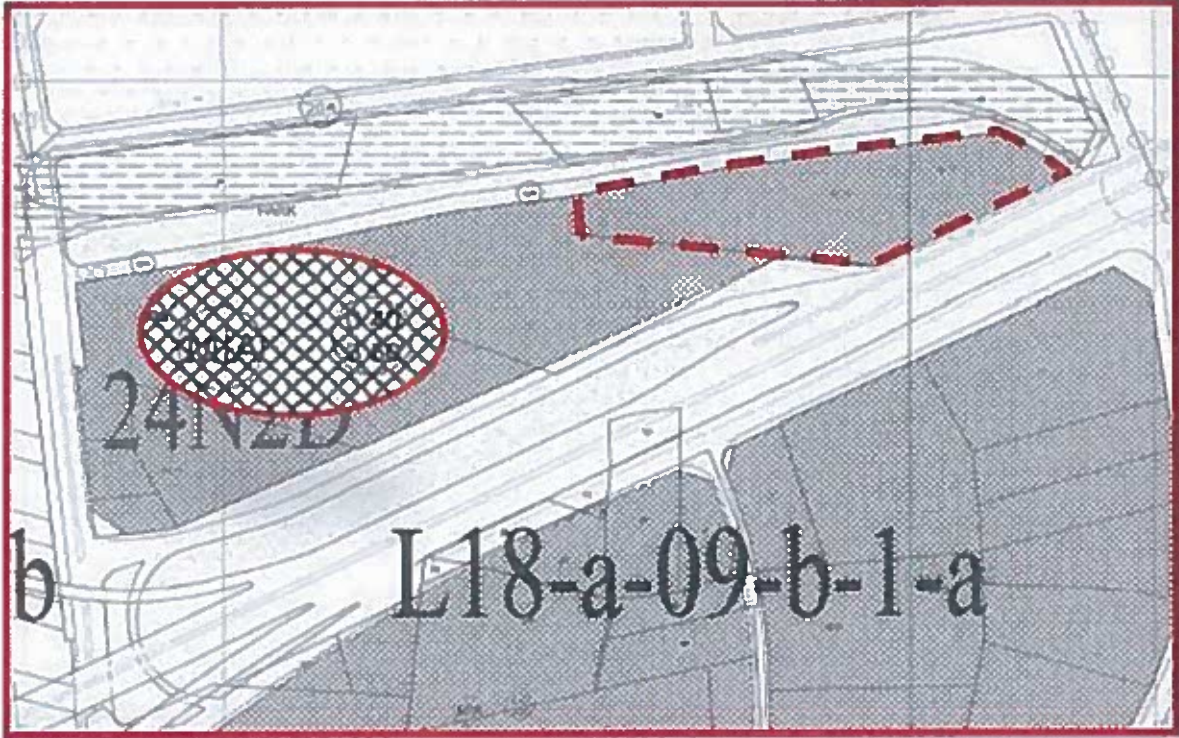
Taşınmaza mevcut durumda imar durumu bilgisi verilememekle birlikte 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları iptal olan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; Alsancak Liman Arkası Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı (Halkapınar Salhane Kesimi) kapsamında kalmaktadır.

İ.B.Ş.B Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı'na göre (mevcut durumda plan notlarında uyumlandırma yapılacaktır);

• **8625 ada, 7 no'lu parsel**

- Parsel, TAKS:0.40, KAKS:3.50 olmak üzere MİA "Merkezi İş Alanı"nda kalmaktadır.
- 1/1.000 Revizyon İmar Planı ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı lejand ve plan notlarına uyulacaktır.
- Yol ve kanal bedeli ödenecektir.
- Bu alanda, ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim(okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir yada bir kaç aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının 1/3'ünden fazla olamaz.
- Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde; yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 m. olup; yüksek kütle esas alınarak yükselen her 5 m. için bu mesafeye 0,50 m. ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 m.'yi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
- Kitle tasdiki gerekir.
- Otopark gereksinimi doğrudan kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istisnasız kendi parselinde karşılanacaktır. Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz , otopark gereksinimi yürürlükteki İ.B.Ş.B. Otopark Yönetmeliği Uygulama esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.+0.00 kotunun altında yapılacak otoparklarda, yola 5 m. den fazla yaklaşamaz. İhtiyaçtan fazla yapıımı istenen otoparklar +0.00 kotunun altında yapılacak ve yapı inşaat alanına dahil edilmeyecektir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



I.B.Ş.B Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı

MİA(Merkezi İş Alanları)(Aşağıda belirtilen plan notları İzmir Büyükşehir Belediye'sinde alt ve üst ölçekli plalar 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 oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m²'den az olamaz.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. Uyulacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Genel kural olarak yapıların imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde 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 problemlili olup taşıyıcı özelliği yoktur. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 metrelerden sonra başlamaktadır. İnceleme

RAPOR NO: 2016REVÇ249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

52

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 1/5000 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.

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 23.05.2016 tarihinde askıdan inerek kesinleşmiştir.

Konak Belediyesi ile 29.12.2016 tarihinde yapılan görüşmelerde, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın kesinleşen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre düzenlendiği ve belediye meclisine sunulduğu ancak uygulama imar planı plan notları onaylanmadan önce 24.11.2016 tarihinde İzmir 5. İdare Mahkemesinin kararı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Süreçle ilgili olarak mahkeme kararının bekleneyeceği ve mahkeme kararına göre plan notlarının onaylanacağı ya da yeniden hazırlanacağı öğrenilmiştir.

✓ Gayrimenkullere İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

- Değerleme konusu taşınmaza ait 31.05.2013 tarih, 2 no'lu, 18.819 m² İksa için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
 - Değerleme konusu taşınmaza ait 03.06.2013 tarih, 2 no'lu, 18.819 m² ortak alanların toplamı, İksa için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
 - Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis(iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
 - Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis(iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
 - Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² Konut, 4.509 m² Otel, 18.925 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Tarafımızdan ulaşılan 12.09.2013 tarihli ruhsatlar; 13.09.2013 tarihli ruhsat öncesi harc ödemesi hesaplaması için yapılmış olan ruhsat örnekleri olup, arşiv dosyasında bulunduğu rapor içerisinde ayrıca belirtilmiştir.**
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² apartman binası (üç ve daha çok dairesi) 4.509 m² restoranlı veya restorantsız otel, 18.925 m²

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ortak alan(tüm ortak alanların toplamı olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² A.V.M. (iş yeri), 9.357 m² ortak alan olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² Alış veriş merkezleri, 9.357 m² ortak alan(tüm ortak alanların toplamı) olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo merkezleri (yerel), yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu, 7 bağımsız bölüm ofis işyeri, 2.035 m², garaj 1.968,14 m², depo 531,76 m², merdiven 95 m² olmak üzere toplam 4.629,9 m² yeni yapı için tadilat, AVM bloğu için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu, 32 bağımsız bölüm ofis işyeri, 5.903 m², garaj 6.149,32 m², depo 569,28 m², merdiven 90 m², asansör 17,5 olmak üzere toplam 12.729,1 m² yeni yapı için tadilat, Avm bloğu için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 08.09.2015 tarih, 36/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 110 bağımsız bölüm mesken 17.964 m², 1 bağımsız bölüm otel 4.509 m², 17 bağımsız bölüm ve 1 trafo 2.087 m², kapıcı dairesi 69,16 m², garaj 10.758,43 m², merdiven 10.062,31 m² olmak üzere toplam 45.449,9 m² konut+otel bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 18.08.2015 tarih, 86/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 30.936 m² ofis ve işyeri, 16.622,11 m² garaj, 10.519,71 m² merdiven, 849,38 m² yönetim ofisi, 71,9 m² asansör olmak üzere toplam 58.999,1 m² AVM bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Müşteri tarafından beyan edilen, ilgili belediyesinden onay tarihi teyid edilebilen, taşınmaza ait 10.11.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Taşınmaza ait arşiv dosyası ilgili belediyesinde işlemde olup tarafımızdan incelenememiştir. Müşteri tarafından tarafımıza onaylı nüshası temin edilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat –Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
31.05.2013 tarih, 2 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	18.819	İksa için verilmiş
03.06.2013 tarih, 2 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	18.819	Ortak alanların toplamı İksa için verilmiş
12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	46.237	153 bağımsız bölüm İş yeri Ofis binası için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	46.237	153 bağımsız bölüm İş yeri Ofis binası için verilmiş
12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	40.768	110 bağımsız bölüm, Konut ve Otel için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	40.768	110 bağımsız bölüm, Konut ve Otel için verilmiş
12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	17.369	34 bağımsız bölüm, A.V.M. için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	17.369	34 bağımsız bölüm, A.V.M. için verilmiş
12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	55	5 bağımsız bölüm, Trafo için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	55	5 bağımsız bölüm, Trafo için verilmiş

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

54

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	4.629,9	AVM işyerlerinde 34 bağımsız birimden 39 bağımsız birime ve 110 odalı otelden 96 odalı otele dönüşüm. Ofis konut sayısı sabit kalıp kulelerde dahili tadilatlar.
17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	12.729,1	AVM işyerlerinde 34 bağımsız birimden 39 bağımsız birime ve 110 odalı otelden 96 odalı otele dönüşüm. Ofis konut sayısı sabit kalıp kulelerde dahili tadilatlar.
08.09.2015 tarih, , 36/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği	45.449,9	110 bağımsız bölüm mesken 17.964 m ² , 1 bağımsız bölüm otel 4.509 m ² , 17 bağımsız bölüm ve 1 trafo 2.087 m ² , kapıcı dairesi 69,16 m ² , garaj 10.758,43 m ² , merdiven 10.062,31 m ² olmak üzere toplam 45.449,9 m ²
18.08.2015 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği	58.999,1	30.936 m ² ofis ve işyeri, 16.622,11 m ² garaj, 10.519,71 m ² merdiven, 849,38 m ² yönetim ofisi, 71,9 m ² asansör olmak üzere toplam 58.999,1 m ²

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın Yapı Denetim Hizmeti Şehitler Caddesi No:18, Kat:2 Alsancak/ İzmir adresinde faaliyet gösteren Mat Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından sağlanmaktadır.

2005 yılında kurulan firmanın 2012 yılında isim değişikliği ile faaliyetleri devam etmektedir. Konu proje kapsamı dışında 2013 yılında temeli atılan, Bayraklı ilçesinde yer alan 27 kat ve 125 ofisten oluşan "Atek Adress" projesi, etaplar halinde devam eden Narova Bornova projesi denetimlerini gerçekleştirmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıllık dönemde hukuki durumunda aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

Değerleme konusu taşınmazın 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 Metropoliyen 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 55eğerl 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 Metropoliyen 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 Meclisi'nde onaylanmasının akabinde ilgili ilçe belediyelerine yollanacağı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan notlarının bu plan notu esas alınarak yeniden düzenleneceği öğrenilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazın lejantlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı ancak, "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince onayarak değiştirilmesi sonrasında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan plan notu esas alınarak yeniden düzenleneceği bilgisine ulaşılmıştır. Bu kapsamda, 1/1000 Ölçekli Yenikent Merkezi Alsancak Liman arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS: 0,40, KAKS:3,50 koşullu MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi kullanım kararı yürürlükte olup, bu kullanıma ait plan notu İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2014/988 Esas ve 2015/1624 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi plan notu değişikliği yapılacaktır. 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 güncellenmenin henüz yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır. 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan plan notlarının 23.05.2016 tarihinde askıdan ineneği 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 23.05.2016 tarihinde askıdan inerek kesinleşmiştir.

Konak Belediyesi ile 29.12.2016 tarihinde yapılan görüşmelerde, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın kesinleşen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre düzenlendiği ve belediye meclisine sunulduğu ancak uygulama imar planı plan notları onaylanmadan önce 24.11.2016 tarihinde İzmir 5. İdare Mahkemesinin kararı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Süreçle ilgili olarak mahkeme kararının bekleneneği ve mahkeme kararına göre plan notlarının onaylanacağı ya da yeniden hazırlanacağı öğrenilmiştir.

4.4 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

İnşaata ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunmakta olup 30.12.2014 tarihi itibarı ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Konu taşınmaz natamam durumdadır.

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen onaylı projeye ve müşteri tarafından beyan edilen satış sözleşmelerine ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE
GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel Mersinli-Konak/İZMİR

Taşınmaza ulaşım; Ozan Abay Caddesi üzerinde, Alsancak istikametinden Karşıyaka istikametine ilerlerken, Halkapınar Metro İstasyonu ve Atatürk Stadyumu geçildikten yaklaşık 1 km sonra, Ankara Caddesi ayrımına gelinir ve sağa, Ankara Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık 700 metre ilerledikten sonra, kavşağa ulaşılır ışıklı kavşaktan U dönüşü yapıp Ankara Caddesi yan yolundan yaklaşık 150 m. İlerlendiğinde sağ kol üzerinde yer alan taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi sınırlarında, coğrafi olarak İzmir kent merkezinin ortasında yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu mevki, son yıllarda hızlı bir gelişim göstermekte olup, konut ve ticaret konusunda ön plana çıkmaktadır. Taşınmazın da içinde olduğu Yeni Kent Merkezi sınırları içinde imar planlarının onaylanmasında yaşanan aksaklıklar sonucu mevcut yatırımlarda gecikme olmuştur. Mevcut durumda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Yeni Kent Merkezi bölgesinde; Başak Sigorta İş Merkezi , Başak Depoculuk, Anadolu Frana Tütün, eski Kula Mensucat arazisi, İzmir Adliye Sarayı, İş G.Y.O tarafından inşaatı devam eden Ege Perla, Sunucu Plaza, Bayraklı Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, OPET benzin istasyonu, Gürel İş Merkezi, PTT İşletme Merkezi, Tepekule İş Merkezi, Folkart Towers kuleleri yer almaktadır.

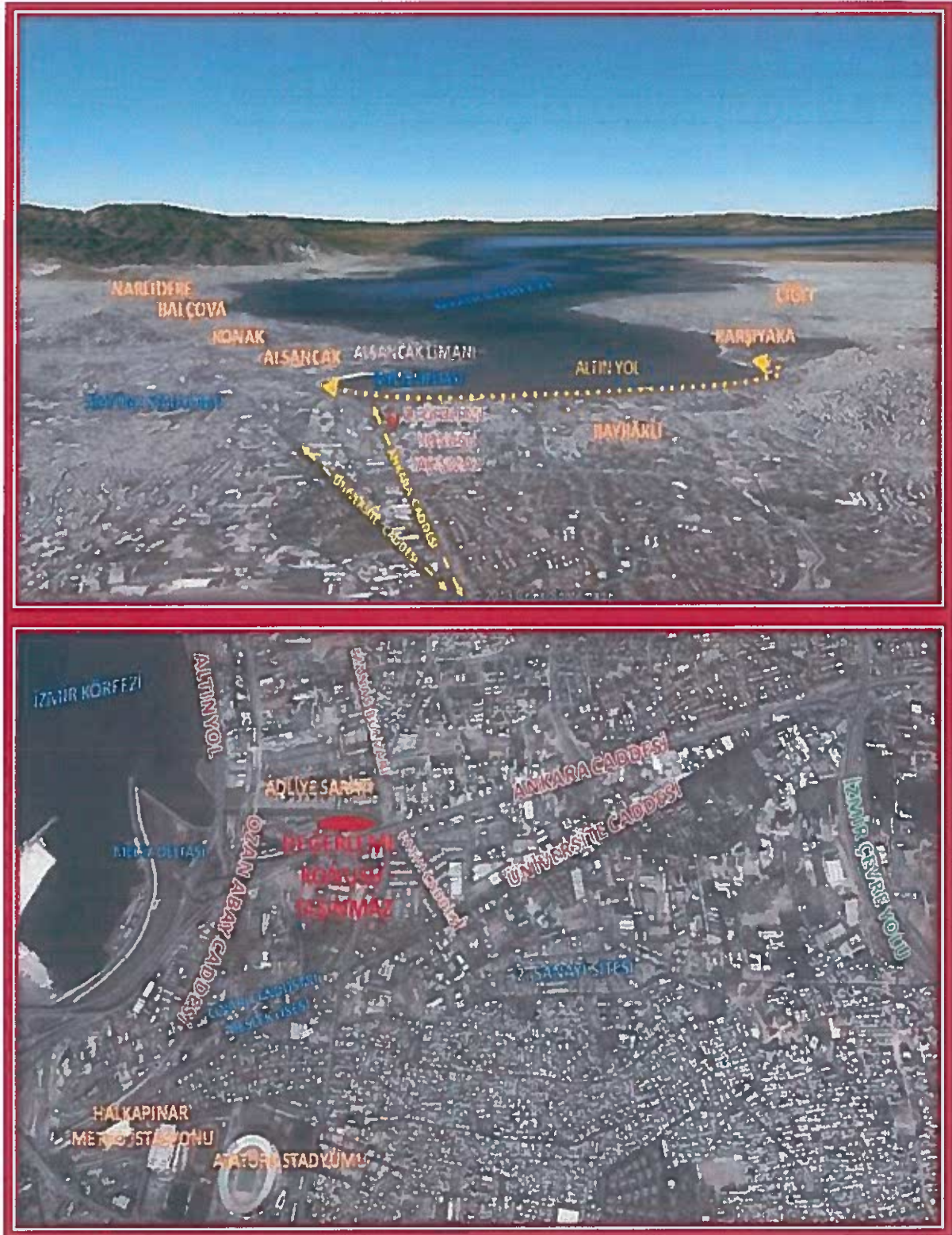
Taşınmaz, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Sabah Gazetesi, Rod-Kar İş Merkezi, Ege Perla Projesi, Adliye Sarayı, Sunucu Plaza, Bornova Vergi Dairesi bulunmaktadır.

Taşınmaza 58eğerleme58e ulaşım olanakları bulunmakta olup, metro, dolmuş, otobüs ile ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.

İZBAN-İzmir Metro hattı seferlerine 2000 yılı Mayıs ayında, tam gün hizmete ise aynı yılın Ağustos ayında başlamıştır. İzmir Metrosu, Üçyol – Bornova arasında 11.6 kilometrelik hatta, Üçyol, Konak, Çankaya, Basmene, Hilal, Stadyum, Halkapınar, Sanayi, Bölge ve Bornova olmak üzere toplam 10 istasyon ve Bornova, Halkapınar, Konak ve Üçyol İstasyonlarındaki otobüs ve vapur bağlantılı aktarma alanlarıyla hizmet vermektedir. Söz konusu işler etaplar halinde projelendirilip, ihale edilmiştir. Tüm etapların yapımı tamamlanmıştır. Alsancak-Cumaovası arasında yer alan Güney Hattında 30 Ağustos 2010 tarihinden itibaren, Kuzey Hattında ise 05.12.2010 tarihinden itibaren Çiğli İstasyonuna kadar olan bölümü yolculu ön işletme yolcu taşımacılığına başlanılmıştır. 31.01.2011 tarihinden itibaren de sistemin tamamı işletmeye alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Bornova ilçe merkezine 4,7 km, Alsancak Limanı'na 1,8 km., Konak'a 5 km. mesafededir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



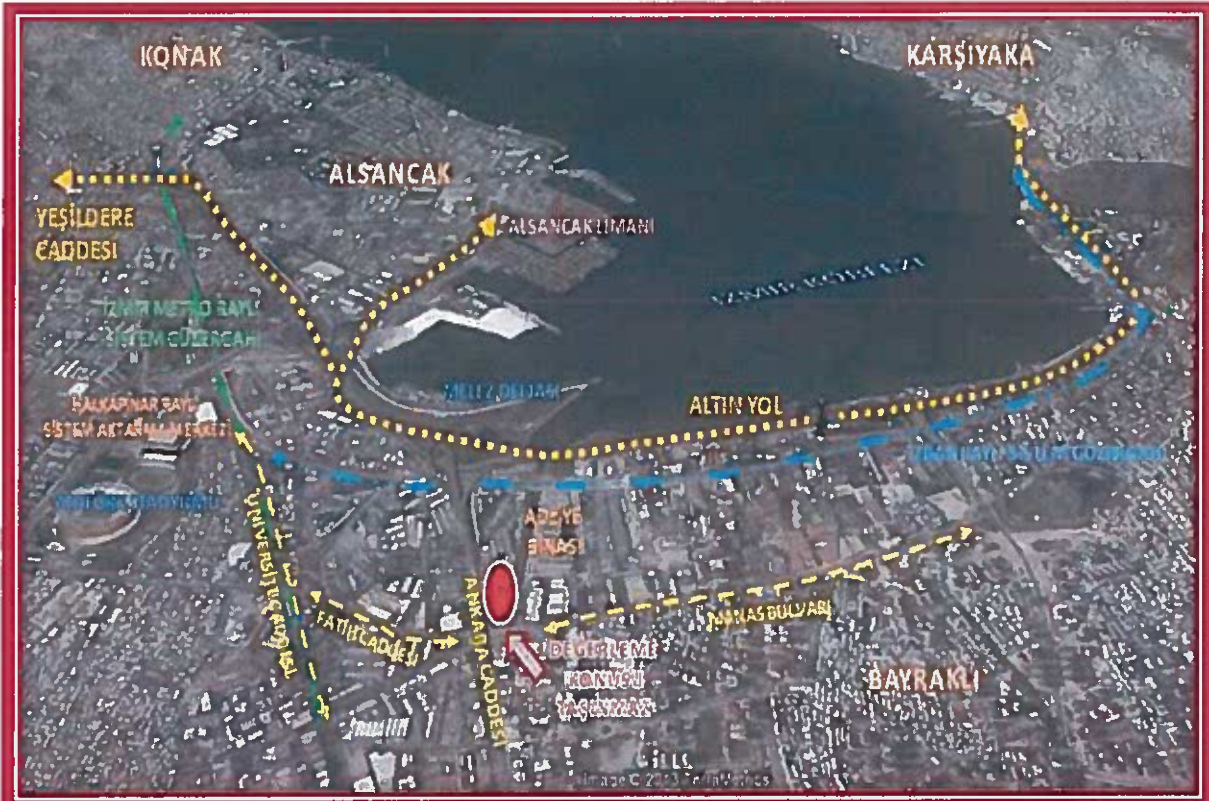
RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

59

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



*Yukarıdaki krokilerde değerleme konusu parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir.

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

60

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km.)
Bornova İlçe Merkezi	~4,7
Alsancak Limanı	~1,8
Konak	~5

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 parsel no'lu 13.922,01 m² yüzölçümüne sahip, tapuda ana gayrimenkulün niteliği "Arsa" olarak görünen, üzerinde kat irtifakı kurulan ve inşai faaliyetleri devam eden taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m., güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m., doğu cephesinde yer alan 1583/4 sokağa yaklaşık 280 m. cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu parselin çevresi yer yer 1,5 m. yüksekliğinde galvaniz sac levhalar ile çevrelenmiş durumdadır. Değerleme konusu 13.922,01 m² yüzölçümüne sahip parsel, çokgen şekilli olup, düz bir topografyaya sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde değerleme konusu parsel üzerindeki Mistral Tower projesinin değerleme tarihi itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmış olup, duvar sıva –boya işlemleri, ana fanlar ve aydınlatma işlemleri yapılacaktır. Dış cephe giydirmeleri, elektrik ve mekanik tesisat işler gibi işlemlerde eksiklikler vardır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Konut kulesinde,

- Tüm katların kaba inşaatı ve dış cephe çalışmaları tamamlanmıştır.
- 11-18. Katlar arası tamamen bitmiş olup 11 ve 12. Katlar temizlik işleri bitmiştir.
- 20-23. Katlar arası kasa ve iç kapı eksikliği bulunmaktadır.
- 23 ve üzeri katlarda kör kasalar yapılmış olup kapı ve alüminyum kasa imalatı yapılmamış bunun dışında diğer işlemler tamamlanmıştır.

Ofis bloğunda;

- Kaba işler tamamlanmıştır,
- Islak hacimlerde eksikler olup tamamlanacaktır.
- Yangın merdivenleri tamamlanmıştır.
- Sıva ve asma tavan işlemlerinde eksikler bulunmaktadır.
- Son 3 kat penthouse katlarında eksiklikler vardır.
- 47-46 ve 45. Katlar (Penthouse katları) aynı aşamada olup diğer katlara oranla işlemler geri seviyededir.
- 2. Yangın merdivenlerinde tek kat dışında sıvası tamamlanmıştır.
- Mekanik tüm tesisat işlemleri tamamlanmış olup izolasyonda yarım işlemler bulunmaktadır.
- Borular izole edilerek tavan kapatılması bulunmaktadır.
- 39. Kattan itibaren kapılar takılmaya başlanmıştır.
- 38. Kattan itibaren koridor tavanları kapatılmış durumdadır.
- 6. Kattan itibaren vitrifiyeler takılmaya başlanmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen onaylı mimari projeye ve müşteri tarafından beyan edilen tapusu devredilmemiş taşınmazların satış sözleşmelerine ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerin farklı olacağı muhakkaktır.



**Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir..*



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Konak Belediyesi İmar Arşiv’inde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsel ait 02.10.2014 onay tarihli tadilat projesi, toplam 104.364 m² için düzenlenmiş 13.09.2013 onay tarihli 86 no’lu 2 adet yapı ruhsatı ve 17.10.2014 onay tarihli 2 adet tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

İmar Arşivi’nde incelenen ve müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 02.10.2014 onay tarihli tadilat projesine göre değerlendirme konusu parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden Mistral Tower; 153,92 m. yüksekliğinde çatı katı dahil 38 kattan oluşan ilk 9 katı otel kullanımlı, 9-38. Katları arası konut kullanımlı Otel-Konut Kulesi, 215,79 m. yüksekliğinde çatı katı dahil 48 kattan oluşan Ofis Kulesi, bodrum katları otopark, sığınak, zemin, 1. Normal katı A.V.M, 2. Normal katı spa kullanımlı olmak üzere toplam brüt 110.996,21 m² kapalı alanlıdır. Ofis Kulesinde yer alan çift cephe alanları dahil edildiğinde toplam brüt 117.404,21 m² kapalı alanlıdır.

Değerleme konusu taşınmazlara ait 10.11.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi, tapuya esas kat irtifakı projesi ile uyumsuz olduğu tespit edilmiştir.

Tadilat projesinde kat irtifakına esas onaylı projesinden farklı olarak, 109-110 no’lu bağımsız bölümler, 111-112-113-114-115-116-117-188 no’lu bağımsız bölümler, 119-120-121 no’lu bağımsız bölümler, 122-123-124-125 no’lu bağımsız bölümler, 126-127-128-129-130-131-132 no’lu bağımsız bölümler, 167-168 no’lu bağımsız bölümler, 169-170 no’lu bağımsız bölümler, 171-172 no’lu bağımsız bölümler, 185-186 no’lu bağımsız bölümler, 187-188 no’lu bağımsız bölümler, 239-240-241-242 no’lu bağımsız bölümler, 243-244-245-246 no’lu bağımsız bölümler, 259-260 no’lu bağımsız bölüm, 263-264 no’lu bağımsız

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bölümler, 273-274-275 no'lu bağımsız bölümler, 279-280-281-282 no'lu bağımsız bölümler, 284-285 no'lu bağımsız bölümler, 297-298 no'lu bağımsız bölümler, 300 no'lu bağımsız bölüm (kısmi olarak 297 ve 298 no'lu bağımsız bölümler ile) birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak revize edilmiştir. Konu bağımsız bölüm değişikliği için tapuda başvuru yapılmış olup işlemler devam etmektedir. Tapu sicil Müdürlüğüne yapılmış olan başvuru belgesi raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Kat irtifakına esas onaylı tapu projesine göre alan dağılımları aşağıda belirtilmiştir;

3. bodrum kata; 141 araçlık kapalı otopark, kazan dairesi, sığınak, konut ortak depoları bulunmakta olup; 3. Bodrum kat 7.860,10 m² kapalı kullanım alanıdır. 3. Bodrum kat aşağıdaki kesitte de görüldüğü üzere her iki kulenin de ortak kullanım alanıdır.

2. bodrum katta; 316 araçlık kapalı otopark, konut ortak depoları bulunmakta olup; 2. Bodrum kat 11.458,33 m² kapalı kullanım alanıdır. 2. Bodrum kat aşağıdaki kesitte de görüldüğü üzere her iki kuleninde ortak kullanım alanıdır.

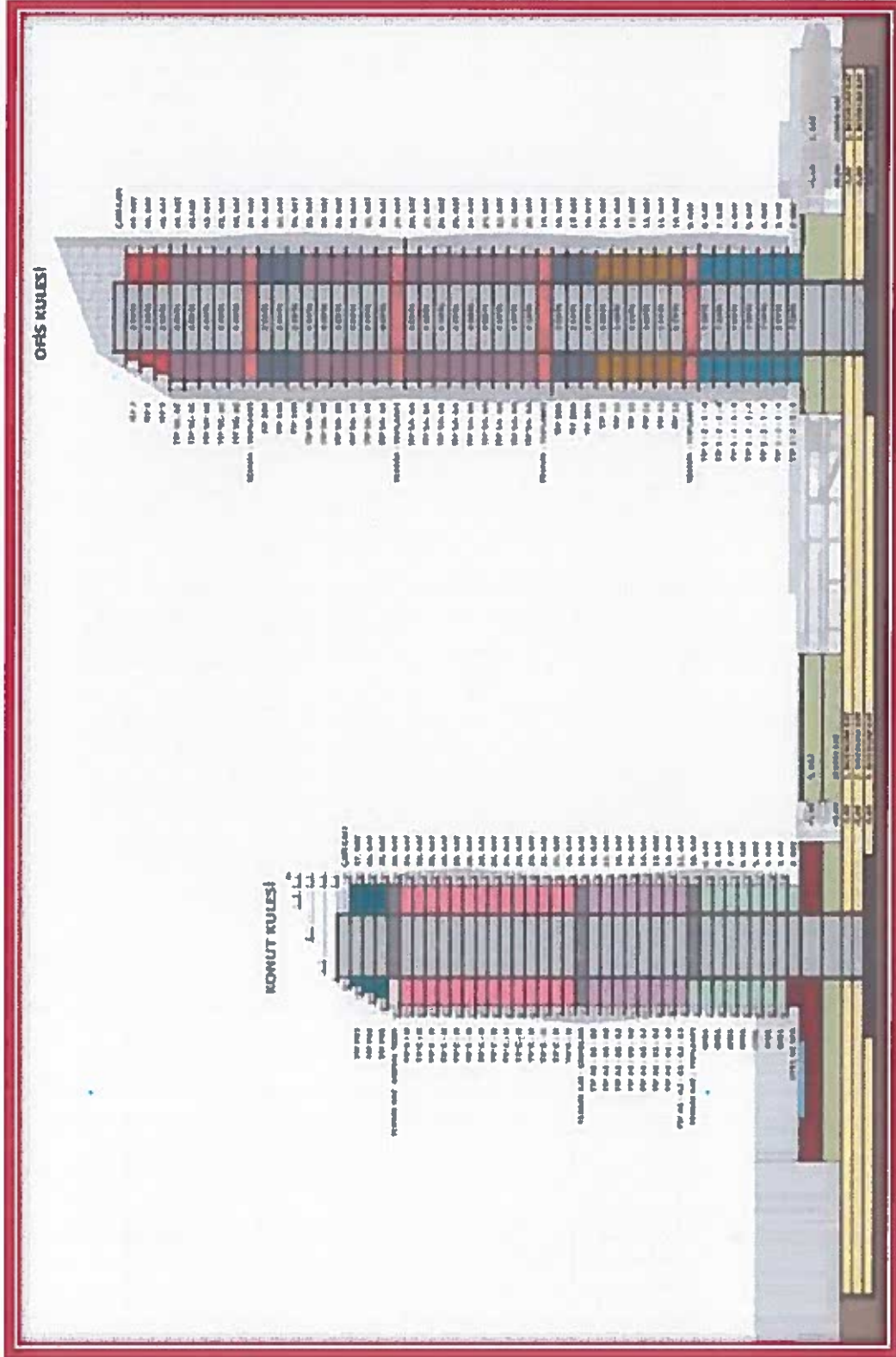
1. bodrum katta; 170 araçlık kapalı otopark, ofis ortak depoları, mekanik oda, pano odaları bulunmakta olup; 2. Bodrum kat 11.458,33 m² kapalı kullanım alanıdır. 1. Bodrum kat aşağıdaki kesitte de görüldüğü üzere her iki kulenin de ortak kullanım alanıdır.

Zemin katta; Otel girişi, lobi, önbüro, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, pub, mutfak, konut kulesi girişi, lobi, ofis kulesi girişi, lobi, açık A.V.M bölümünde 27 adet mağaza, 5 adet trafo odası, 2 adet pano odası bulunmakta olup; zemin kat 5.774,74 m² kapalı kullanım alanıdır. Zemin kat aşağıdaki kesitte görüldüğü üzere açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın zemin katında 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 265-291 ve 304 no'lu bağımsız bölümlerin bulunduğu katta, otel bloğu olan 111 no'lu bağımsız bölümün lobisi ve girişi bulunmaktadır.

1. normal katta; spa, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu, açık A.V.M bölümünde 11 adet mağaza bulunmakta olup; 1. Normal kat 5.645,56 m² kapalı kullanım alanıdır. 1. Normal kat aşağıdaki kesitte görüldüğü üzere açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın 1. Normal katında 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 292-302 no'lu bağımsız bölümlerin bulunduğu katta 11 adet bağımsız bölüm hariç 1. Ve 2. katta bulunan 303 no'lu bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2. normal katta; Otel-Konut kulesinde, yüzme havuzu, spa, 5 adet otel odası, Ofis kulesinde 7 adet ofis bulunmakta olup; 2. Normal kat ofis Kulesi kullanımında 1.062,77 m², 627,36 m² Konut-Otel Kulesi kullanımında olmak üzere toplam 1.690,13 m² kapalı kullanım alanıdır. Katta bulunan ofis kulesindeki alan detayı Ofis kulesi anlatımında detaylandırılmıştır. 2. Normal kat aşağıdaki kesitte görüldüğü üzere açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın 1. Normal katında 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 112-118 no'lu bağımsız bölümlerin bulunduğu katta 7 adet bağımsız bölüm hariç 1. Ve 2. katta bulunan 303 no'lu bağımsız bölüm bulunmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



RAPOR TARİHİ: 30.12.2016
*GİZLİDİR

RAPOR NO: 2016REVC249

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

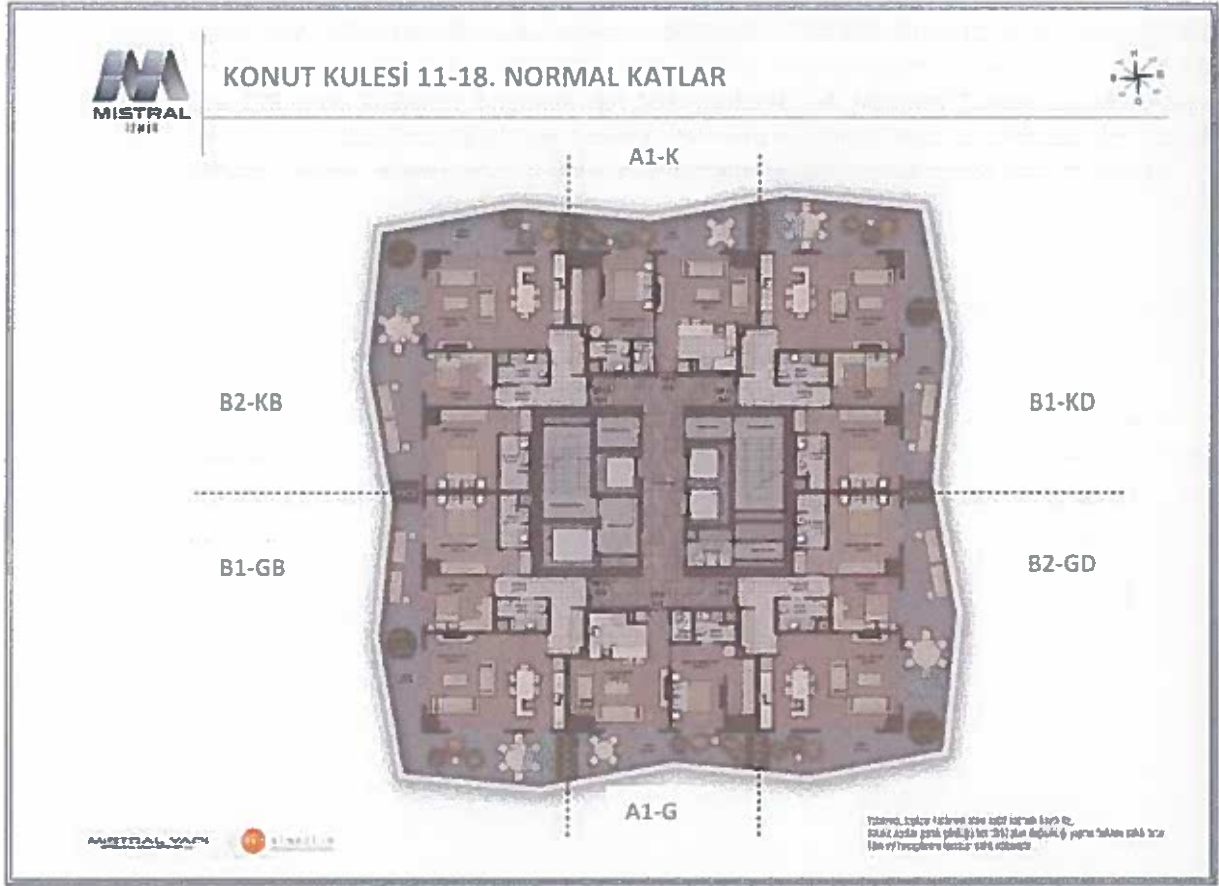
Otel-Konut Kulesi; 3.-9. Normal katlarda; 13'er adet konaklama ünitesi bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu otel taşınmazın 111 no'lu bağımsız bölümüdür.

Otel-Konut Kulesi; 10., 19., 34. Normal katlar; Otel konut kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır.

Otel-Konut Kulesi; 11.-18. Normal katlarda; her katta yaklaşık 96 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 1+1 daire, yaklaşık 166-168 m² kullanım alanlı 4 adet 2+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır. Katlara ait tip dağılımları aşağıda belirtilmiştir. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu bloğun 11. Katından başlamak üzere 6 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. 11.-18. Normal katlarda; 1-48 no'lu bağımsız bölümler yer almaktadır. Konu bağımsız bölümlerin listesi aşağıda detaylandırılmıştır.

KAT NO	BB- NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT NO	BB- NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
11	6	A1- K	1+1	60,29	18,22	16,57	95,08	15	30	A1- K	1+1	60,29	17,26	17,39	95,77
11	1	A2- KD	1+1	80,79	44,9	17,12	142,81	15	25	B1- KD	2+1	94,68	21,54	27,31	159,27
11	2	B3- GD	2+1	94,7	43,04	20,99	158,73	15	26	B2- GD	2+1	95,38	21,82	27,52	162,10
11	3	A1- G	1+1	60,29	18,22	16,57	95,08	15	27	A1- G	1+1	60,29	17,26	17,39	95,77
11	4	B1- GB	2+1	94,68	44,9	23,89	163,47	15	28	B1- GB	2+1	94,68	24,86	27,31	162,59
11	5	B2- KB	2+1	95,38	43,04	24,17	162,59	15	29	B2- KB	2+1	95,38	24,99	27,52	165,27
12	12	A1- K	1+1	60,29	18,08	16,71	95,08	16	36	A1- K	1+1	60,29	17,40	17,39	96,14
12	7	B1- KD	2+1	94,68	44,51	20,99	160,18	16	31	B1- KD	2+1	94,68	21,82	27,31	158,98
12	8	B2- GD	2+1	95,38	43,58	21,13	160,09	16	32	B2- GD	2+1	95,38	21,96	27,52	162,57
12	9	A1- G	1+1	60,29	18,08	16,85	95,22	16	33	A1- G	1+1	60,29	17,40	17,39	96,14
12	10	B1- GB	2+1	94,68	44,51	24,17	163,36	16	34	B1- GB	2+1	94,68	24,99	27,31	162,15
12	11	B2- KB	2+1	95,38	43,58	24,30	163,26	16	35	B2- KB	2+1	95,38	25,27	27,52	165,88
13	18	A1- K	1+1	60,29	18,03	16,85	95,17	17	42	A1- K	1+1	60,29	17,54	17,39	96,61
13	13	B1- KD	2+1	94,68	44,07	21,13	159,88	17	37	B1- KD	2+1	94,68	21,96	27,31	158,52
13	14	B2- GD	2+1	95,38	44,07	21,40	160,85	17	38	B2- GD	2+1	95,38	22,23	27,52	163,12
13	15	A1- G	1+1	60,29	18,03	16,99	95,31	17	39	A1- G	1+1	60,29	17,54	17,39	96,61
13	16	B1- GB	2+1	94,68	44,07	24,30	163,05	17	40	B1- GB	2+1	94,68	25,27	27,31	161,83
13	17	B2- KB	2+1	95,38	44,07	24,58	164,03	17	41	B2- KB	2+1	95,38	25,41	27,52	166,30
14	24	A1- K	1+1	60,29	18,08	16,99	95,36	18	48	A1- K	1+1	60,29	17,68	17,39	97,17
14	19	B1- KD	2+1	94,68	43,57	21,40	159,65	18	43	B1- KD	2+1	94,68	22,09	27,31	158,01
14	20	B2- GD	2+1	95,38	44,51	21,68	161,57	18	44	B2- GD	2+1	95,38	22,37	27,52	163,48
14	21	A1- G	1+1	60,29	18,08	16,99	95,36	18	45	A1- G	1+1	60,29	17,68	17,39	97,17
14	22	B1- GB	2+1	94,68	43,57	24,72	162,97	18	46	B1- GB	2+1	94,68	25,55	27,31	161,47
14	23	B2- KB	2+1	95,38	44,51	24,86	164,75	18	47	B2- KB	2+1	95,38	25,68	27,52	166,79

*11. Normal katta yer alan A2-KD no'lu dairenin kullanım alanı 14,58 m² Otel asansörü makina dairesi sebebi ile küçük olup; satılabilir alana dahil edilmemiştir.



Otel-Konut Kulesi; 20.-33. Normal katlarda; her 67eğe yaklaşık 194 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire, yaklaşık 234 m² kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanlıdır. Katlara ait tip dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT NO	BB - NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
20	49	D - KD	3+1	140,71	58,5	34,38	233,59	27	77	D - KD	3+1	140,71	56,4	36,73	233,84
20	50	C - GD	3+1	116,92	47,67	29,00	193,59	27	78	C - GD	3+1	116,92	49,77	30,93	197,62
20	51	D - GB	3+1	140,71	58,5	36,59	235,80	27	79	D - GB	3+1	140,71	56,4	39,08	236,19
20	52	C - KB	3+1	116,92	47,67	34,38	198,97	27	80	C - KB	3+1	116,92	49,77	36,59	203,28
21	53	D - KD	3+1	140,71	58,15	34,80	233,66	28	81	D - KD	3+1	140,71	56,16	37,15	234,02
21	54	C - GD	3+1	116,92	48,01	29,27	194,20	28	82	C - GD	3+1	116,92	50	31,21	198,13
21	55	D - GB	3+1	140,71	58,15	36,87	235,73	28	83	D - GB	3+1	140,71	56,16	39,08	235,95
21	56	C - KB	3+1	116,92	48,01	34,66	199,59	28	84	C - KB	3+1	116,92	50	36,87	203,79
22	57	D - KD	3+1	140,71	57,83	35,07	233,61	29	85	D - KD	3+1	140,71	56,4	37,42	234,53
22	58	C - GD	3+1	116,92	48,34	29,55	194,81	29	86	C - GD	3+1	116,92	49,77	31,62	198,31
22	59	D - GB	3+1	140,71	57,83	37,42	235,96	29	87	D - GB	3+1	140,71	56,4	39,08	236,19
22	60	C - KB	3+1	116,92	48,34	35,07	200,33	29	88	C - KB	3+1	116,92	49,77	36,87	203,56
23	61	D - KD	3+1	140,71	57,51	35,49	233,71	30	89	D - KD	3+1	140,71	56,66	37,70	235,07
23	62	C - GD	3+1	116,92	48,65	29,97	195,54	30	90	C - GD	3+1	116,92	49,51	31,76	198,19
23	63	D - GB	3+1	140,71	57,51	37,84	236,06	30	91	D - GB	3+1	140,71	56,66	39,08	236,45

RAPOR NO: 2016REVC249

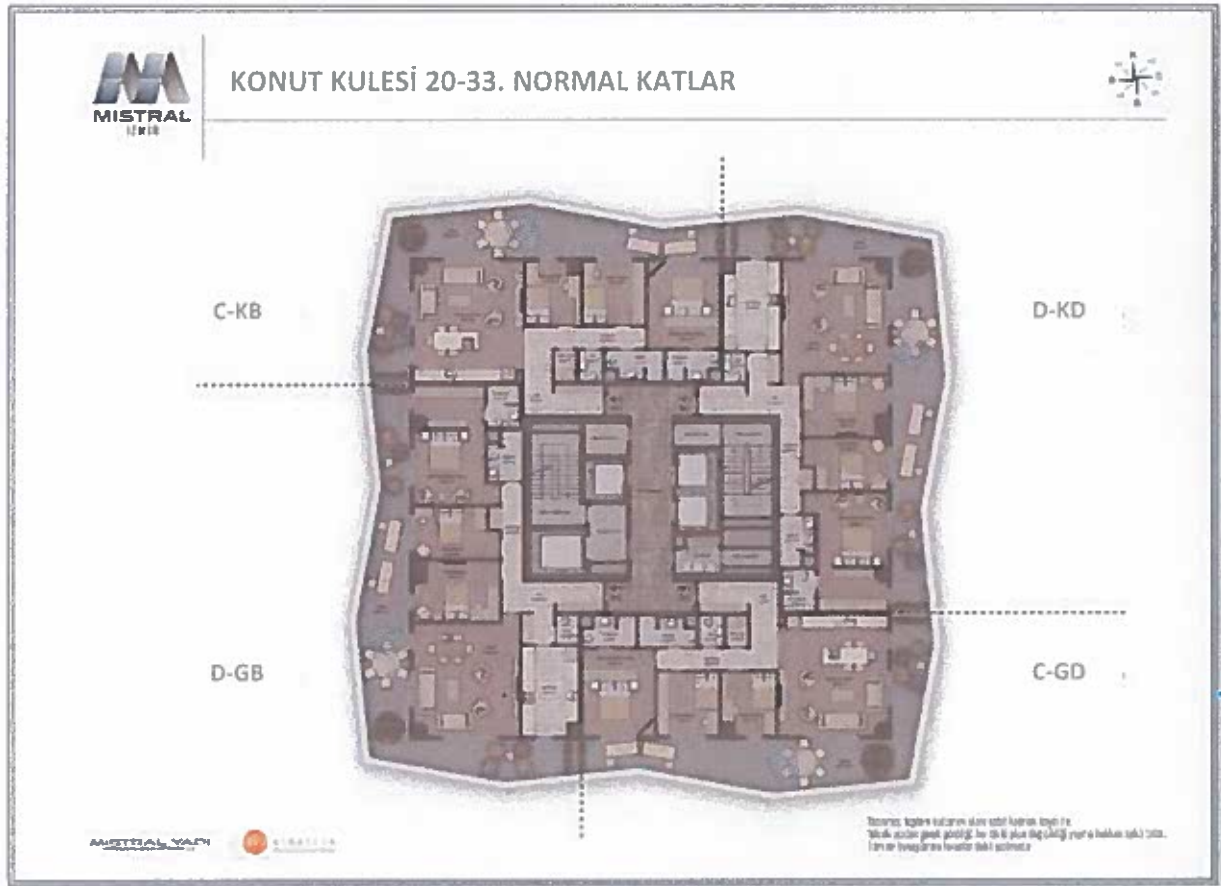
RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

67

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23	64	C - KB	3+1	116,92	48,65	35,35	200,92	30	92	C - KB	3+1	116,92	49,51	37,56	203,99
24	65	D - KD	3+1	140,71	57,21	35,77	233,69	31	93	D - KD	3+1	140,71	56,93	38,39	236,03
24	66	C - GD	3+1	116,92	48,95	30,10	195,97	31	94	C - GD	3+1	116,92	49,24	32,45	198,61
24	67	D - GB	3+1	140,71	57,21	38,11	236,03	31	95	D - GB	3+1	140,71	56,93	39,36	237,00
24	68	C - KB	3+1	116,92	48,95	35,63	201,50	31	96	C - KB	3+1	116,92	49,24	38,25	204,41
25	69	D - KD	3+1	140,71	56,93	36,04	233,68	32	97	D - KD	3+1	140,71	57,21	39,22	237,14
25	70	C - GD	3+1	116,92	49,24	30,38	196,54	32	98	C - GD	3+1	116,92	48,95	33,00	198,87
25	71	D - GB	3+1	140,71	56,93	38,53	236,17	32	99	D - GB	3+1	140,71	57,21	40,18	238,10
25	72	C - KB	3+1	116,92	49,24	36,04	202,20	32	100	C - KB	3+1	116,92	48,95	39,08	204,95
26	73	D - KD	3+1	140,71	56,66	36,32	233,69	33	101	D - KD	3+1	140,71	57,51	39,91	238,13
26	74	C - GD	3+1	116,92	49,51	30,66	197,09	33	102	C - GD	3+1	116,92	48,65	33,69	199,26
26	75	D - GB	3+1	140,71	56,66	38,67	236,04	33	103	D - GB	3+1	140,71	57,51	41,43	239,65
26	76	C - KB	3+1	116,92	49,51	36,32	202,75	33	104	C - KB	3+1	116,92	48,65	39,77	205,34



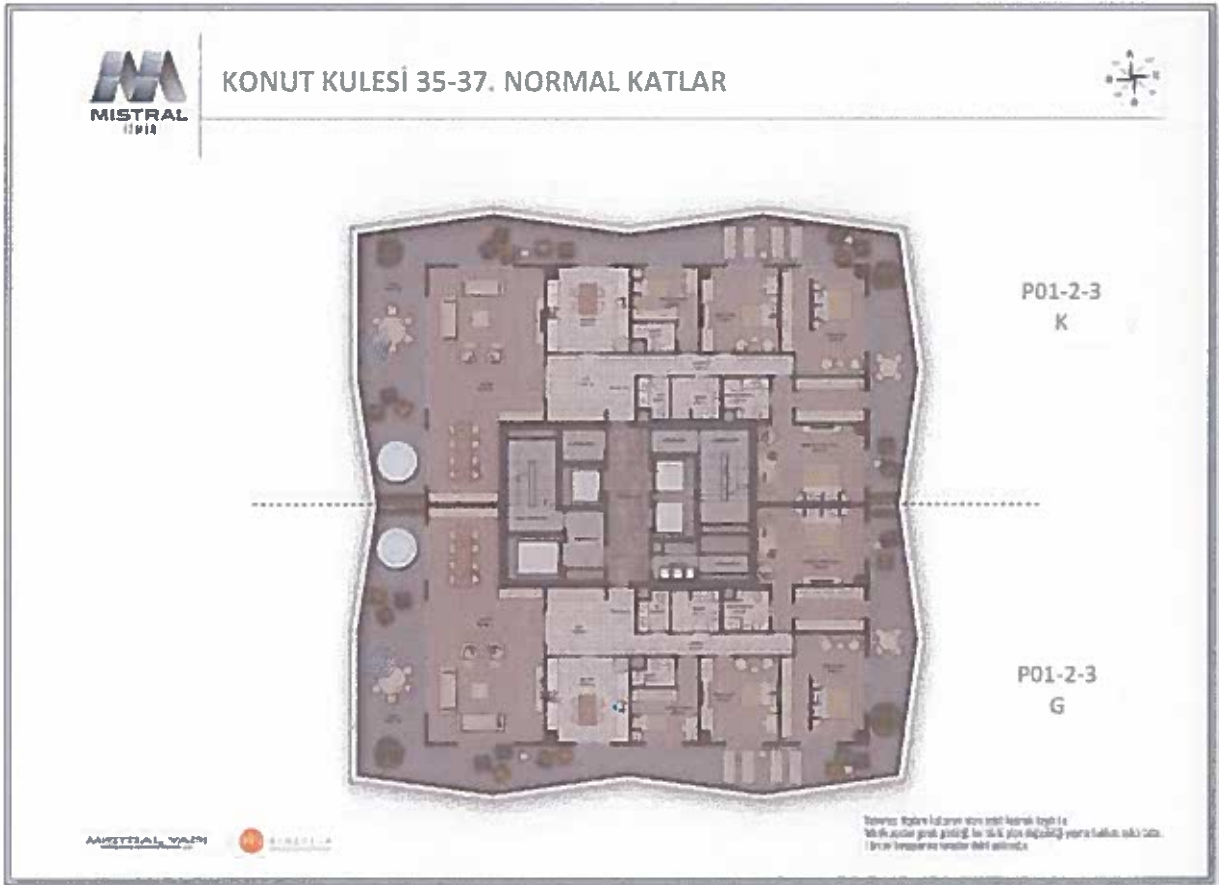
Otel-Konut Kulesi; 35. Normal katta 417,67 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 35. Normal kat 835,33 m² kapalı kullanım alanıdır. 36. Normal katta 396,53 m² kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 36. Normal kat 793,05 m² kapalı kullanım alanıdır. 37. Normal 68eğe 375,08 m² brüt

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 37. Normal kat 750,15 m² kapalı kullanım alanıdır. Katlara ait tip dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

Otel-Konut Kulesi; Çatı katı Otel konut kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 700,28 m² kapalı kullanım alanıdır.

KAT NO	BB NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
35	105	P01 - K	4+1	240,87	120,49	79,82	441,18
35	106	P01 - G	4+1	240,87	120,49	79,82	441,18
36	107	P02 - K	4+1	228,17	112,05	89,21	429,43
36	108	P02 - G	4+1	228,17	112,05	89,21	429,43
37	109	P03 - K	4+1	202,54	116,23	92,80	411,57
37	110	P03 - G	4+1	202,54	116,23	92,80	411,57



Ofis Kulesi; 2. Normal katta; 72,81 m² kullanım alanlı 2 adet, 143,82 m² kullanım alanlı 1 adet, 187,74 m² kullanım alanlı 1 adet, 195,20 m² kullanım alanlı 3 adet ofis olmak üzere toplam 7 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 2. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 1.062,77 m² kapalı kullanım alanlı olup 2. Normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

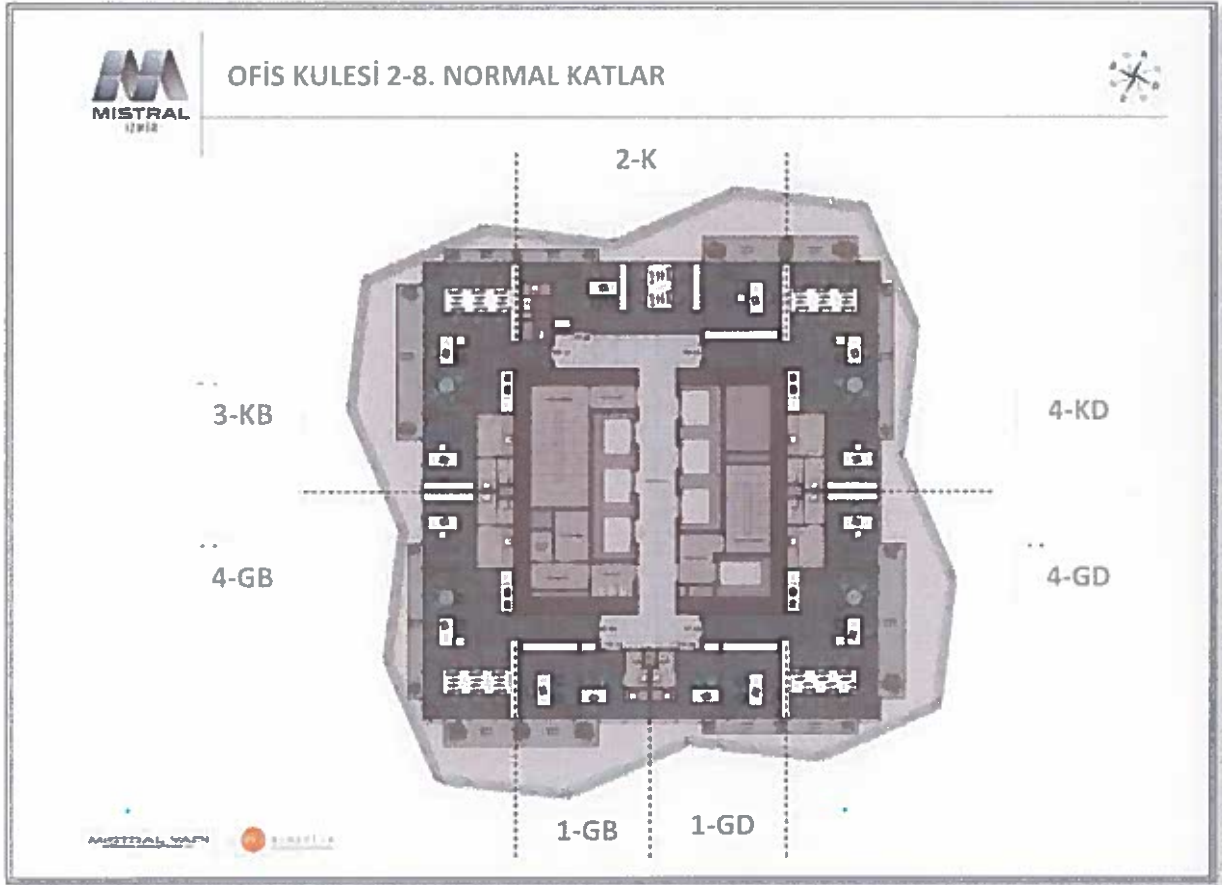
KAT NO	BB NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
2	113	2 - K	63,51	45,00	27,29	135,80	0	135,80
2	114	4 - KD	82,84	66,30	34,25	183,39	0	183,39
2	115	4 - GD	82,84	66,30	34,25	183,39	0	183,39
2	116	1 - G-D	32,33	22,50	14,49	69,32	0	69,32
2	117	1 - G-B	32,33	22,50	14,49	69,32	0	69,32
2	118	4 - GB	82,84	66,30	36,51	185,65	0	185,65
2	112	3 - KB	78,05	66,30	35,00	179,35	0	179,35

Ofis Kulesi; 3.-8. Normal katlarda; her katta 56,54 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis, 111,28 m² brüt kullanım alanlı 1 adet ofis, 140,13 m² brüt kullanım alanlı 1 adet ofis, 147,59 m² brüt kullanım alanlı 3 adet ofis olmak üzere her katta 7'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları 807,25 – 793,01 m² kapalı kullanım alanlı olup, katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
3	120	2 - K	63,51	12,46	27,29	103,26	19,6	122,86
3	121	4 - KD	82,84	18,69	34,25	135,78	24,55	160,33
3	122	4 - GD	82,84	18,69	34,25	135,78	26,96	162,74
3	123	1 - G-D	32,33	6,23	14,49	53,05	8,59	61,64
3	124	1 - G-B	32,33	6,23	14,49	53,05	11	64,05
3	125	4 - GB	82,84	18,69	36,51	138,04	24,55	162,59
3	119	3 - KB	78,05	18,69	35,00	131,74	26,96	158,70
4	127	2 - K	63,51	12,46	27,29	103,26	19,73	122,99
4	128	4 - KD	82,84	18,69	34,25	135,78	23,34	159,12
4	129	4 - GD	82,84	18,69	34,25	135,78	28,05	163,83
4	130	1 - G-D	32,33	6,23	14,49	53,05	7,51	60,56
4	131	1 - G-B	32,33	6,23	14,49	53,05	12,22	65,27
4	132	4 - GB	82,84	18,69	36,51	138,04	23,34	161,38
4	126	3 - KB	78,05	18,69	35,00	131,74	28,05	159,79
5	134	2 - K	63,51	11,57	27,48	102,56	20,87	123,43
5	135	4 - KD	82,84	16,91	34,63	134,38	23,9	158,28
5	136	4 - GD	82,84	17,80	34,63	135,27	29,91	165,18
5	137	1 - G-D	32,33	5,34	14,68	52,35	7,43	59,78
5	138	1 - G-B	32,33	6,23	14,68	53,24	13,44	66,68
5	139	4 - GB	82,84	16,91	36,88	136,63	23,9	160,53
5	133	3 - KB	78,05	17,80	35,38	131,23	29,91	161,14
6	141	2 - K	63,51	10,68	27,85	102,04	22,1	124,14
6	142	4 - KD	82,84	15,13	35,00	132,97	24,46	157,43
6	143	4 - GD	82,84	16,91	35,00	134,75	31,67	166,42
6	144	1 - G-D	32,33	4,45	14,68	51,46	7,45	58,91
6	145	1 - G-B	32,33	6,23	14,68	53,24	14,65	67,89
6	146	4 - GB	82,84	15,13	37,26	135,23	24,46	159,69
6	140	3 - KB	78,05	16,91	35,76	130,72	31,67	162,39
7	148	2 - K	63,51	10,68	28,04	102,23	22,55	124,78
7	149	4 - KD	82,84	15,13	35,38	133,35	23,25	156,60

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7	150	4 – GD	82,84	16,91	35,38	135,13	32,43	167,56
7	151	1 – G-D	32,33	4,45	14,87	51,65	6,69	58,34
7	152	1 – G-B	32,33	6,23	14,87	53,43	15,87	69,30
7	153	4 – GB	82,84	15,13	37,45	135,42	23,25	158,67
7	147	3 – KB	78,05	16,91	36,13	131,09	32,43	163,52
8	155	2 – K	63,51	9,34	28,04	100,89	24,44	125,33
8	156	4 – KD	82,84	12,46	35,19	130,49	24,71	155,20
8	157	4 – GD	82,84	15,57	35,38	133,79	34,43	168,22
8	158	1 – G-D	32,33	3,11	14,87	50,31	7,36	57,67
8	159	1 – G-B	32,33	6,23	14,87	53,43	17,08	70,51
8	160	4 – GB	82,84	12,46	37,45	132,75	24,71	157,46
8	154	3 – KB	78,05	15,57	36,13	129,75	34,43	164,18



Ofis Kulesi: 9., 19., 29. Ve 39. Normal katlar; Ofis kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; 9. Normal kat 803,74 m², 19. Normal kat 789,50 m², 29. Normal kat 789,53 m², 39. Normal kat 803,76 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi: 10.-15. Normal katlar; 10.normal kata 782,32 m², 11. Ve 12. Normal katlarda 793,00'er m², 13. Normal 71'e 800,12 m², 14. Ve 15. Normal katlarda 807,24'er m² tam kat brüt kullanım alanı 1'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

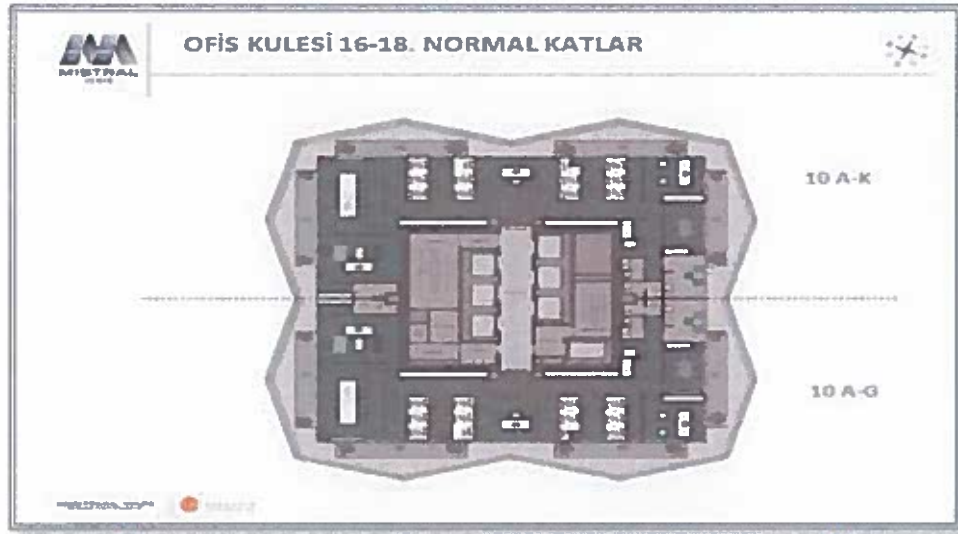
71

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BBÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
10	161	11	497,95	74,76	205,88	778,59	167,15	945,74
11	162	11	497,95	85,44	207,57	790,96	156,47	947,43
12	163	11	497,95	85,44	209,83	793,22	156,47	949,69
13	164	11	497,95	92,56	211,52	802,03	149,35	951,38
14	165	11	497,95	99,68	213,40	811,03	142,23	953,26
15	166	11	497,95	99,68	215,66	813,29	142,23	955,52

Ofis Kulesi; 16-18. Normal katlarda; 403,62'şer m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 16.-18. Normal katlarda bulunan ofis birimleri toplamda brüt 807,23 m² kapalı kullanım alanlı olup 16.-18. Normal katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
16	167	10A-K	248,97	49,84	106,33	405,14	71,12	476,26
16	168	10A-G	248,97	49,84	111,22	410,03	71,12	481,15
17	169	10A-K	248,97	49,84	107,27	406,08	71,12	477,20
17	170	10A-G	248,97	49,84	112,35	411,16	71,12	482,28
18	171	10A-K	248,97	49,84	112,35	411,16	71,12	482,28
18	172	10A-G	248,97	49,84	112,35	411,16	71,12	482,28



Ofis Kulesi; 20.-26. Normal katlarda; her katta 196,17 m² brüt kullanım alanlı 2'şer adet ofis, 200,34 m² brüt kullanım alanlı 2'şer adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 782,37 – 793,02 m² kapalı kullanım alanlı olup; katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
20	174	5A – KD	122,58	21,36	53,82	197,76	39,12	236,88
20	175	5A – GD	122,58	21,36	53,82	197,76	39,12	236,88
20	176	6A – GB	125,5	21,36	56,64	203,50	39,12	242,62

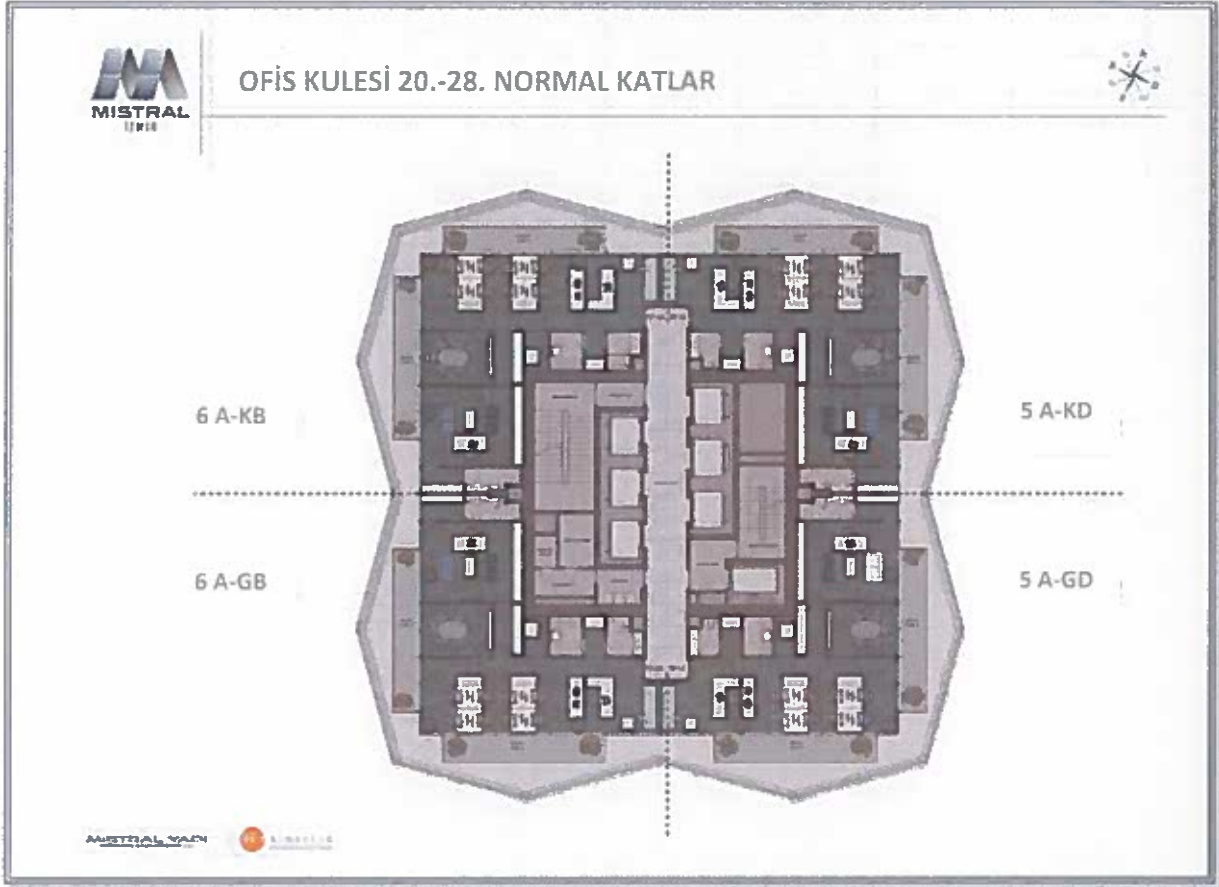
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

20	173	6A – KB	125,5	21,36	56,08	202,94	39,12	242,06
21	178	5A – KD	122,58	21,36	54,20	198,14	39,12	237,26
21	179	5A – GD	122,58	21,36	54,39	198,33	39,12	237,45
21	180	6A – GB	125,5	21,36	57,21	204,07	39,12	243,19
21	177	6A – KB	125,5	21,36	56,46	203,32	39,12	242,44
22	182	5A – KD	122,58	18,69	54,76	196,03	41,79	237,82
22	183	5A – GD	122,58	18,69	54,76	196,03	41,79	237,82
22	184	6A – GB	125,5	18,69	57,77	201,96	41,79	243,75
22	181	6A – KB	125,5	18,69	57,21	201,40	41,79	243,19
23	186	5A – KD	122,58	18,69	55,33	196,60	41,79	238,39
23	187	5A – GD	122,58	18,69	55,33	196,60	41,79	238,39
23	188	6A – GB	125,5	18,69	58,15	202,34	41,79	244,13
23	185	6A – KB	125,5	18,69	57,59	201,78	41,79	243,57
24	190	5A – KD	122,58	18,69	55,70	196,97	41,79	238,76
24	191	5A – GD	122,58	18,69	55,70	196,97	41,79	238,76
24	192	6A – GB	125,5	18,69	58,71	202,90	41,79	244,69
24	189	6A – KB	125,5	18,69	57,96	202,15	41,79	243,94
25	194	5A – KD	122,58	21,36	56,27	200,21	39,12	239,33
25	195	5A – GD	122,58	21,36	56,27	200,21	39,12	239,33
25	196	6A – GB	125,5	21,36	59,09	205,95	39,12	245,07
25	193	6A – KB	125,5	21,36	58,53	205,39	39,12	244,51
26	198	5A – KD	122,58	21,36	56,64	200,58	39,12	239,70
26	199	5A – GD	122,58	21,36	56,83	200,77	39,12	239,89
26	200	6A – GB	125,5	21,36	59,66	206,52	39,12	245,64
26	197	6A – KB	125,5	21,36	59,09	205,95	39,12	245,07

Ofis Kulesi; 27.,28. Normal katlarda; her katta yaklaşık 197,95-199,73 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis, yaklaşık 202,12-203,90m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmakta olup; 27. Kat brüt 800,14 m², 28. Kat 807,26 m² kapalı kullanım alanlıdır. Katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
27	202	5A – KD	122,58	23,14	57,21	202,93	37,34	240,27
27	203	5A – GD	122,58	23,14	57,21	202,93	37,34	240,27
27	204	6A – GB	125,5	23,14	60,22	208,86	37,34	246,20
27	201	6A – KB	125,5	23,14	59,66	208,30	37,34	245,64
28	206	5A – KD	122,58	24,92	59,47	206,97	35,56	242,53
28	207	5A – GD	122,58	24,92	59,47	206,97	35,56	242,53
28	208	6A – GB	125,5	24,92	64,74	215,16	35,56	250,72
28	205	6A – KB	125,5	24,92	59,84	210,26	35,56	245,82

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Ofis Kulesi; 30.-35., normal katlarda; her katta 199,65 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis, 203,95 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 – 807,25 m² kapalı kullanım alanlı olup; katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
30	210	5B – KD	124,43	24,92	59,84	209,19	35,56	244,75
30	211	5B – GD	124,43	24,92	60,03	209,38	35,56	244,94
30	212	6B – GB	127,47	24,92	65,30	217,69	35,56	253,25
30	209	6B – KB	127,47	24,92	66,05	218,44	35,56	254,00
31	214	5B – KD	124,43	24,92	60,22	209,57	35,56	245,13
31	215	5B – GD	124,43	24,92	60,22	209,57	35,56	245,13
31	216	6B – GB	127,47	24,92	65,68	218,07	35,56	253,63
31	213	6B – KB	127,47	24,92	66,43	218,82	35,56	254,38
32	218	5B – KD	124,43	24,92	60,41	209,76	35,56	245,32
32	219	5B – GD	124,43	24,92	60,60	209,95	35,56	245,51
32	220	6B – GB	127,47	24,92	65,87	218,26	35,56	253,82
32	217	6B – KB	127,47	24,92	66,62	219,01	35,56	254,57
33	222	5B – KD	124,43	23,14	60,60	208,17	37,34	245,51
33	223	5B – GD	124,43	23,14	60,78	208,35	37,34	245,69
33	224	6B – GB	127,47	23,14	66,24	216,85	37,34	254,19

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

33	221	6B - KB	127,47	23,14	66,99	217,60	37,34	254,94
34	226	5B - KD	124,43	21,36	60,78	206,57	39,12	245,69
34	227	5B - GD	124,43	21,36	61,16	206,95	39,12	246,07
34	228	6B - GB	127,47	21,36	66,43	215,26	39,12	254,38
34	225	6B - KB	127,47	21,36	67,18	216,01	39,12	255,13
35	230	5B - KD	124,43	21,36	61,16	206,95	39,12	246,07
35	231	5B - GD	124,43	21,36	61,35	207,14	39,12	246,26
35	232	6B - GB	127,47	21,36	66,62	215,45	39,12	254,57
35	229	6B - KB	127,47	21,36	67,37	216,20	39,12	255,32

Ofis Kulesi; 36. Ve 38. Normal katta; 391,17 m² kullanım alanı 2'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Her katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 782,33 m² kapalı kullanım alanı olup; katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
36	233	10B - K	260,26	37,38	129,10	426,74	83,58	510,32
36	234	10B - G	260,26	37,38	128,53	426,17	83,58	509,75
37	235	10B - K	260,26	37,38	129,66	427,30	83,58	510,88
37	236	10B - G	260,26	37,38	129,10	426,74	83,58	510,32
38	237	10B - K	260,26	37,38	129,66	427,30	83,58	510,88
38	238	10B - G	260,26	37,38	129,10	426,74	83,58	510,32

Ofis Kulesi; 40.-44., normal katlarda; her katta 196,12-199,68 m² brüt kullanım alanı 2 adet ofis, 200,39-203,95 m² brüt kullanım alanı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 – 807,25 m² kapalı kullanım alanı olup; katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
40	240	5B - KD	124,43	21,36	62,29	208,08	39,12	247,20
40	241	5B - GD	124,43	21,36	62,48	208,27	39,12	247,39
40	242	6B - GB	127,47	21,36	67,94	216,77	39,12	255,89
40	239	6B - KB	127,47	21,36	68,69	217,52	39,12	256,64
41	244	5B - KD	124,43	23,14	62,85	210,42	37,34	247,76
41	245	5B - GD	124,43	23,14	63,04	210,61	37,34	247,95
41	246	6B - GB	127,47	23,14	68,50	219,11	37,34	256,45
41	243	6B - KB	127,47	23,14	69,44	220,05	37,34	257,39
42	248	5B - KD	124,43	24,92	63,42	212,77	35,56	248,33
42	249	5B - GD	124,43	24,92	63,80	213,15	35,56	248,71
42	250	6B - GB	127,47	24,92	69,25	221,64	35,56	257,20
42	247	6B - KB	127,47	24,92	70,01	222,40	35,56	257,96
43	252	5B - KD	124,43	24,92	64,17	213,52	35,56	249,08
43	253	5B - GD	124,43	24,92	64,36	213,71	35,56	249,27
43	254	6B - GB	127,47	24,92	69,82	222,21	35,56	257,77
43	251	6B - KB	127,47	24,92	70,76	223,15	35,56	258,71
44	256	5B - KD	124,43	24,92	64,74	214,09	35,56	249,65
44	257	5B - GD	124,43	24,92	64,92	214,27	35,56	249,83

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

44	258	6B – GB	127,47	24,92	70,57	222,96	35,56	258,52
44	255	6B – KB	127,47	24,92	71,51	223,90	35,56	259,46

Ofis Kulesi; 45. Normal katta; 477,03 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 45. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 954,05 m² kapalı kullanım alanlı olup 45. Normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
45	259	9- K	233,66	149,84	119,69	503,19	0	503,19
45	260	9 –G	233,66	149,84	120,44	503,94	0	503,94

Ofis Kulesi; 46. Normal katta; 384,94 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 46. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 769,87 m² kapalı kullanım alanlı olup 46. Normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
46	261	8- K	220,36	71,05	114,79	406,20	0	406,20
46	262	8 –G	220,36	71,05	114,79	406,20	0	406,20

Ofis Kulesi; 47. Normal katta; 362,80 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 47. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 725,59 m² kapalı kullanım alanlı olup 47. Normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
47	263	7- K	193,65	75,62	108,21	377,48	0	377,48
47	264	7 –G	193,65	75,62	108,21	377,48	0	377,48

Ofis Kulesi; Çatı katı Ofis Kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektririk odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 685,26 m² kapalı kullanım alanlıdır. Konu proje kapsamında toplamda 38 adet dükkan, 1 adet spa, 153 adet ofis, 110 adet Rezidans ve 96 odalı otel bulunmaktadır.

Değer takdirinde taşınmazların yukarıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Projeye Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

Kat Adı		Kat Alanı (m ²)		Fonksiyonu				
3. BOORUM KAT		7860,1		Otopark, Sığınak, kazan dairesi, depo				
2. BORUM KAT		11458,33		Otopark, depo				
1. BOORUM KAT		11458,33		Otopark, depo, teknik alan				
TOPLAM ALAN		30.776,76						
ZEMİN KAT KONUT GİRİŞİ		226,24		KONUT				
ZEMİN KAT OFİS GİRİŞİ		773,89		OFİS				
ZEMİN KAT OTEL		348,86		OTEL				
ZEMİN KAT AVM		4425,75		AVM				
1. KAT SPA		991,58		SPA				
1. KAT		4653,98		AVM				
TOPLAM ALAN		11.429,38						
Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	Fonksiyonu	Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	BAĞLI KAT (ÇİFT CEPHE) (m ²)	Fonksiyonu
Spa, otel, ofis	2 KAT	278,50	SPA	OFİS KULESİ	2 KAT	1.062,77	-	7 adet ofis
		348,86	OTEL					
KONUT KULESİ	3. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	3 KAT	807,25	142,21	7 adet ofis
KONUT KULESİ	4. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	4 KAT	807,25	142,24	7 adet ofis
KONUT KULESİ	5. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	5 KAT	800,13	149,36	7 adet ofis
KONUT KULESİ	6. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	6 KAT	793,01	156,46	7 adet ofis
KONUT KULESİ	7. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	7 KAT	793,01	156,47	7 adet ofis
KONUT KULESİ	8. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	8 KAT	782,31	167,16	7 adet ofis
KONUT KULESİ	9. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	9 KAT	803,74	145,73	Teknik Kat
KONUT KULESİ	10. KAT	857,49	Teknik kat	OFİS KULESİ	10 KAT	782,32	167,15	1 adet ofis
KONUT KULESİ	11. KAT	842,90	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	11 KAT	793,00	156,47	1 adet ofis
KONUT KULESİ	12. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	12 KAT	793,00	156,47	1 adet ofis
KONUT KULESİ	13. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	13 KAT	800,12	149,35	1 adet ofis
KONUT KULESİ	14. KAT	857,47	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	14 KAT	807,24	142,23	1 adet ofis
KONUT KULESİ	15. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	15 KAT	807,24	142,23	1 adet ofis
KONUT KULESİ	16. KAT	857,47	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	16 KAT	807,23	142,24	2 adet ofis
KONUT KULESİ	17. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	17 KAT	807,23	142,24	2 adet ofis
KONUT KULESİ	18. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	18 KAT	807,23	142,24	2 adet ofis
KONUT KULESİ	19. KAT	857,49	Teknik kat	OFİS KULESİ	19 KAT	789,50	159,97	Teknik Kat
KONUT KULESİ	20. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	20 KAT	793,02	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	21. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	21 KAT	793,02	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	22. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	22 KAT	782,34	167,16	4 adet ofis
KONUT KULESİ	23. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	23 KAT	782,34	167,16	4 adet ofis
KONUT KULESİ	24. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	24 KAT	782,34	167,16	4 adet ofis
KONUT KULESİ	25. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	25 KAT	793,02	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	26. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	26 KAT	793,02	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	27. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	27 KAT	800,14	149,36	4 adet ofis
KONUT KULESİ	28. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	28 KAT	807,26	142,24	4 adet ofis
KONUT KULESİ	29. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	29 KAT	789,53	159,97	Teknik Kat
KONUT KULESİ	30. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	30 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
KONUT KULESİ	31. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	31 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
KONUT KULESİ	32. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	32 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
KONUT KULESİ	33. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	33 KAT	800,13	149,36	4 adet ofis
KONUT KULESİ	34. KAT	857,48	Teknik kat	OFİS KULESİ	34 KAT	793,01	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	35. KAT	835,33	2 adet 4+1 konut	OFİS KULESİ	35 KAT	793,01	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	36. KAT	793,05	2 adet 4+1 konut	OFİS KULESİ	36 KAT	782,33	167,16	2 adet ofis
KONUT KULESİ	37. KAT	750,15	2 adet 4+1 konut	OFİS KULESİ	37 KAT	782,33	167,16	2 adet ofis
* KONUT KULESİ	ÇATI	700,28	Teknik kat	OFİS KULESİ	38 KAT *	782,33	167,16	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	39 KAT	803,76	145,73	Teknik Kat
				OFİS KULESİ	40 KAT	793,01	156,48	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	41 KAT	800,13	149,36	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	42 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	43 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	44 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	45 KAT	954,05	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	46 KAT	769,87	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	47 KAT	725,59	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	ÇATI	685,26	-	Teknik Kat
TOPLAM ALAN		31.131,23		TOPLAM ALAN		37.667,32	6.408,00	
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)								310.996,21
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (ÇİFT CEPHE DAHİL) (m ²)								317.404,21

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değer takdirinde taşınmazların yukarıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.
- Proje alanı, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlanmıştır. Projenin yakın çevresinde, Sabah Gazetesi, Rod-Kar İş Merkezi, Ege Perla Projesi, Adliye Sarayı, Sunucu Plaza, Bornova Vergi Dairesi bulunmaktadır.
- Proje alanına alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup, metro, dolmuş, otobüs ile ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu parselin, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m., güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m., doğu cephesinde yer alan 1583/4 sokakla yaklaşık 280 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parselin çevresi yer yer 1,5 m. yüksekliğinde galvaniz sac levhalar ile çevrelenmiş durumdadır.

BÖLÜM 6
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Proje alanı, Ankara Caddesi üzerinde yer almaktadır. ✓ Ankara Caddesi üzerinde, taşınmaza emsal olabilecek boş parsel sayısı oldukça kısıtlıdır. ✓ Proje alanının görülebilirliği, reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği çok yüksektir. ✓ Proje yeni kent merkezinde konumlanmıştır. ✓ Konut, Ticaret ve turizm kullanımı açısından tercih edilen bir bölgede konumlanmıştır. ✓ Değerleme konusu projeye ait Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. ✓ Sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır. ✓ Proje alanı İzban Salhane Metro İstasyonu ve toplu taşıma araçları duraklarına yakın konumlu olup, ulaşılabilirliği yüksektir.	- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamış, eski sanayi yapılarının konumlu olduğu bölgeye yakındır. - 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının yürütmesinin durdurulması, konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmaz Yeni Kent Merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman arkası- Salhane- Turan bölgesinin ortasında konumlanmıştır. ✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir. ✓ Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.	* Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma koşulunun, KAKS:3.50 olması sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı düşünülmektedir. * Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmekte olup, bölgesel rekabette her geçen gün artış yaşanmaktadır.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

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

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu / Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeyinde, Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlu, 1140 ada 8 no'lu parsel, brüt 33.385 m ² yüz ölçümüne sahip arsanın icra yolu ile 108.934.000 TL bedel ile bir yıl önce satıldığı bilgisiye ulaşılmıştır.	MİA TAKS=0,40 E=3,50	Bir yıl önce Satılmış	33.385		108.934.000	-	3.262	-	+MİA lejandına sahiptir. +Söz konusu taşınmazla kıyasla yüz ölçümü daha büyüktür. -İcra yolu ile satılmıştır.
2	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeyinde, İzban hattının deniz tarafında konumlu, 1136 ada 5 no'lu parsel, brüt 1.608 m ² yüz ölçümüne sahip arsanın icra yolu ile 7.992.000 TL bedel ile bir yıl önce satıldığı bilgisiye ulaşılmıştır.	Turizm Ticaret TAKS=0,35 E=3,00	Bir yıl önce Satılmış	1.608	"	7.992.000	-	4.970	-	+Söz konusu taşınmazla kıyasla daha kötü yapılaşma hakkına sahiptir. +Denize daha yakın konumdadır. -Söz konusu taşınmazla kıyasla yüz ölçümü daha küçüktür. -İcra yolu ile satılmıştır.
3	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Yükseliş Plaza yanında konumlu, 2 adet parselden oluşan toplam brüt 40.000 m ² yüz ölçümüne sahip arsaların 125.000.000 TL bedel ile 1,5 yıl önce satıldığı bilgisiye ulaşılmıştır.	MİA TAKS=0,40 E=3,50	1,5 yıl önce Satılmış	40.000	-	125.000.000	-	3.125	-	-Söz konusu taşınmazla kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. +Taşınmazla kıyasla daha merkezi konumdadır.
4	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Adliye binasının yanında konumlu, net 4.500 m ² yüz ölçümüne sahip arsanın 10.000.000 USD TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	MİA TAKS=0,40 E=3,50	Satılık		4.500	34.524.000	10.000.000	7.672	2.222	-Söz konusu taşınmazla kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. +Taşınmazla kıyasla daha merkezi konumdadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal I No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlu, net 7.080 m ² yüz ölçüme sahip arsanın 45.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	MIA TAKS=0,40 E=3,50	Satılık		7.080	45.000.000	-	6.355	-	+MIA lejandına sahiptir. +Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü daha küçüktür.
6	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeyinde, İzban hattının deniz tarafında konumlu, net 5.300 m ² yüz ölçüme sahip arsanın 34.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	MIA TAKS=0,40 E=3,50	Satılık		5.300	34.000.000	-	6.415	-	+MIA lejandına sahiptir. +Söz konusu taşınmaza kıyasla yüz ölçümü daha küçüktür. +Denize daha yakın konumdadır.
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Tower yakını, 25.000 m ² brüt alana sahip arazinin satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	MIA TAKS=0,40 E=3,50	Satılık	25.000	-	220.625.000	62.500.000	8.825	2.500	-Taşınmaza göre brüt parseldir. -Taşınmaza göre pazarlık payı bulunmaktadır.
8	Megapol Tower arkasında konumlu, 6960 m ² net alana sahip olduğu beyan edilen arsanın satılık olduğu öğrenilmiştir.	MIA TAKS=0,40 E=3,50	Satılık	-	6.960	55.408.500	15.000.000 Euro	7.961	2.155	+Taşınmaza benzer nitelikte olduğu beyan edilmektedir.

*Brüt imar parselli olan emsal taşınmazlardan %40 oranında DOP düşülmüş olup karşılaştırma tablosuna net imar parselli alanları eklenmiştir.

Ofis Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Folkart Towers'da, 2+1, deniz manzaralı, 165 m ² kullanım alanına sahip ofisin 1.700.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	165	1.700.000	10.303	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Folkart Towers'da, 1+1, deniz manzaralı, 134 m ² kullanım alanına sahip ofisin 1.100.000 TL bedel ile	Ofis	Satılık	134	1.100.000	8.208	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır.

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

82

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Otumlu/ Olumsuz Özellikleri
	satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.						+Reklam kabiliyeti yüksektir. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Folkart Towers'da, 1+0, deniz manzaralı, 110 m ² kullanım alanına sahip ofisin 995.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	110	995.000	9.045	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Tepekule İş Merkezi'nde, 1+0, deniz manzaralı, 50 m ² kullanım alanına sahip ofisin 450.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	50	450.000	9.000	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Lider Centrio'da, 2+1, 90 m ² kullanım alanına sahip ofisin 600.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	90	600.000	6.666	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir.
6	Bayraklı Tower'da, 21. Katta konumlu, Bornova cephesinde, 90 m ² brüt alana sahip ofis olarak kullanılan satılmış rezidans.	Ofis	2 Ay önce Satılmış	90	475.000	5.277	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir.
7	Bayraklı Tower'da, 12. Katta konumlu, Bornova cephesinde, 90 m ² brüt alana sahip ofis olarak kullanılan satılık rezidans.	Ofis	1 hafta önce satılmış	90	430.000	4.777	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir

Satılık Konut Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satılık Durumu	Net Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Otumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Folkart Towers'da, 1+1,deniz manzaralı, 75 m ² kullanım alanına sahip meskenin 600.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Konut	Satılık	75	600.000	8.000	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Folkart Towers'da, 1+1,deniz manzaralı, 79 m ² kullanım alanına sahip meskenin 660.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Konut	Satılık	79	660.000	8.354	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Folkart Towers'da, 1+1,deniz manzaralı, 105 m ² kullanım alanına sahip meskenin 800.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Konut	Satılık	105	800.000	7.619	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. + Pazarlık payı bulunmaktadır.

RAPOR NO: 2016REV249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
83

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satılık Durumu	Net Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
4	Folkart Towers'da, 1+1,deniz manzaralı, 100 m ² kullanım alanına sahip, inşa aşamasında olan meskenin 790.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Konut	Satılık	100	790.000	7.900	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. + Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Mistral Towers'da, 2+1,deniz manzaralı, 165 m ² kullanım alanına sahip, inşa aşamasında olan meskenin 1.200.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Konut	Satılık	165	1.100.000	6.666	+Deniz manzarası bulunmaktadır. -İnşa aşamasındadır. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Lobi Parlas'da 1+1, 48 m ² kullanım alanına sahip, meskenin 280.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Konut	Satılık	48	280.000	5.833	+ Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Pazarlık payı bulunmaktadır.

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016REVC249

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerleme konusu taşınmaza benzer nitelikte ve yakın büyüklükte yüz ölçüme sahip arsa satış bedellerinin oturmuş olduğu gözlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın yeni kent merkezi içerisinde bulunmasının ve konumunun Ankara Caddesi üzerinde olmasının taşınmazın çok tercih edilirliliğini arttırdığı bölgeye hakim emlak ofisleri tarafından belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüz ölçümü, geometrik ve topoğrafik durumu gözönüne alındığında; yapılan emsal araştırmaları, satılmış emsallerin irdelenmesi ve aşağıda yer alan karşılaştırma tablosunun neticesine göre, taşınmazın birim fiyatının 7.500 – 8.500TL / m² arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.438	8.284	5.208	7.672	6.355	6.415
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	5%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%	0%
	Lokasyon	10%	5%	10%	0%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	-10%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	10%	0%	15%	5%	10%	10%
	Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7.179	7.869	6.510	8.056	7.674	7.377
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Toplam Net Düzeltme	30%	-5%	25%	5%	20%	15%
	Toplam Brüt Düzeltme	30%	15%	25%	5%	20%	15%
	Düzeltme Sayısı	3	2	2	1	3	2

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak , 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Arsanın yola olan cephesi, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, yerleşilebilir bir forma sahip olması, topoğrafik yapısının düz olması,
- Arsanın, imar durumu ve yapılaşma koşulları, terklerinin yapılmış olması,
- Taşınmaz üzerinde inşaat çalışmaları devam eden proje bulunması,
- Taşınmaz üzerinde yer alan yapıya ait gerçekleşmiş inşaat maliyeti,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması ve gelişmişlik seviyesi gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip parsellerin bulunduğu Yeni Kent Merkezi bölgesinde, mal sahiplerinin arazi fiyatları için yüksek rakamlar talep ettiği, mevcut piyasada alım satımların talep edilen bedellerin altında gerçekleştiği belirtilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan projenin bilinirliği, alt yapısının tamamlanmış olması, taşınmazın üzerinde yer alan projenin bölgede inşa edilen ilk projeler arasında yer alması gibi etkenler göz önüne alındığında birim değerinin 7.500 TL/m² civarında olabileceği öngörülmüştür.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

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

8625 ADA, 7 PARSEL		
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	13.922,01	m ²
1 m ² Arsa Değeri	8.000,00	TL
Toplam Arsa Değeri (TL)	111.376.800	TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	111.380.000	TL

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müşteri tarafından beyan edilmiş olan hakedişler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan fonksiyon bazında maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Projenin inşaa faaliyetlerinin halen devam ediyor olması nedeni ile herhangi bir yıpranma öngörülmemiştir.

Proje kapsamında yapılması öngörülen toplam maliyet tutarı detayları Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi başlığı altında verilmektedir. Yapılan hesaplamalara göre projenin toplam inşa maliyet bedeli yaklaşık 61.445.403 USD olarak hesaplanmıştır. Projenin tamamı için öngörülen inşaat tamamlanma oranı %94 olarak tespit edilmiş olup tamamlanma oranına göre mevcut inşa maliyet değeri (61.445.403 X 0,94) 57.758.679 USD(203.992.101 TL) olarak hesaplanmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8625 ADA, 7 PARSEL		
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	13.922,01	m ²
1 m ² Arsa Değeri	8.000,00	TL
Toplam Arsa Değeri (TL)	111.376.080	TL
Gerçekleşmiş Maliyet (TL)*	203.992.101	TL
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	315.368.181	TL
Toplam Yaklaşık Mevcut Durum Değeri (TL)	315.370.000	TL
Toplam Yaklaşık Değer * (USD)	89.130.000	USD

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak , 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemi olan Nakit Akımları Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bölgede yapılan Pazar araştırmalarımız, buna bağlı analizlerimiz ve bölge verileri kullanılarak arsa üzerinde geliştirilme çalışmaları devam eden proje ile ilgili varsayımlarımız ve hesaplar aşağıda detaylandırılmıştır.

Ana taşınmaza 30.12.2014 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, kat irtifakına esas mimari projesi üzerinden alan büyüklükleri, kat ve adetsel dağılımları ile proje değerlendirme çalışması yapılmıştır. Projenin inşai faaliyetlerinin devam ediyor olması nedeni ile parsel üzerinde geliştirilen proje bir bütün olarak ele alınmıştır.

✓ Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Projede yer alan satışı gerçekleşmiş olan tapulara ait kapalı alanlar, toplam satış alanlarından çıkarılmıştır.
- Satış vaadi ile tapu devri gerçekleşmemiş olan tapular ise ilgili yıllarda taksit bedelleri gelir kalemlerine eklenecek şekilde nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- 31.12.2016 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşip tapu devri yapılan bağımsız bölümlere ait alanlar satış alanlarından çıkarılmıştır.
- Satış vaadi ile satılan ve tapu devri olmayan taşınmazlara ait kalan taksit bedelleri mevcut olup, bu taksit tutarları ilgili yıllara gelir olarak eklenmiştir.
- Satışı ve tapu devri gerçekleşmemiş bağımsız bölümler ise yıllar içinde satış hızı oranında satılarak satış yapılan tarihlere gelir kalemi olarak eklenmiştir. (tablolar aşağıda detaylandırılmıştır.)
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve finansman giderleri dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,56 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %10,50 olacağı varsayılmıştır. İndirgeme oranı da USD bazı için bu değer olarak kullanılmıştır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak , 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 4,9 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir. Ofis ve AVM alanları isteğe bağlı değişkenlik gösterdiği için ince işler ve dekorasyonlar tamamlanmadan teslim edilmektedir.
- Maliyet bedelleri, piyasa genel kabulleri ve benzer kalitede bir inşai yatırımın yapılabileceği maliyet bedelleri araştırması yapılarak, geçmiş tecrübelerimizden de faydalanılarak tahmin edilmiştir.
- Değerleme konusu projede inşai faaliyetlerin tamamlanması sorumluluğu Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' de olması nedeni ile projenin tamamlanması için gereken tüm maliyet değeri projeksiyona gider kalemi olarak dahil edilmiştir.

Proje Varsayımları:

- Değerleme konusu parsel üzerinde Rezidans, Otel, Ofis ve AVM alanı inşaa edilmesi ile ilgili tüm yasal prosedürlerin tamamlandığı ve bu durumda herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayılmıştır.
- Kat irtifakına esas tapu projesine göre 39 adet dükkan, 1 adet SPA, 153 adet ofis, 96 odalı otel ve 110 adet Rezidans inşaa edileceği varsayılmıştır.
- Müşteri talebi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 30.12.2016 tarihi itibari ile gerçekleşmiş satış sözleşmeleri esas alınmıştır.
- Satılan birimlerin müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen satış sözleşmelerinin ekinde yer alan ödeme planları esas alınmış ve ve tapu devri yapılmamış olan gelecek yıllarda tahsil edilecek KDV hariç bedeller nakit akış tablolarına dahil edilmiştir.
- Tapu devri yapılmamış olan satılmış birimlerin müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen satış sözleşmelerinin ekinde yer alan ödeme planlarına göre 30.12.2016 yılı sonuna kadar yapılmış olan tahsilatlar ilgili yıl sonunda toplam satış gelirlerine dahil edilmiştir. Daha sonraki yıllarda alınacak tahsilatlar da ilgili yılın gelirine ayrıca eklenmiştir.
- Proje kapsamında 30.12.2016 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş birimlerin brüt alanları dışında kalan, 16.337,31 m² brüt satış alanlı ofis, 11.514,4 m² brüt satış alanlı Rezidans satılabilir alana dahil edilmiştir.
- Proje dahilinde toplam kapalı alanın 117.404,21 m² olacağı varsayılmıştır.
- Toplam alanın yaklaşık 34.570 m²'sinin ofis, 9.080 m²'sinin AVM, 21.455 m²'sinin Rezidans, 6.700 m²'sinin otel, 1.270 m² SPA alanlarından, 7.145 m²'sinin tesisat katı, 30.777 m²'sinin bodrum kat sığınak ve otopark, 6.408,00 m²'sinin çift cephe alanlarından oluşacağı varsayılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
OFİS	34.570	380	13.136.607
AVM	9.080	475	4.312.873
RESİDENCE	21.455	525	11.263.844
OTEL	6.700	475	3.182.571
SPA	1.270	475	603.288
Tesisat Katı	7.145	150	1.071.680
Otopark+ Sığınak (Emsal dışı)	30.777	150	4.616.514
Ofis Çift cephe alanı Alanı(Emsal dışı)	6.408	200	1.281.600
Toplam	117.404,21		39.468.976

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
39.468.976	9%	3.552.208

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
39.468.976	9%	3.552.208

ARA TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	39.468.976
Altyapı Maliyeti (USD)	3.552.208
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	3.552.208
TOPLAM (USD)	46.573.391

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
46.573.391	8%	3.725.871

ZEMİN İYİLEŞTİRME BEDELİ	
Toplam Zemin Alanı	13.922
Fore Kazık Başına Düşen Birim Alan (m ²)	3,0
Fore Kazık adedi	4.641
Fore Kazık Birim Fiyatı (USD)	2.000
Toplam Maliyet (USD)	9.281.340

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İKSA MALİYET TABLOSU	
Bodrum Kat Adedi	3
İksa Yapılacak Yüzey Derinliği (m./kat adedi)	3
Toplam Derinlik (m.)	10
Temel-İksa Sistemi Çevresi (m.)	555
İksa Yapılacak Yüzey Alanı	5.328
İksa Maliyeti (USD/m2)	350
Toplam Maliyet (USD)	1.864.800

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (\$)	39.468.976
Altyapı Maliyeti (\$)	3.552.208
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(\$)	3.552.208
Proje Genel Giderler (\$)	3.725.871
Zemin İyileştirme Bedeli (\$)	9.281.340
İksa Maliyet Bedeli(\$)	1.864.800
TOPLAM (\$)	61.445.403
HARCANMIŞ MALİYET	57.758.679
KALAN TOPLAM MALİYET	3.686.724

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI		
YILLAR	2017	TOPLAM
ORAN	100%	100%
MALİYET (USD)	3.686.724	3.686.724

- İnşaatin 2017 yılı nisan ayı başında biteceği varsayılmıştır.
- Tapu devri yapılmamış olan satılmış birimlerin müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen satış sözleşmelerinin ekinde yer alan ödeme planları esas alınmış ve gelecek yıllarda tahsil edilecek KDV hariç bedeller nakit akış tablolarına dahil edilmiştir.
- Tapu devri yapılmış ve tapu devri yapılmamış ancak satış sözleşmeleri tamamlanmış alanlar dışında kalan Rezidans satışlarının piyasa örnekleri incelenerek 01.04.2017 tarihine kadar %15'inin, 01.04.2018 tarihine kadar %50'sinin, 01.04.2019 tarihine kadar %35'inin satılarak satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Tapu devri yapılmış ve tapu devri yapılmamış ancak satış sözleşmeleri tamamlanmış alanlar dışında kalan Ofis satışlarının emsalleri incelenerek 01.04.2017 tarihine kadar %15'inin, 01.04.2018 tarihine kadar %60'ının, 01.04.2019 tarihine kadar %25'inin satılarak satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje kapsamında yer alan otel alanı tapu devri devri gerçekleşmiş olan taşınmazlar arasında yer aldığı için gelir kalemlerine eklenmemiştir. Taşınmaz KDV hariç toplam 15.000.000 USD bedelle satılmıştır.
- Önerilen projede, ofis ve Rezidans kullanımlarının tamamının satılacağı, otopark alanlarının ise mevcut kullanıma hizmet edeceği varsayılmıştır.
- Projede AVM açılışının 01.04.2017 olacağı varsayılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Projede, AVM'nin, konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından işletileceği ve kiralanacağı varsayılmıştır.
- Projeye göre AVM'nin 9.080 m² brüt kullanım alanlı, olması ve 7.077 m² kiralanabilir alana sahip olacağı varsayılmıştır.

AVM KİRALANABİLİR ALAN HESABI	
TOPLAM AVM ALANI (Otopark Hariç)	9.080
KİRALANABİLİR AVM ALANI (m ²)	7.077

- Bölge AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM'nin ortalama aylık birim kira değerlerinin, 2018 yılında 20,50 \$ mertebesinden başlayıp 2027 yılında 25,60 \$'a yükseleceği varsayılmıştır.
- Bölge AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama yıllık birim bina yönetim gelirinin 2018 yılında 3,50 \$ mertebesinden başlayıp, %3 artış oranı ile 2027 yılında 4,37 \$ mertebesine kadar yükseleceği varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranlarının 2018 yılında %88, 2019 yılında %89, 2020 yılında %91, 2021 yılında %95 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.
- Sözleşme ile satışı yapılarak, 30.12.2016 tarihine kadar alınan ve sonraki yıllarda alınacak olan rezidans ve ofis tahsilatlarının nakit akış çalışması ayrıca yapılmış olup, sözleşme ile satışı kesinleşmiş tahsilatlar 2019 vadeli USD Eurobond'u %3,6160 ile indirgenmiştir. Konsolide Nakit Akış tablosunda bulunan bu toplam değer (41.909.693 \$) projenin nakit akışında 30.12.2016 tarihine eklenerek toplam proje değerine ulaşılmıştır.
- İşletme giderlerinin, bina yönetim gideri, komisyon ücreti, açılış öncesi reklam vb. giderler, bina sigortası, emlak vergisi, yenileme fonu kalemlerinden oluşacağı öngörülmüştür.
- Yapının tamamının A sınıfı inşaat kalitesinde inşaa edileceği varsayılmıştır.

SATILABİLİR OFİS ALANI

SATILABİLİR OFİS ALANI (M2)	16.337,31
SATIŞ ARTIŞ ORANI	2,5%

OFİS SATIŞ GELİRLERİ	2016	01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	TOPLAM
OFİS SATIŞ ORANI (%)	0%	15%	60%	25%	100%
SATILAN OFİS ALANI (M2)	0	2.451	9.802	4.084	16.337
OFİS BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/M2)	2.300	2.358	2.416	2.477	
OFİS SATIŞ GELİRİ (USD)	0	5.777.280	23.686.849	10.116.259	29.464.130
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (USD)	0	5.777.280	23.686.849	10.116.259	39.580.388

SATILABİLİR RESIDENCE ALANI

SATILABİLİR RESIDENCE ALANI (M2)	11.514,41
SATIŞ ARTIŞ ORANI	2,50%

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

RESIDENCE SATIŞ GELİRLERİ	2016	01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	TOPLAM
RESIDENCE SATIŞ ORANI (%)	0%	15%	50%	35%	100%
SATILAN RESIDENCE ALANI (M2)	0	1.727	5.757	4.030	11.514
RESIDENCE BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/M2)	2.200	2.255	2.311	2.369	
RESIDENCE SATIŞ GELİRİ (USD)	0	3.894.749	13.307.060	9.547.815	26.749.624
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (USD)	0	3.894.749	13.307.060	9.547.815	26.749.624

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVM KİRALANABİLİR ALAN HESABI	
TOPLAM AVM ALANI (Otopark Hariç)	9.079,73
KİRALANABİLİR AVM ALANI (m2)	7.077,00
KİRALANABİLİR ALAN KAYBI ORANI (%)	10%
KİRA ARTIŞ ORANI	2,50%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,0%
ENFİLYASYON ORANI	2,50%
BEKLENE GELİR	80,00%

FO/ANŞİYEL GELİRLER	30.12.2016	01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	01.04.2020	01.04.2021	01.04.2022	01.04.2023	01.04.2024	01.04.2025	01.04.2026	01.04.2027	01.04.2028
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)		7.077	7.077	7.077	7.077	7.077	7.077	7.077	7.077	7.077	7.077	7.077	7.077
Yıllık Doluluk (Kira Kayırdahil)		0%	88%	89%	91%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Kira Artış Oranı		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Aylık Birim Kira Değeri (/ m ²)		0,00	20,50	21,01	21,54	22,08	22,63	23,19	23,77	24,37	24,98	25,60	26,24
Kira Geliri (K100)		0	1.740.942	1.784.466	1.879.077	1.874.804	1.921.674	1.969.716	2.018.959	2.069.433	2.121.169	2.174.198	2.228.553
Kira Gelirleri (Beklenen)		0	1.537.079	1.588.174	1.664.460	1.781.064	1.825.591	1.871.290	1.918.011	1.965.961	2.015.110	2.065.488	2.117.125
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER		0	1.537.079	1.588.174	1.664.460	1.781.064	1.825.591	1.871.290	1.918.011	1.965.961	2.015.110	2.065.488	2.117.125
NET GELİRLER	30.12.2016	01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	01.04.2020	01.04.2021	01.04.2022	01.04.2023	01.04.2024	01.04.2025	01.04.2026	01.04.2027	01.04.2028
Bina Yönetim Geliri Artış	3%	0,00	3,50	3,59	3,68	3,77	3,86	3,96	4,06	4,16	4,26	4,37	4,48
Toplam Bina Yönetim Geliri		0	297.234	304.565	312.281	320.089	328.091	336.293	344.700	353.318	362.151	371.205	380.485
Bina Yönetim Geliri (Beklenen)		0	237.787	243.732	249.825	256.071	262.473	269.034	275.760	282.654	289.721	296.964	304.388
Bina Yönetim Geliri		0	59.447	60.833	62.456	64.018	65.618	67.259	68.940	70.664	72.430	74.241	76.097
Pazarlama Geliri	3%		45.960,87										
Aynı Öncel Nektam vb. Gelirleri			200.000,00										
Bina Sigortası	0,4%		11.871,34	12.227,48	12.594,30	12.972,13	13.361,29	13.762,13	14.175,00	14.600,25	15.038,25	15.489,40	15.954,08
Emlak Vergisi	0,4%		24.958,57	25.582,53	26.222,09	26.877,55	27.549,59	28.238,93	28.944,29	29.667,89	30.409,59	31.169,83	31.949,08
Yenilene Fonu	93,5		114.521,06	117.384,09	120.318,59	123.326,56	126.409,82	129.570,07	132.809,32	136.119,55	139.532,79	143.021,11	146.595,64
TOPLAM KİLETİME MALİYETLERİ		0	456.759	216.127	221.591	227.194	232.939	238.829	244.869	251.061	257.411	263.921	270.597
NET KİLETİME GELİRLERİ		0	1.075.270	1.372.047	1.442.869	1.553.870	1.592.652	1.632.461	1.673.142	1.714.900	1.757.700	1.801.567	1.846.529
GOEP			0,70	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Dönem Sonu Değer	8%											24.620,381	0
NET NAKİT AKIŞI		0	1.075.270	1.372.047	1.442.869	1.553.870	1.592.652	1.632.461	1.673.142	1.714.900	1.757.700	1.801.567	1.846.529

RAPOR NO: 2016REV249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

MISTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralanabilir SPA Alanı (m ²)	1.270,08
Kira Artış Oranı	2,50%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
POZİTİF GELİRLER	01.04.2016	01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	01.04.2020	01.04.2021	01.04.2022	01.04.2023	01.04.2024	01.04.2025	01.04.2026
Kiralanabilir SPA Alanı (m ²)	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08
Aylık SPA Etkin İcra Değeri (₺/m ²)	0,00	10,76	11,05	11,05	11,05	11,33	11,61	11,90	12,20	12,51	12,82
Kira Geliri (₺/1000)	0	136,435	160,464	164,355	168,464	172,675	176,991	181,417	185,953	190,601	195,366
Etkin Sığırçılık	0,4%	1,661	1,762	1,715	1,762	1,815	1,869	1,925	1,983	2,042	2,104
Enkelt Verisi	0,4%	1,721	3,242	3,323	3,406	3,491	3,578	3,668	3,759	3,853	3,950
Yedekleme Fonu	1,5%	0	15,019	15,420	15,830	16,251	16,681	17,124	17,577	18,042	18,518
		-1,721	135,514	142,922	146,666	150,119	153,853	157,780	161,938	166,344	170,995
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	1.381,096	1.371	1.406,466	1.421,802	1.436,466	1.450,119	1.463,863	1.477,200	1.490,133	1.502,644	1.514,795

TAHSİLATLAR	1	2	3	4
TAHSİLATLARIN NAKİT AKIŞI	01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	01.04.2020
YILLAR	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019
OFİS ALANI SATIŞ GELİRLERİ (USD)	18.452.503	3.605.423	1.054.206	55.758
RESİDENCE ALANI SATIŞ GELİRLERİ (USD)	15.052.688	2.727.772	945.748	89.049
TOP GELİR	33.505.191	6.333.195	1.999.954	144.807
NET NAKİT AKIŞLARI	33.505.191	6.333.195	1.999.954	91.071

Değerleme Tablosu	
İNDİRGEME ORANI	3,6160%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	41.909,693

RAPOR NO: 2016REV249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

[illegible]

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı		5,56%		5,56%
Risk Primi		4,7%		5,2%
İndirgeme Oranı		10,25%		10,75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)		116.018.932		115.496.952
Toplam Bugünkü Değer (TL)		409.755.662		407.912.134
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)		116.020.000		115.500.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		409.760.000		407.910.000
				406.100.000

***%10,50 indirim oranı ile "Mistral Projesi" projesinin yaklaşık net bugünkü değeri 115.500.000-\$(409.910.000.-TL)'dir.**

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, mevcut durumda inşaatı devam bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "M1A(Merkezi İş Alanı)" amaçlı kullanımıdır.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Projede Yer Alan AVM Alanına Ait Arsa + Maliyet Değerine İlişkin Hesap Detayı

- Müşteri talebi doğrultusunda AVM kısmının ayrıştırılmış olarak mevcut durum değeri aşağıdaki varsayımlar ışığında hesaplanmıştır.
- 30.12.2014 tarihli kurulan kat irtifakı projesine göre AVM'nin 9.079,73 m² brüt kullanım alanlı olup, 7.077 m² kiralanabilir alana sahip olduğu hesaplanmıştır.
- Projedeki AVM alanı zemin ve 1. katta, SPA kullanım alanı 1. ve 2. katta konumludur.
- AVM alanı arsa değeri, zemin ve 1. katta yer alan ticari kullanımındaki bağımsız bölümlerin arsa payı oranının, toplam arsa alanı ve 1 m² arsa değeri çarpımıyla hesaplanmıştır.
- Kat irtifak projesinde ve kat irtifakına esas yönetim planında;
 - "C Blok Kat Malikleri Kurulu (Çarşı Bloğu Kat Malikleri Kurulu) 40 bağımsız bölüm, 27810/111000 toplam arsa payı" açıklaması yer almaktadır. İlgili bağımsız bölüm tapularından da arsa payları toplandığında aynı değere ulaşılmıştır.
 - Kat irtifak tapularından AVM kısmının toplam 40 adet bağımsız bölümden oluştuğu görülmektedir. Konu bağımsız bölüm tapularından 39 adedi AVM içindeki çeşitli ölçeklerde dükkan (toplam arsa payı 24601/111000), 1 adedinin de SPA olarak (3209/111000) kiraya verilmesi planlanmaktadır.
 - Değerleme tarihi itibarıyla AVM kısmının inşaat tamamlanma oranı %90 olarak hesaplanmıştır.
 - Değerleme tarihi itibarıyla tüm projenin gerçekleşen maliyetinin tamamlanma oranı %94 olarak hesaplanmıştır.
 - AVM kısmının toplam arsa payı içindeki oranı; Toplam Arsa Alanı X AVM Arsa Payı Oranı şeklinde hesaplanmış olup;
 $13.922,01 \text{ m}^2 \times 27810/111000 = 3.488 \text{ m}^2$ 'dir.
 - AVM alanının tamamlanma oranına göre toplam maliyeti;
Toplam AVM Alanı Maliyeti + SPA Alanı Maliyeti şeklinde hesaplanmış olup;
15.232.205 TL (4.312.873 USD) + 2.130.693 TL (603.288 USD)= 17.362.897 TL (4.916.161 USD)'dir.
 - Konu maliyetin tamamlanma oranına göre değeri;

17.362.897 TL (4.916.161 USD) X %90 = 15.626.607 TL (4.424.545 USD)'dir.

- Ticari katlardaki emsal dışı alanların (4.181 m²) maliyeti 150 USD/m² birim değer ile hesaplanmış olup, konu alanların %100 oranında tamamlanmış olması sebebi ile maliyet değeri 2.214.751 TL (627.089 USD) olarak hesaplanmıştır.
 - Projenin tamamı için öngörülen altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri, proje genel giderleri toplam maliyetinin, AVM olarak kullanılan işyerlerine ait arsa payları toplamı oranı ve gerçekleşmiş maliyet oranının çarpımıyla 9.008.281 TL (2.550.620 USD) olarak hesaplanmıştır.
- Projenin bir bütün olması nedeni ile çıplak inşa maliyeti dışındaki bu ilave maliyet kırılımlarının değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş maliyet oranı çerçevesinde dağılacığı varsayılmıştır.

ALTYAPI MALİYETİ	3.552.208
ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ	3.552.208
PROJE GENEL GİDERLER	3.725.871
TOPLAM (USD)	10.830.287
TOPLAM (TL)	38.250.408

38.250.408 TL (10.830.287 USD) X 0,2505 X %94 = 9.008.281 TL (2.550.620 USD)

- Zemin iyileştirme ve iksa Maliyeti Toplamının, AVM olarak kullanılan İşyerleri arsa payları toplamı oranındaki çarpımıyla hesaplanan değeri 9.862.763 TL 'dir.
- 39.365.937 TL (11.146.140 USD) X 0,2505 = 9.862.763 TL (2.792.560 USD)
- AVM alanı toplam maliyet değeri tüm maliyet kalemlerinin toplamı sonucunda oluşan 36.712.403 TL (10.394.814 USD) olarak hesaplanmıştır.

AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ	
AVM ALANI ARSA PAYLARI TOPLAM ORANI	0,2505
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA ALANI TOPLAMI(M2)	3.488
1 m ² ARSA DEĞERİ(TL/m ²)	8.000
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI(TL)	27.904.223

AVM ALANI İNŞAAT MALİYETİNİN TAMAMLANMA YÜZDESİNE GÖRE DEĞERİ (%80)	15.626.607 ₺
AVM'NİN EMSAL DIŞI ALANI İNŞAAT MALİYETİNİN TAMAMLANMA YÜZDESİNE GÖRE DEĞERİ	2.214.751 ₺
ALTYAPI+ ÇEVRE+ PROJE MALİYETLERİNİN GERÇEKLEŞME MALİYETİ ORANINA GÖRE ARSA PAYI DEĞERİ	9.008.281 ₺
ZEMİN +İKSA MALİYETİNİN ARSA PAYI ORANINA GÖRE DEĞERİ	9.862.763 ₺
AVM ALANININ TAMAMLANMASI YÜZDESİNE GÖRE MEVCUT MALİYET DEĞERİ	36.712.403 ₺
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI	27.904.223 ₺
AVM ALANI İÇİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	64.616.626 ₺
AVM ALANI İÇİN YAKLAŞIK MEVCUT DURUM DEĞERİ	64.617.000 ₺

6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
 Konu proje hasılat paylaşımı sözleşmesine konu olmadığı ve bağımsız bölümlerin satışının malik tarafından gerçekleştirildiği için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazların Pazar değeri tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Maliyet Yaklaşımı	89.130.000	315.370.000
Gelir İndirgeme	115.500.000	407.910.000

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değeri bölgede yapılan incelemelerde sağlıklı alım-satım değerlerine ulaşılması ve üzerinde devam eden bir inşai faaliyet bulunuyor olması sebebi ile arsa ve değer tarihine kadar yapılmış inşai yatırımın değeri olan mevcut durum değeri 308.410.000 TL (Üçyüzsekizmilyondörtüzyüzonbin.-Türk Lirası) rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen onaylı projeye ve müşteri tarafından beyan edilen satış sözleşmelerine ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

7.2 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

- ✓ Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ait 30.12.2014 tarihi itibarı ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen, onay tarihi ilgili belediyesinden teyid edilebilen 10.11.2016 tarihli mimari projeye göre bazı bağımsız bölümlerde birleştirme yapılmış olup güncel kat irtifakı projesinin onay süreci ilgili tapu sicil müdürlüğünde işlemler devam etmektedir. Değerleme tarihi itibarı ile alınan bilgiye göre, ilgili tapu Müdürlüğünde yukarıda bahsedilen işlemler tamamlanana kadar herhangi bir resmi işlem yapılamamaktadır.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ait müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 10.11.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi, tapuya esas kat irtifakı projesi ile uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Tadilat projesinde kat irtifakına esas onaylı projesinden farklı olarak, 109-110 no'lu bağımsız bölümler, 111-112-113-114-115-116-117-188 no'lu bağımsız bölümler, 119-120-121 no'lu bağımsız bölümler, 122-123-124-125 no'lu bağımsız bölümler, 126-127-128-129-130-131-132 no'lu bağımsız bölümler, 167-168 no'lu bağımsız bölümler, 169-170 no'lu bağımsız bölümler, 171-172 no'lu bağımsız bölümler, 185-186 no'lu bağımsız bölümler, 187-188 no'lu bağımsız bölümler, 239-240-241-242 no'lu bağımsız bölümler, 243-244-245-246 no'lu bağımsız bölümler, 259-260 no'lu bağımsız bölüm, 263-264 no'lu bağımsız bölümler, 273-274-275 no'lu bağımsız bölümler, 279-280-281-282 no'lu bağımsız bölümler, 284-285 no'lu bağımsız bölümler, 297-298 no'lu bağımsız bölümler, 300 no'lu bağımsız bölüm (kısmi olarak 297 ve 298 no'lu bağımsız bölümler ile) birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak revize edilmiştir. Konu bağımsız bölüm

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

değişikliği için tapuda başvuru yapılmış olup işlemler devam etmektedir. Konu başvuru belgesi raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 10.11.2016 tarihli mimari projeye göre güncel kat irtifakı projesinin onay süreci ilgili tapu sicil müdürlüğünde devam etmektedir.

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

24.11.2016 tarihinde, İzmir 5. İdare Mahkemesinin kararı ile değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Yürütme durdurma kararı alınmış olması imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

Konak Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve mal sahibi tarafından sağlanan resmi belgeler göz önünde bulundurulduğunda söz konusu taşınmazlar ile ilgili yapı ruhsatları ve onaylı mimari proje bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ait 30.12.2014 tarihi itibarı ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

Müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 10.11.2016 tarihli mimari projeye göre bazı bağımsız bölümlerde birleştirme yapılmış olup bu durum taşınmazın fiili kullanımı ile de uyumludur. Güncel kat irtifakı projesinin onay süreci ilgili tapu sicil müdürlüğünde işlemler devam etmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın tapu sicil müdürlüğünde devam eden işlemlerinin sonuçlanması akabinde ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir. Tapu Sicil Müdürlüğünde devam eden işlemlerin tamamlanması akabinde revize rapor hazırlanması tarafımızdan tavsiye edilmektedir.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

24.11.2016 tarihinde, İzmir 5. İdare Mahkemesinin kararı ile değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Yürütme durdurma kararı alınmış olması imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara ait müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 10.11.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi, tapuya esas kat irtifakı projesi ile uyumsuz olduğu tespit edilmiştir.

Müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 10.11.2016 tarihli mimari projeye göre bazı bağımsız bölümlerde birleştirme yapılmış olup güncel kat irtifakı projesinin onay süreci ilgili tapu sicil müdürlüğünde devam etmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karar ile 08.09.2016 tarihli ve 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre;

KDV ORANI		
İşyeri Teslimlerinde;		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;		8%
Net Alanı 150 m ² , ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;	1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda –Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Vergi değeri-;	499 TL’ ye kadar ise 1% 500 – 999 TL arasında ise 8% 1.000 TL ve üzeri 8%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. Ve 3. Sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²’ nin altında ise KDV oranı %1’ dir.

Bu karar kapsamında 101eğerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı Pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)
315.370.000,00 TL
(Üçyüzonbeşmilyonüçyüzyetmişbin.-Türk Lirası)
30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)
372.136.600,00.-TL
(Üçyüzyetmişikimilyonyüzotuzaltıbinaltıyüz.-Türk Lirası)
30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Hariç)
407.910.000,00.-TL
(Dörtüzyedimilyondokuzyüzonbin.-Türk Lirası)
30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Dahil)
481.333.800,00.-TL
(Dörtüzyseksekbirmilyonüçyüzotuzüçmilyonsekizyüz.-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 hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerleme 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem BAŞTÜRK GÜR

Selda AKSOY Değerleme Uzmanı (402826)	Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)
--	---




BÖLÜM 9 EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Onaylı İmar Durum Belgesi (Müşteriden Talep edilmiş olup beklenmektedir.)
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları
6	Başvuru Belgesi
7	İpotek Belgesi
8	TAKBİS Belgesi

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 1: SEKTÖR RAPORU

Sektörel Analizler

Konut Sektörü

Konut Sektörü Açısından İzmir

Konut ve Residence Sektörü

➤ İzmir Konut Sektörü

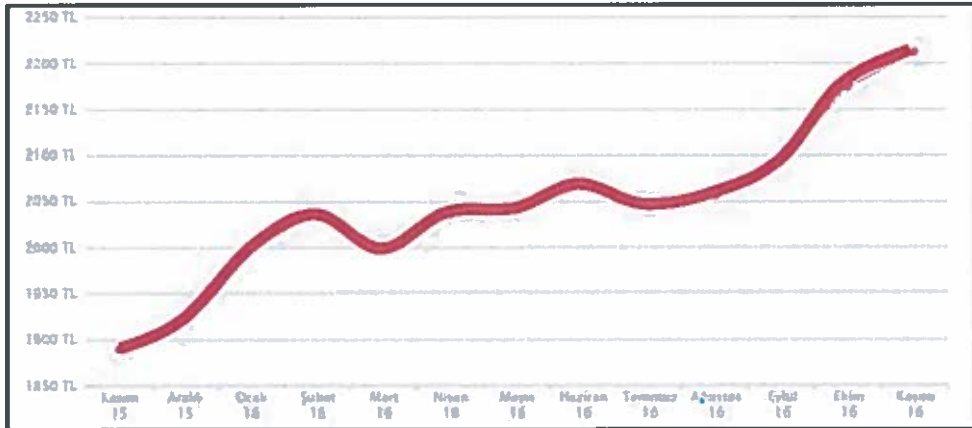
Son yıllarda İstanbul'da olduğu gibi İzmir'de de Rezidansların alışveriş merkezi ve ofisle birlikte servis edildiği projelerin hız kazandığı görülmektedir. Rezidans'larda ortalama olarak toplam alanın %5 ile %10 arasında değişen kısmı penthouse tabir edilen geniş dairelerden, geriye kalan alan ise daha çok 1 oda 1 salon yada 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.

Boşluk Oranı

Projenin bulunduğu bölgede yer alan projelerde ortalama %15-20 seviyelerinde boşluk görülmektedir. Bölgede alternatif projelerin bulunması, konut fiyatlarının İzmir ortalamasının üzerinde olması gibi etkenler boşluk oranının bu seviyelere gelmesinde önemli bir etkidir.

2015-2016 Yılları arası Konak-Çınarlı Satılık Konut Ortalama Birim m² Fiyat Analizi



Kaynak:hürriyetemlak.com

Konak bölgesinde son 1 yıl içindeki 2. el konut satışlarına bakıldığında genel olarak yükselen bir ivme olması yanında ay bazında düşüş kırılımlarının olduğu dikkat çekmektedir. Bölgede 2. el konut satışlarının yukarıdaki grafikte görüldüğü gibi son dönemde 2.250 TL/m² seviyelerinde olduğu görülmektedir. 2. El satışların yüksek oranda eski konutlar arasında gerçekleştiği bölgede yapılan araştırmalar neticesinde yeni konutların daha yüksek bedellerle gerçekleşebileceği öğrenilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bölge Analizi

Analiz Tablosu	Kasım 2016 TL	% Yıllık Değişim	Kasım 2016 TL	% Yıllık Değişim	Kasım 2016
Çınarlı	-	-	-	-	-
İzmir	2 212 TL	% 17 ^	12 TL	%5 ^	16 Yıl

Kaynak:hürriyetemlak.com

Alsancak - Konak Bölgesindeki Konut Yatırımları

Alsancak-Konak Bölgesinde mevcut doku, nitelikli konut yapılabilecek arsa stoğunun kısıtlı olması ve Yeni Kent Merkezi ile ilgili planların onaylanması ile yeni yatırımların adresi, Konak ve Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde bulunan Yeni Kent Merkezi olmuştur.

Proje alanı ve yakın çevresinde bulunan başlıca rezidans projeleri aşağıda sıralanmıştır.

Aksoy Rezidans

Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılan Aksoy Rezidans 6 yıllık inşaat süresinin sonunda 2009 yılında tamamlanmıştır. Taşınmazın 12.000 m² alanı 4 katlı alışveriş merkezi olarak, 2 katı otopark olarak ve 13 katı rezidans olarak kullanılmaktadır. Yapı içerisinde büyüklükleri 76 m² ile 270 m² arasında değişen 66 adet daire bulunmaktadır. Ancak zamanla Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber, Aksoy Rezidans içerisinde bulunan rezidansların bir bölümü yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Aksoy Rezidans içerisinde 3 tip daire bulunmaktadır. 1+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 76-78 m² aralığında, 2+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 90-140 m² aralığında, 3+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 90-140 m² aralığında, 160-240-270 m² aralığında inşaa edilmiştir. 76-78-90 m²'lik dairelerde balkon bulunmamakta, 76-78 m²'lik daireler tek cepheli, 90 m²'lik daireler çift cephelidir. 140 m²'lik, 160 m²'lik, 240 m²'lik daireler, çift cepheli ve balkonlu olup 270 m²'lik daire teras alanına sahiptir. Daireler kısmi cam açılabilir nitelikte olup ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 5.000 TL/m² ile 9.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Port Residence

Emre Karcioğlu tarafından tasarlanan ve 3.500 m² arsa üzerinde inşaa edilen Port Residence 2011 yılının haziran ayında tamamlamıştır. 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. Binada 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. 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. Dairelerin satışlarının %80 oranında inşaat tamamlandığında geri kalan kısmı ise ilerleyen yıllarda satılmıştır. Port Residence içerisinde ikinci el satış fiyatları şu şekildedir;

- A tipi(4+1) konutların satışları ortalama 9.000 TL/m² ile 10.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- B tipi(3+1) konutların satışları ortalama 7.000 TL/m² ile 7.500 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- C tipi(2+1) konutların satışları ortalama 7.750 TL/m² ile 8.200 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- D tipi(3+1) konutların satışları ortalama 7.750 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.
- E tipi(1+1) konutların satışları ortalama 5.000 TL/m² ile 7.250 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Punta Residence

Mimarı tasarımını Çizgisel Mimarlık- Turgay Bakır 'a ait Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından hayata geçirilen Punta residence 2005 yılında tamamlanmıştır. 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. Toplamda 6.000 m² sosyal tesis alanına sahiptir. Proje içerisinde 10 adet brüt 140 m² 2+1 ve 20 adet brüt 260 m² 4+1(Çamaşır odası dahil) olmak üzere 2 ayrı tipte 30 adet daire bulunmaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin 2+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.850 TL/m² , 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.700 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.

Kordon Kule

Proje sahibi Megapol A.Ş. tarafından hayata geçirilen ve tasarımını Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.'nin üstlendiği proje 550 m² arsa üzerinde inşaa edilerek 2010 yılının Nisan ayında tamamlanmıştır. 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 Rezidanslerde birleşme yapılmıştır. Dairlerde, Asma tavan, granit, mermer ve lamine parke zemin kaplaması, yüksek ses izolasyonu, özel tasarım banyo ve vitrifiye, yangın ve hırsız alarm sistemi mevcut olup daireler ankastresiz teslim edilmiştir.

9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına, 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 sistemi bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katında mağazalar, 7. normal kata kadar otopark, 8. ve 19. normal katlar arasında ise konutlar yer almakta olup konutlara ait 24 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 6.500 TL/m² ile 6.600 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Gürel Tower

Mimar Aybars Kendir tarafından tasarlanan ve 27.000 m² inşaat alanına sahip proje 2007 yılının Mart ayında yüklenici Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş. tarafından tamamlamıştır. 34 adet 1+1, 51 adet 2+1 ve 17 adet 3+1 olmak üzere toplamda 102 adet ve 6 tip daire yer almaktadır. Daireler yaklaşık brüt 70-300 m² arasında değişen kullanım alanlarına sahiptir. Her dairede 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. 25 katta toplam 27.000 m²'lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' da, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. 17 katta toplam 102 adet daire bulunmakta olup bunların tamamı Rezidans kullanımlıdır. 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. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 5.700 TL/m² ile 7.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Folkart Towers

Mimar Mehmet Yağcıoğlu tarafından tasarlanan ve 27.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan proje 2 kule olarak tasarlanmış olup A Kule Şubat, 2014 – B Kule ise Ağustos 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Projede 131 adet 1+1, 64 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire olmak üzere toplamda 213 adet daire bulunmaktadır. 1+1 daireler 75-108 m² , 2+1 daireler 114-123 m² , 3+1 daireler 193-202 m² arasında değişmektedir. Söz

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

konusu proje 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilmiştir. 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 almakta olup toplam 658 adet ofis ve rezidans bulunmaktadır. Folkart Towers'da 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi 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. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. 2016 yılı ortası itibari ile iki kule genelinde satışların %90'ı tamamlanmıştır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. Proje içerisinde 4 adet konut kalmış olup ortalama satış bedellerinin 7.000-8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Ege Perla (İş GYO)

İş GYO tarafından 2015 yılı sonlarında inşaa süreci tamamlanan proje; 18.000 m² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeofis tarzında ofisler yer alacak olup toplam 84 adet ofis ve 109 adet rezidans bulunmaktadır. 6 adet brüt 83 m² 1+1, 30 adet brüt 162 m² 2+1 Plus, 33 adet brüt 191 m² 3+1 (A), 32 adet brüt 193 m² 3+1(B), 5 adet brüt 251 m² 4+1 EX ve 5 adet brüt 274 m² 5+1 EX olmak üzere toplamda 111 adet daire bulunmaktadır. 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 amaçlıdır. 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. Ortalama satış bedellerinin ise 8.600 TL/m² - 9.450- TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir. Projede tamamlanan satışların yaklaşık %70 seviyelerine geldiği bilgisi alınmıştır.

Mahall Bomonti

Yükleniciliğini Türkerler Holding 'in üstlendiği ve teslimlerin 2019 yılının Haziran ayında yapılması planlanan Mahall Bomonti İzmir projesinde, tarihi binalar restore edilerek ticari faaliyete aktif katılımı sağlanacaktır. Tarihi şaraphane binası müze/café konseptinde, tarihi köşk ise sanatevi olarak işlevlendirilecek. İzmir Konak'ta Eski Bomonti Bira Fabrikası arazisi üzerinde inşa edilen Mahall Bomonti İzmir projesi, ~45.000 metrekare alan üzerinde, 58 katlı ana blok, dokuzu tarihi olmak üzere toplam 12 blok halinde yükseliyor. Mahall Bomonti projesi 415 adet konut, 572 adet ofis ve 85 adet ticari ünitelerden meydana geliyor. Projede 61 adet brüt 41 ile 78 m² arasında değişen kapalı alana sahip 1+0, 300 adet brüt 87 ile 177 m² arasında değişen kapalı alana sahip 1+1 Loft, 30 adet brüt 153 ile 238 m² arasında değişen kapalı alana sahip 2+1 Loft, 20 adet brüt 196 ile 304 m² arasında değişen kapalı alana sahip 3+1 Loft, 2 adet brüt 153 ile 238 m² arasında değişen kapalı alana sahip 2+1 Loft, 2'şer adet 310 ile 321 m² arasında değişen kapalı alana sahip 4+1 ve 5+1 tip konu bulunmaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, ve otopark, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesislerden katılım yoktur. Yaklaşık 1 ay içerisinde satışların % 25 'i tamamlanmıştır. Satışların ortalama metrekare birim fiyatları 6.500 TL/m² - 7.250 - TL/m² aralığında değişmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Alanı Yakın Çevresi Rezidans Projeleri



*Proje alanı çevresinde yer alan rezidans projelerinin konumları yukarıdaki karkide yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Ofis Sektörü

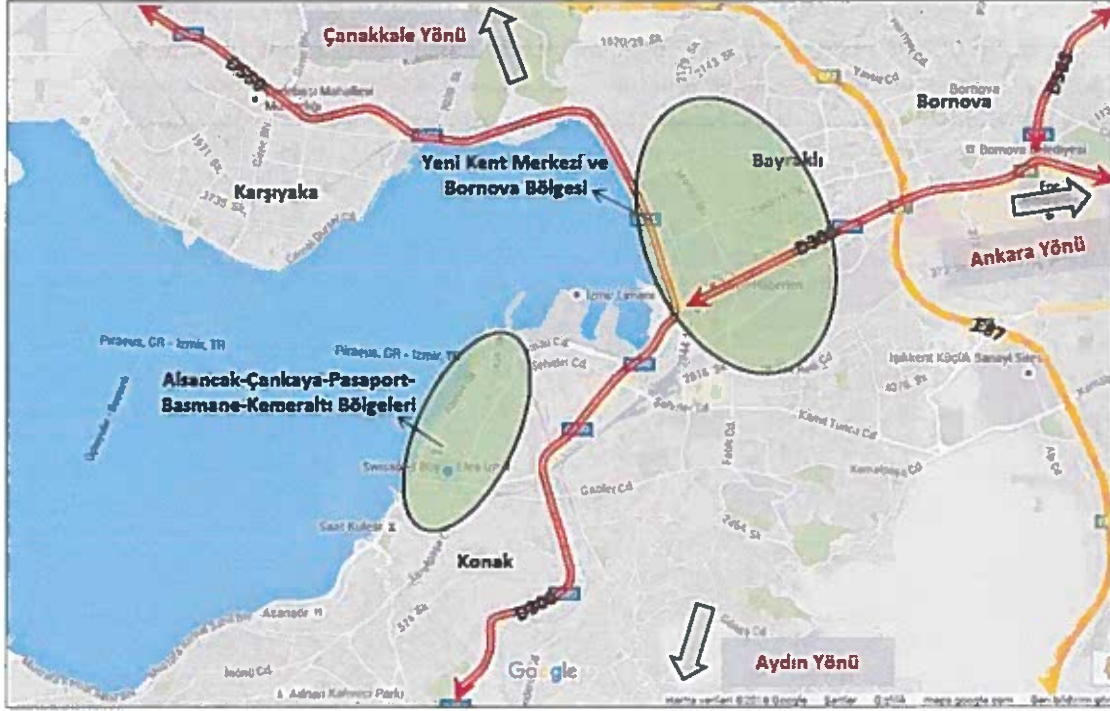
Ofis Sektörü Açısından İzmir

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 özellikle Bayraklı ve Alsancak Bölgesi'nde modern ofis projelerinin gelişimi ile hareketlenmeye başlamıştır. İzmir'de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı Konak ilçesine bağlı Basmancık-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.

İzmir Ofis Bölgeleri Krokisi



*Ofis alanlarının yoğunlaştığı bölgeler yukarıki üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

İzmir geneline bakıldığında ofis alanlarının belirli bölgelerde toplanmış olduğu görülmektedir. Ofis alanlarının yoğunlaştığı 2 bölge bulunmaktadır. Ofis alanları genellikle, Konak ilçesi içerisinde, Alsancak-Çankaya-Pasaport-Basmane bölgelerinde ve Yeni Kent Merkezi olarak adlandırılan, bir bölümü Konak ilçesi, bir bölümü Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde bulunan bölgede konumlanmaktadır.

Alsancak- Konak Bölgesi

Ofis Stoğu

Alsancak- Konak bölgesinde yoğun olarak işhanları ve iş merkezleri, az miktarda plaza ve apartman dairesinden ofise dönüştürülmüş hacimler bulunmaktadır. Söz konusu bölgede bulunan açık ve kapalı otopark alanları ihtiyacı karşılamamakla beraber, bölgenin trafik sorunu da bulunmaktadır. Şehit Fethi Bey Caddesi üzerinde bulunan Heris Tower, Gazi Osman Paşa Bulvarı üzerinde konumlu Hilton Center, Alsancak'ın limana yakın bölgesinde konumlu olan Aksoy Rezidans ve Punta Rezidans, bölgedeki nitelikli ofis stoğunu oluşturmaktadır.

Bölgede ofis stoğu ihtiyacı bulunması nedeniyle bazı meskenler ofise kullanımına çevrilerek kullanılmaktadır. Bu durumun özellikle Vasıf Çınar Bulvarı ile çevresinde ve Cumhuriyet Bulvarı çevresinde sıklıkla görülmektedir.

Boşluk Oranı

Alsancak-Konak bölgesinde, boş arsa stoğu bulunmadığı için talep edilen ofis stokları mesken olarak kullanılmakta olan binalardan karşılanmaktadır. Alsancak bölgesinin, İzmir'in merkezinde olması ve bölgede bulunan ofislerin talep görmesi sebebi ile iş merkezleri ile beraber Heris Tower, Aksoy Rezidans, Punta Rezidans ve Hilton Center içindeki ofislerin boşluk oranları oldukça düşük seviyededir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kira Değerleri

Alsancak-Konak bölgesinde bulunan A ve B sınıfı ofislerin kira bedelleri incelendiğinde, B sınıfı ofislerin ortalama kira bedellerinin, büyüklük, cephe durumu, bulunulan kata göre 15 TL/m² ile 20 TL/m² arasında, A sınıfı ofislerin kira bedellerinin ise 20 TL/m² ile 40 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Alsancak - Konak Bölgesindeki Ofis Yatırımları

Alsancak-Konak Bölgesinde mevcut doku, nitelikli ofis yapılabilecek arsa stoğunun kısıtlı olması ve Yeni Kent Merkezi ile ilgili planların onaylanması ile yeni yatırımların adresi, Konak ve Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde bulunan Yeni Kent Merkezi olmuştur.

Heris Tower

Megapol Grup tarafından 1998 yılında inşaatına başlanmış olan Heris Tower, 2001 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır. Ofis kulesi olarak tasarlanmış olan Heris Tower, Alsancak bölgesinde bulunan sayılı nitelikli ofislerdendir. Toplam 19.000 m² inşaat alanına sahip olan Heris Tower içerisindeki 450 araç kapasiteli otoparkı bulunmaktadır. 25 katlı olarak inşaa edilmiş Heris Tower içerisinde 225 m² ile 450 m² arasında değişen ofis hacimleri bulunmaktadır. Ortalama kira bedellerinin aylık 30 TL/m² ile 40 TL/m² arasında değiştiği, ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 5.000 TL/m² ile 6.500 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Aksoy Rezidans

Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılan Aksoy Rezidans 6 yıllık inşaat süresinin sonunda 2009 yılında tamamlanmıştır. Taşınmazın 12.000 m² alanı 4 katlı alışveriş merkezi olarak, 2 katı otopark olarak ve 13 katı rezidans olarak kullanılmakta olup içerisinde büyüklükleri 76 m² ile 270 m² arasında değişen 66 adet daire bulunmaktadır. Ancak zamanla Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber, Aksoy Rezidans içerisinde bulunan rezidansların bir bölümü yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Aksoy Rezidans içindeki ofis hacimlerinin aylık kira bedellerinin ortalama 25 TL/m² ile 30 TL/m² arasında değiştiği, ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 5.000 TL/m² ile 9.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Punta Rezidans

Yüklenici Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından 2005 yılında tamamlanıp hizmet vermeye başlayan Punta Rezidans 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahiptir. Punta Rezidans'ta 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. Taşınmazın içerisindeki bağımsız bölümlerin bazıları Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Punta Rezidans içindeki ofis hacimlerinin aylık kira bedellerinin ortalama 25 TL/m² ile 30 TL/m² arasında değiştiği, ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 7.000 TL/m² ile 8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Hilton Center

1992 yılında inşaatı tamamlanarak hizmete açılan Hilton 2 bloktan oluşmaktadır. A blok içerisinde, İzmir Hilton Oteli ve ofis hacimleri B Bloкта dükkan hacimleri bulunmaktadır. Bina içerisindeki ofis hacimlerinin aylık ortalama kira bedelleri ortalama 25 TL/m², satış bedelleri ise ortalama 4.000 TL/m² ile 5.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

Gürel Tower

Yükleniciliğini Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş.'nin üstlendiği Gürel Tower Residence 2007 yılında inşaatı tamamlanarak hizmete açılmış ve toplamda 102 daireden oluşan 23 katlı bir yapıdır. 25 katta toplam 27.000 m²'lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' da, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. Bina içerisinde mesken hacimlerinin ofis hacimlerine dönüştürüldüğü aylık ortalama kira bedellerinin 25 TL/m² ile 40 TL/m², satış bedelleri ise ortalama 5.000 TL/m² ile 6.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yeni Kent Merkezi Bölgesi (Bayraklı ve Konak Kısımları)

Ofis Stoğu

Modern ofis gelişiminin en yoğun olduğu alt bölge, Konak ilçesi ve Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde kalan ve yeni kent merkezi olarak adlandırılan bölgedir. 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. Yeni kent merkezi içerisindeki alt ofis pazarındaki başlıca A tipi ofis projeleri arasında Megapol Tower ve Folkart Towers ile mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Ege Perla, Mistral Tower ve Novus-Ventus Tower yer almaktadır. Yapımı tamamlanmış olan B tipi ofis projeleri de Tepe Kule İş Merkezi, Salhane İş Merkezi, Sunucu-Martı Plazalarıdır.

Önümüzdeki yıllarda gerçekleştirilecek olan projelerin ve oluşacak olan ofis stoğunun yeni kent merkezi içerisinde olacağı görülmektedir. Planlanan ofis projelerinin daha çok yeni kent merkezinin Bayraklı ilçesi kesiminde yer alıyor olmasının, arzın talebe göre oldukça artmasına sebep olacağı ve bu nedenle uzun vadede bölgedeki boşluk oranlarının artması veya kira bedellerinin düşmesi sonucunu doğuracağı öngörülmektedir.

Boşluk Oranları

İzmir ili genelinde, gelen talep ile orantılı şekilde, nitelikli ofis projelerinin hayata geçirilmesi son 5 yılda oldukça hızlanmıştır. Nitelikli ofis ihtiyacının bulunması ve nitelikli ofis kulelerinde bulunmanın prestij göstergesi olması sebebi ile Konak ve Bayraklı bölgelerindeki nitelikli ofislerin boşluk oranları oldukça düşük seviyelerdedir. Megapol Tower ve Heris Tower'da boşluk oranı bulunmamakla birlikte, İzmir Adliye binasına yürüme mesafesinde bulunan Sunucu-Martı Plazada bu oran yaklaşık %3-5 arasındadır. Bayraklı Tower'a bakıldığında boşluk oranlarının ortalama %2 düzeylerinde olduğu bilinmektedir.

Kira Değerleri

Yeni kent merkezi bölgesinde bulunan A ve B sınıfı ofislerin kira bedelleri incelendiğinde, B sınıfı ofislerin ortalama kira bedellerinin, büyüklük, cephe durumu, bulunulan kata göre 20 TL/ m² ile 30 TL/ m² arasında, A sınıfı ofislerin kira bedellerinin ise 30 TL/ m² ile 40 TL/ m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Yeni Kent Merkezi Bölgesi (Bayraklı ve Konak Kısımları) Ofis Yatırımları

İzmir, "Yeni Kent Merkezi" ile ilgili imar planlarının onaylanması ile beraber gayrimenkul sektörü açısından öncelikli yatırım alanları olarak dikkat çeken bir bölge olarak öne çıkmıştır. Bu durum yeni kent merkezi olmak üzere İzmir'in genelinde ön görülen gayrimenkul projeleri'nin kente milyar doların üzerinde yatırım yapılacağını ön görmektedir.

Bayraklı ve Alsancak Liman arkasının çok katlı iş ve alışveriş merkezi projelerine açılması bölgedeki yatırımları arttırmaya başlamıştır. Yapılması planlanan projelerin 1 milyon metrekareyi kapsayacak inşaat alanı oluşturacağı tahmin edilmektedir. Bölgede Megapol, Rönesans, Tekfen, Sur Yapı gibi grupların özgün yatırımlara imza atması beklenmekte olup İş GYO, Mistral, Atek ve birçok şirket yatırımlarına başlamış bulunmaktadır.

Avrupa'nın en yüksek beşinci ikiz kulesi olan, 40'ar katlı, 200 m yüksekliğinde ikiz kuleden oluşan Folkart Towers projesi tamamlanmış olup bölge için öncü projelerden birisidir. Bayraklı'daki Folkart Towers'ın 2016 yıl sonu itibarı ile iki kule genelinde satışlarının %90'ı tamamlanmıştır. Projede ofis, konut ve ticari alanları bulunmakta olup mevcut durumda ikinci el satışlar ve kiralamalar bulunmaktadır.

Kavuklar İnşaat, Bayraklı Ankara Caddesi'nde 2011 Temmuz ayında yapımına başlanan homeofis konseptli Bayraklı Tower inşaatını 2013 yılının Mart ayında tamamlamıştır. Bayraklı Tower'daki satışların yüzde 100'ünü tamamladığı belirtilmektedir. İzmir'in en yüksek yapılarından biri olan Bayraklı Tower, yüksekliği 100 metreyi aşan toplam 27 kattan oluşuyor.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye İş Bankası'nın iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Bayraklı'da AVM, konut ve home-ofis'lerden oluşacak projenin; inşaatı devam etmektedir. Yatırım değeri yaklaşık 150 milyon dolar olması planlanan Ege Perla, 25 ve 49 katlı iki kule olacağı belirtilmektedir. Projenin konut ve home ofis bölümünde 16 farklı tipte 176 ünite planlanmaktadır. Ege Perla satışların yüzde %70'inin tamamlandığı belirtilmektedir.

Adnan Kılıçoğlu İnşaat Bayraklı Adliye yakınında inşa etmeye başladığı Novus & Vetus, 36 katlı 2 kuleden oluşmakta olan ofis projesidir. Projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Atek Yapı'nın 22.000 m²'lik arsa üzerinde hayata geçirdiği Atek Kule projesi 2014'ün Nisan ayında satışa sunulmuştur. 26 katlı olması planlanan projenin yapım çalışmalarında sona yaklaşmış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Özak GYO'nun Alsancak Limanı arkasındaki bölgede toplam 75.467 m²'lik büyüklüğündeki arsalar üzerinde konut, rezidans, ofis, otel, hastane, okul ve AVM projesi için 264.136 m²'lik inşaat alanı belirlemiştir. Projeler mevcut durumda geliştirme aşamasında olduğu bilinmektedir.

Avcılar İnşaat'ın 2015 yılı içerisinde temelini attığı ve 2016 yılının ilk çeyriğinde teslim Lobi Parlas isimli homeofis projesi; 2016 yılının ilk çeyriğinde teslim ettiği Cadde Teras isimli homeofis projesi, Bayraklı bölgesinde Office 10, Kazımdirik Mahallesi içerisinde Avcılar Effect ve Avcılar Prestij projeleri, Manavkuyu bölgesinde Suits Bayraklı; Altınyol üzerinde, yapımına 2018 yılında başlanması planlanan Port Bayraklı ve yapımına 2017 yılında başlaması planlanan Mersinli bölgesinde İzmir Atatürk Stadı'na yakın 2 kuleden oluşan toplam 65.000 m²'lik inşaat alanına sahip "Avcılar Bornova" projesi olduğu bilinmektedir.

Rönesans İnşaatın ruhsat aşamasında olduğu bilinen Turan Projesi kapsamında, Turan bölgesinde, karma kullanımları içeren bir proje hayata geçireceği bilinmektedir.

Megapol Grup tarafından, Gıda çarşısında hayata geçirilecek, 5.477 m² arsa üzerine toplam 43.071 m² inşaat alanına sahip olacak olan konut, ofis ve mağaza projesi bulunmaktadır.

Proje alanı ve yakın çevresinde bulunan nitelikli ofis projeleri aşağıda sıralanmıştır.

Salhane İş Merkezi

Megapol Grup tarafından, 2007 yılında inşaatına başlanmış olan Salhane İş Merkezi 2009 yılında tamamlanmıştır. Toplam 9.500 m² inşaat alanına sahip olan Salhane İş merkezinde ofis hacimleri bulunmaktadır. Ortalama kira bedelleri aylık 25 TL/ m² ile 35 TL/ m² arasında değişmekte olup ikinci el satış bedelleri ortalama 6.000-7.000 TL/m² arasında değişmektedir.

Megapol Tower

2010 yılında inşasına başlanan Megapol Tower 2012 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır. Toplam 31.250 m² inşaat alanına sahip olan Megapol Tower'da 580 m² ile 805 m² arasında değişen 3 farklı tipte ofis hacimleri bulunmaktadır. Toplam 26 kata sahip olan bina içerisinde sergi salonu da bulunmaktadır. İkinci el piyasasında söz konusu binada satış bedellerinin ortalama 7.000 TL/ m² olduğu bilinmektedir.

Tepe Kule İş Merkezi

2003 yılında tamamlanmış olan Tepe Kule İş Merkezi, 5.499 m² arsa üzerinde, 18 katta toplam 29.640 m² inşaat alanına sahiptir. Bina içerisinde kongre ve sergi salonları bulunmaktadır. Tepe Kule İş Merkezi içerisindeki ofislerin, ikinci el piyasasında ortalama 5.000 TL/ m² bedellerle el değiştirdiği bilinmektedir.

Sunucu Plaza

Megapol Grup tarafından 2009 yılında tamamlanarak hizmete açılan Sunucu-Martı İş Merkezi toplam 38.107 m² inşaat alanına sahip olup 24 ve 19 katlı olmak üzere 2 kuleden oluşmaktadır. Binada ofis hacimleri bulunmakta olup ortalama kiralama bedellerinin aylık 20 TL/ m² ile 30 TL/ m² arasında değiştiği, satış bedellerinin ise ortalama 6.000 TL/ m² olduğu bilinmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Folkart Towers

Yeni kent merkezi bölgesinin A sınıfında inşa edilmiş ilk projelerinden olan Folkart Towers 40'ar katlı iki kuleden oluşmaktadır. Ofis, konut ve ticaret kullanımı olmak üzere karma konseptte inşa edilmiş olan projede 440 adet ofis hacmi bulunmaktadır. İzmir içerisindeki az sayıda nitelikli karma projelerden birisi olan Folkart Towers'ın bilinirliği oldukça yüksektir. 50 m² ile 800 m² arasında değişen ofislerin kiralama bedelleri aylık ortalama 30 TL/m² ile 40 TL/m² arasında, kalan bağımsız bölümler için satış bedelleri ise KDV %6 iskontolu peşin satış fiyatı olmak üzere ortalama 3.055 USD/m² ile 3.760 USD/m² arasında değişmektedir. (Satışlar sırasında dolar kuru 1 USD = 2.95 olarak sabitlenmiştir.)

Ege Perla (İş GYO)

18.392 m² arsa üzerinde inşa edilmekte olan Ege Perla, birisi 29 kat diğeri 46 kat olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır. Zemin katlarında AVM alanı bulunan proje içerisinde konut alanları ve homeofis alanları bulunmaktadır. Ege Perla 111 adet konut, 65 adet homeofis içermektedir. 2016 yıl sonu itibari ile toplam satışlarının %70'i tamamlanmış olup mevcut durumda satışlar devam etmektedir. Ofis hacimleri için ortalama satış bedelleri 8.500 TL/m² - 9.600- TL/m² arasında değişmektedir.

Bayraklı Tower (KAVUKLAR)

Kreatif Mimarlık tarafından tasarlanan proje sahibi Kavuklar Akaryakıt Otomotiv İnşaat San. Tic. A.Ş'dir. 6.839,28 m² arsa üzerine inşa edilen proje 39.024,75 m² konut alanına, 4.354,94 m² AVM Kiralanabilir alana sahip olup 2013 yılının Mart ayında tamamlanmıştır. Konut tipleri 84,231 m² - 145,089 m² arasında değişmekte olup her katta 9 adet home ofis bulunmakta ve 23 Home ofis katında aynı şekilde devam etmektedir. 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.

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. İnşaat aşamasında başlayan satışlar %100 oranında tamamlanmıştır.

Projede homeofislerin aylık kiralama bedellerinin ortalama 35 TL/ m² ile 40 TL/ m² arasında değiştiği, satış bedellerinin ortalama 5.000 TL/m² ile 7.000 TL/m² arasında değişmektedir.

Atek Adress İş Merkezi

Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Atek Adress İş Merkezi toplam 26.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. Proje kapsamın 5 tipte 125 adet ofis hacmi bulunmaktadır. Bina 26 kattan oluşmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin ortalama 6.500 TL/ m² ile 7.000 TL/ m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

Novus Ventus

Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Novus Ventus toplam 59.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. 36'şar kat olmak üzere 2 kuleden oluşacak olan proje de 90 m² ile 700 m² arasında değişen ofisler bulunmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin ortalama 2.300 USD/m² ile 3.300 USD/ m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

Önümüzdeki yıllarda İzmir'deki ofis stoğunu önemli ölçüde etkileyecek gelişmeler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Yeni Kent Merkezi içerisindeki 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamalarının büyük bir bölümü tamamlanmış olup imar uygulamalarının tamamen bitirilmesi akabinde, bölgede hayata geçirilecek olan projelerin sayısında artış olacaktır.
- İzmir ili içerisinde halen nitelikli ofislere talep bulunmakta olup önümüzdeki 5 yıllık süreçte tasarı halinde olan bir çok karma proje hayata geçirilecektir.



İzmir İli Perakende Sektörü

İzmir ili, ~4.113.072 kişilik merkez nüfusu ile büyük bir pazar potansiyeline sahiptir. Şehrin sosyo – kültürel yapısı, tarihi dokusu, önemli ulaşım akslarına göre durumu, sanayileşme hızı, gelir düzeyi açısından incelendiğinde Türkiye'nin sayılı illeri arasına girmektedir. Söz konusu durum yatırımcı firmaların bölgeye olan ilgisini arttırmaktadır.

İzmir ilinde perakende sektörüne yönelik yapılan yatırımlar 2000'li yıllarda üst seviyelere çıkmıştır. 2000'li yıllara kadar EGS Park kapsamındaki başlayan alışveriş merkezleri, ekonomideki hareketlilik ile birlikte kentin önemli akslarında AVM yatırımları hayat bulmaya başlanmıştır.

Miray inşaat tarafından inşaatı devam etmekte olan Mistral İzmir Tower'sın zemin, 1. normal katı A.V.M olarak tasarlanmıştır.

İş GYO tarafından hayata geçirilen ve inşaat çalışmaları devam eden Ege Perla Towers bünyesinde, 25.000 m² kiralanabilir alana sahip olacak AVM bulunacaktır.

Rönesans İnşaatın tasarı aşamasında olan Turan Projesi kapsamında, Turan bölgesinde, nitelikli konut ve ofis ünitelerinin yanında, proje içerisinde bir adet otel ve alışveriş merkezinin bulunacağı bilinmektedir.

İZMİR İLİ İÇİNDE YER ALAN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fotoğraf	AVM İsmi	Yer	Açılış Tarihi	Kiralanabilir AVM Alanı	Food Court Kira Bedeli	Mağaza Kira Bedeli	Doluluk Oranı
	Park Bornova Outlet Center	Ankara Asfaltı- Bornova/İZMİR	13.11.2004	11.000 m ²	25-40 USD/m ²	10-40 USD/m ²	-
	Forum Bornova	Bornova/İZMİR	12.10.2006	62.000 m ²	80-100 USD/m ²	85-100 USD/m ² (120 USD/m ²)	-

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

• GİZLİDİR
118

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Tesco Kipa Bornova Alışveriş Merkezi	Ankara Karayolu Bornova/İZMİR	18.10.1994	9.131 m ²	35-50 USD/m ²	35-50 USD/m ²
	Ege Park Mavişehir Moda ve Alışveriş Merkezi	Mavişehir- Karşıyaka/İZMİR	20.11.1999	22.000 m ²	30-110 USD/m ²	50-120 USD/m ²

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Özdilek Park AVM	Mavişehir- Karşıyaka/İZMİR	2015	55.000 m ²	40-50 USD/m ²	30-45 USD/m ²	-
	Palmiye Alışveriş Merkezi	Bağcıva/İZMİR	2003	10.053 m ²	40-50 USD/m ²	20-40 USD/m ²	-
	Agora Alışveriş Merkezi	Bağcıva/İZMİR	2003	29.400 m ²	90-100 USD/m ²	60-70 USD/m ²	-

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
120

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Özdilek Alışveriş Merkezi	İnciraltı- Balçova /İZMİR	2001	20.000 m ²	Kiralanmıyor	Kiralanmıyor	-
	Tesco Kipa - Balçova Alışveriş Merkezi	Balçova /İZMİR	2007	29.384 m ²	60-75 USD/m ²	40-75 USD/m ²	-

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Selway Outlet Park- Balçova	Balçova/İZMİR	2006	7.200 m ²			
	Ege Park Balçova	Balçova/İZMİR	Mart 2009	16.000 m ²	50-55 USD/m ²		

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016REVC249

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Asmaçau Alışveriş Merkezi	Balçova/İZMİR	2010	20.000 m ²	-	-	-	-
	Konak Pier Alışveriş Merkezi	Konak/İZMİR	2003	-	30-35 USD/m ²	55-70 USD/m ²	-	-
	Izmir Park	Konak/İZMİR	Ocak 2015	13.700 m ²	-	-	-	-

RAPOR NO: 2016REV0249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
123

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Tesco Kipa - Gaztemir Alışveriş Merkezi	Gaztemir/İZMİR	01.07. 2000	13.594 m ²	-	-	-
	Optimum Gaztemir Alışveriş Merkezi	Gaztemir/İZMİR	30.03. 2012	47.000 m ²	35-40 USD/m ²	25-30 USD/m ²	-
	Tesco Kipa- Çiğli Alışveriş Merkezi	Çiğli/İZMİR	18.11. 1999	29.531 m ²	30-40 USD/m ²	20-25 USD/m ²	-

RAPOR NO: 2016EVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
124

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Çiğli Alışveriş ve Kültür Merkezi (Çelik AVM)	Çiğli/İZMİR	2009	3.516 m ² (AVM), 2.703 m ² (OTEL)	Sillon AVM kapanmış ve Nisan 2013 tarihinde Çelik AVM adıyla tek mağaza olarak hizmete açılmış olup dükkân kiralaması yapılmamaktadır.	-
---	---	-------------	------	--	--	---

*AVM kira bedellerinde dolar kurunun genel olarak 2,80-3,00 TL arasında sabitlendiği piyasası öğrenilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 2: ONAYLI İMAR DURUMU BELGESİ

Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı imar durum belgesi ilgili kurumdan malik tarafından alınabilmekte olup, müşteriden talep edilmiş ancak temin edilememiştir.

EK 3: FOTOĞRAFLAR



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**EK 4: ÖZGEÇMİŞLER**

Adı ve Soyadı	Ecem BAŞTÜRK GÜR
Doğum Yeri, Tarihi	Manisa, 25.06.1989
Mesleği	Şehir Plancısı
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Kıdemli Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması (2012), Lisans
Çalışmalar/Projeler	Konak Hatuniye – Altınpark Koruma Amaçlı İmar Planı (Lisans Bitirme Projesi, 2012) İzmir Alsancak Liman arkası kentsel tasarım projesi (2011-2012 Güz Dönemi) 1/100.000 Ölçekli İstanbul Stratejik Plan çalışması (2010-2011) 1/25.000 Tuzla – Pendik Alt Bölgesi Nazım İmar Planı (2010-2011) 1/5.000- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları (2010-2011) Seferihisar merkez 1/25000, 1/5000 ölçekli Nazım Plan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan çalışmaları (2009-2010) Selçuk mimari ve kentsel tasarım projeleri (2009-2010) Gülbahçe "Community Center" Projesi (2008-2009) Temel Tasarım (Mimarî Giriş) (2008-2009)
İş Tecrübesi	09.2012- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Seminer ve Kurslar	NETCAD Kullanım Eğitimi, 2010, Netcad, İZMİR 16.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 17.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 17.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, Can Akedemi, İZMİR
Dernek Üyeliği	İYTE Halk Dansları Topluluğu İYTE Mezunları Derneği
Lisanslar/Yeterlilikler	
Yabancı Dil	İngilizce

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı ve Soyadı	Selda ULAŞIR AKSOY
Doğum Yeri, Tarihi	ERLENBACH, 16.09.1980
Mesleği	Şehir Plancısı
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici
Eğitim Durumu	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi - Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2008), Lisans
Çalışmalar/Projeler	- Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi bünyesinde, "Haliç-Şişhane Kasımpaşa Bölgesi, Kentsel yenileme ve tasarım" projesi. - Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi bünyesinde, "Zincirlikuyu Maslak İş ve Finans Aksı" projesi. - Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi bünyesinde, "Karaköy-Beşiktaş Güzel Sanatlar Koridoru" projesi. - Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi ve Dicle Üniversitesi bünyesinde, "Diyarbakır Suriçi Bölgesi Kentsel Tasarım Çalışması" projesi. - Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Çukurova Üniversitesi ve Dicle Üniversitesi bünyesinde, "Seyhan Nehri Kıyı Kesimi Kentsel Tasarım Çalışması" projesi.
İş Tecrübesi	01.2013- TSKB GD A.Ş., Yönetici Yrd. 01.2011- 01.2013 TSKB GD A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 04.2009 – 01.2011 TSKB GD A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 01.2008 - 04.2009 İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı. 11.2007 – 01.2008 Best Yayıncılık, İzmir Bölge Temsilcisi. 09.2004 - 06.2007 Yapı Kredi Bankası A.Ş., Çağrı Merkezi-Müşteri Temsilcisi. 05.2004 - 09.2004 Eskidji Gayrimenkul, Bölge Ofisi Yetkilisi.
Seminer ve Kurslar	30.07.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 26-27.03.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Etkin Bilgi Yönetimi- İleri Excel Uygulamaları Programı 29-30.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Prometheus- Danışmanlık Yöneticiler için Yöneticilik 16.02.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- ISO-9001:2008 15.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Finans Matematiği 10.10.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Minerva Eğitim Danışmanlık- İletişim becerileri ve zaman yönetimi 12-13.12.2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Birikim Eğitim Danışmanlık- Başarı Hepimizin 04.02.2008-08.02.2008 İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi 19.11.2007-25.11.2007 Best Yayıncılık – Aktif Satış Eğitimi 2007- TMMOB İzmir Şubesi- Netcad Eğitimi 10.02.2006-10.02.2006 Yapı Kredi Bankası A.Ş. - Kredi Kartı Satış Eğitimi 05.03.2005-06.03.2005 Yapı Kredi Bankası A.Ş. - Sermaye Piyasaları ve Hisse Senedi İşlemleri Eğitimi 18.04.2005-22.04.2005 Yapı Kredi Bankası A.Ş. - Yatırım ve sistem Eğitimi 17.08.2005-17.08.2005 Yapı Kredi Bankası A.Ş. - Hisse Senedi İşlemleri Eğitimi 25.08.2005-25.08.2005 Yapı Kredi Bankası A.Ş. - Kredi Kartı İstihbaratı Eğitimi 05.2004 – 05.2004 Eskidji Gayrimenkul - Gayrimenkul Danışmanlığı Eğitimi 16.09.2004-04.10.2004 Yapı Kredi Bankası A.Ş. - Kredi Kartları Teori Sistem ve Satış Eğitimi 2002- TMMOB İzmir Şubesi- Autocad Eğitimi
Lisanslar / Yeterlilikler	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:402826)
Yabancı Dil	İngilizce

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman

Adı ve Soyadı	Bilge Beller Özçam
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972
Mesleği	Şehir Plancısı (İTÜ)
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı Lisanslı Değerleme Uzmanı (Lisans No:400512)
Eğitim Durumu	İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması (1993), Lisans
Çalışmaları/Projeler	Ayvacak Çanakkale Revizyon imar planı (Lisans Bitirme Tezi, 1993) Özellikle İzmir ve Manisa illeri başta olmak üzere Ege bölgesinde, İmar planı tadilatı, ilave imar planı, mevzii imar planı çalışmaları.(1996-2006) Urganlı (Manisa) Revizyon İmar Planı (1996) Bazıambaç (Yozgat) Revizyon İmar Planı (1997) Gökkaya (Manisa) Revizyon İmar Planı (2005) Ahmetli (Manisa) Belediyesi İmar Komisyonu üyeliği (2005-2006) Som Değerleme A.Ş., Re-Experts Değerleme A.Ş., Reel Değerleme A.Ş., İstanbul Değerleme A.Ş.. 'nin Ege Bölgesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Hazırlanması (2002 - 2006)
İş Tecrübesi	2006- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı 1996 - 2006 Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri, Kendi Ofisi, Şehir Plancısı 1995-1996 İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu, Şehir Plancısı 1994-1996 Dokuz Eylül Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Yüksek Lisans Eğitimi
Seminer ve Kurslar	AUTOCAD Kullanım Eğitimi, 2003, ŞPO, İZMİR NETCAD Kullanım Eğitimi, 2005, ŞPO, İZMİR ISO 9001:2000 KYS Genel Bilgilendirme Eğitimi, 2006, Temis Yönetim Sistemleri., İSTANBUL ISO 9001:2000 KYS İç Denetçi Eğitimi, 2006, Temis Yönetim Sistemleri., İSTANBUL Gayrimenkulde Vergi Mevzuatı Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Temel Finans Matematiği Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Yöneticiliğe ilk Kez Atanmış Yöneticiler İçin Yöneticilik, 2007, Prmethus, İSTANBUL "Biz Kazanan Takımımız" Eğitim program, 2007, Birikim, Abant/BOLU İNA (İndirgenmiş Nakit Akımları) ile Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Eğitimi, , 2007, LİDEBİR, İSTANBUL Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Yaklaşımlar, Teknik Ayrıntılar ve Uygulamaları Seminer, Jim Sanders, İSTANBUL Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR
Dernek Üyeliği	Şehir Plancıları Odası Değerleme Uzmanları Derneği İTÜ Mezunları Derneği TDUB
Lisanslar / Yeterlilikler	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Yabancı Dil	İngilizce

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

EK 5: SPK LİSANSLARI

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 17.06.2014	No : 402826
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutma İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca	
Selda ULAŞIR	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 400512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 6: BAŞVURU BELGESİ



KONAK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BAŞVURU BELGESİ



Başvuru No - Tarih Saat : 45743 - 08.12.2016 09:41:56		Arşiv Dosya No :							
Yevmiye No - Tarih Saat :									
İşlem Tanım : KAT İRTİFAKI TERKİNİ									
☐ Emlakçı / Lisanslı Aracı Başvurusu		☐ Yetki talebi ile yapılacak başvuru							
Taşınmaz Bilgileri : MERSİNLİ Mah. 8625 Ada 7 Parsel 1 nolu Bağ. Bölüm, Cilt: 34 Sayfa: 3345 Ana Sayfa									
TALEP SAHİPLERİNİN		BAŞVURU EVRAKLARINI İNCELEYEN							
T.C. Kimlik No, Adı Soyadı, Adresi, Telefon Numarası	İmza	Adı Soyadı	İmza						
13228499952, CAHİT KAYA VEKALETEN, EVKA 3 MAH. CENGİZ HAN CAD. 39/14 BORNOVA/İZMİR, 0(543)-2238959		Ayşe Vildan AYTEKİN							
Başvuru sırasında dikkat edilecek konular: - Bu belge iki suret olarak düzenlenecek olup, eksiksiz olarak doldurulması ve taraflarca imzalanması esastır. İşlemin hazırlanması sırasında ortaya çıkabilecek eksiklikler SMS ile bildirilecektir. - Harc ve Döner Sermaye Makbuzları www.turkiye.gov.tr (E-Devlet kapısı) üzerindeki "Tapu Harçlarını" bölümünden "Harc Sorgu No" ile alınabilmektedir. - Bu belgede yer alan bilgi ve belgelerin doğruluğu kabul edilir. Gerçeği yansıtmayan bilgi ve belge nedeniyle oluşabilecek her türlü zarardan bu belge ve bilgileri kullanan/beyan eden sorumludur. - Bu belge Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 25/02/2014 tarih ve 2014/1(1753) sayılı Genelgesi kapsamında düzenlenmiş olup uygulamada görülen aksaklık anlaşıldığından bu belgeye hükümlerine göre hareket edilmesi gerekmektedir.									
TAPU KAYDINDAKİ TASARRUF HAKKINI ENGELLEYİCİ/TASARRUF YETKİSİNİ KISITLAYICI KONULARIN MEVCUT OLMASI DURUMUNDA Tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtlarını incelediğim/incelediğimize, taşınmaza/taşınmazlara alt ekte sunulan teyidatların varlığını biliyorum/biliyoruz ve başvurumun/başvurumuzun alınmasını talep ediyorum/ediyoruz. İmza/İmzalar									
AÇIKLAMALAR : <table border="1"> <thead> <tr> <th>HAVALEYİ YAPAN</th> <th>HAVALE TARİHİ</th> <th>İŞLEMİ YAPACAK PERSONEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>08.12.2016</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> SORUMLULUK BEYANI - Yukarıda tarafıma/tarafımıza bildirilmiş olan bilgi ve belge içeriklerinin doğru olduğunu, MERNİS'te kayıtlı adresimi tebliğat adresi olarak kabul ettiğimi, - Müdürlüğe ibraz ettiğim/ettiğiniz her türlü bilgi ve belge nedeniyle oluşabilecek muhtemel zararlardan hukuki, cezai ve mali açıdan sorumlu olduğumu/olduğumuzu, - Evrakl eksikliğinin SMS ile tarafıma/tarafımıza bildirilmesinden sonra ya da işlemin imza için hazır olduğuna ilişkin randevu saati ve harc/döner sermaye tahakkuk bilgilerini içeren SMS'ten sonra 20 gün içerisinde müdürlüğe müracaat etmemem/etmemeniz durumunda "10 gün içerisinde müdürlüğe müracaat etmem" için SMS ile bildirileceğimi (n) aksi halde; başvuru evraklarının (başvuru belgesi hariç) başvuru belgesinde beyan edilen adresime/adresimize (sat-yan ile posta/kargo yolu ile) lade edilerek başvurumun iptal edileceğini, buna ilişkin posta/kargonun tarafıma tapu müdürlüğü tarafından ödemesi olarak görüleceğini, - İade/iptal durumunda her türlü posta/kargo vb. ücretlerinin tarafıma/tarafımıza ödeneceğini, Kabul, beyan ve tasdiği ederiz. /.../ 20... İMZA/İMZALAR				HAVALEYİ YAPAN	HAVALE TARİHİ	İŞLEMİ YAPACAK PERSONEL		08.12.2016	
HAVALEYİ YAPAN	HAVALE TARİHİ	İŞLEMİ YAPACAK PERSONEL							
	08.12.2016								

RAPOR NO: 2016REVÇ249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
133

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 7: İPOTEK BELGESİ

T. Garanti Bankası A.Ş. Genel Müdürlük
Nispetiye Mah. Aytaç Cad. No: 2
Beşiktaş Levent 34340 İstanbul
Mersis No: 0879 0017 5660 0379
Tel : (0212) 318 18 18
Faks : (0212) 318 18 88
www.garanti.com.tr



İzmir, 03.01.2017

Sayın,

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZMİR

Firmanızın inşaat harcamalarının finansmanı için şubemizden kullanmış olduğunuz kredilerinizin teminatını oluşturmak üzere alınan ve Bankamız lehine 1. Dereceden ipotekli gayrimenkuller ile ilgili tablo ekte verilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

T. GARANTİ BANKASI A.Ş.

Bornova Şubesi

Not: İşbu yazı talebiniz üzerine düzenlenmiştir.

İŞLEM TUTARI USD	CİNSİ	MALİK	PARSEL	ADA	BAGIMSIZ BÖLÜM	İPOTEK NO	İPOTEK TARİHİ	ADRES
3.750.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	274	4518	16.02.2016	MERSİNLİ MAH.KONAK/İZMİR
1.750.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	292	4522	16.02.2016	MERSİNLİ MAH.KONAK/İZMİR
1.850.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	297	4519	16.02.2016	MERSİNLİ MAH.KONAK/İZMİR
1.400.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	298	4520	16.02.2016	MERSİNLİ MAH.KONAK/İZMİR
175.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	272	4516	16.02.2016	MERSİNLİ MAH.KONAK/İZMİR
175.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	299	4515	16.02.2016	MERSİNLİ MAH.KONAK/İZMİR
21.000.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	*	23036	25.08.2016	MERSİNLİ MAH KONAK/İZMİR

NOT: 21.000.000 usd ipotek altına bağımsız bölüm numaraları= 285-284-283-282-281-280-279-278-277-286-276-275-273-271-270-269-268-267-266-265-302-301-296-295-294-293-291-290-289-288-287 dir.

EK 8: TAKBİS BELGESİ

RAPOR NO: 2016REVC249

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

134