

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016REVC251

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

**MERSİNLİ
MAHALLESİ'NDE 2
ADET ARSA**

KONAK/İZMİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016REVC251 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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

İMAR DURUMU

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

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

14.770.000-TL

(Ondörtmilyonvediyüzyetmişbin.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

17.428.600.- TL

(Onyedimilyondörtüyüzirmisekizbinaltıyüz.-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 değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 4004913)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400512)




RAPOR NO: 2016REVC251

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

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	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	10
2.1 Değerleme Yöntemleri	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	10
2.2 Değer Tanımları	11
2.2.1 Pazar Değeri	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	11
BÖLÜM 3	13
DEMOGRAFIK VE EKONOMİK VERİLER	13
3.1 Demografik Veriler	13
3.2 Ekonomik Veriler	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	19
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	20
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	21
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	26
4.4 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	27
BÖLÜM 5	29
GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	29
5.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	31
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	32
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	32
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
BÖLÜM 6	34
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	34
6.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	34
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	34
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	34
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	39
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	39
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	39
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi	39
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	44
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	44
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	44
BÖLÜM 7	46
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46

RAPOR NO: 2016REVC251

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

4

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

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması.....	46
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	46
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	46
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
BÖLÜM 8	49
SONUÇ.....	49
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49
8.2 Nihai Değer Takdiri	49
BÖLÜM 9	51
EKLER.....	51

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016REVC251 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada 8 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/20 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (2833/10000 Hisse), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (6667/10000 Hisse) mülkiyetindeki ve 8623 ada 12 parsel numaralı tapuda "Arsa" vasıflı, Mehmet Doğan Atay (1/30), Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (2/3 Hisse), Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (3/10 Hisse) mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2016 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Konu değerlendirme çalışması; şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkul olması ve yıl sonu raporlamalarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No: 400512) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2016 tarihli ve 3146_3 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.12.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Konu arsa için henüz yapı ruhsatı alınmamış olup onaylı bir mimari projesi de bulunmamaktadır. Bu nedenle konu gayrimenkul arsa olarak değerlendirilmiştir. Rapor içinde ikinci yöntem olarak kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizinde, müşterinin üzerinde ön proje çalışması yapmış olduğu alan bilgileri dikkate alınarak proje geliştirilmiş olup söz konusu sözleşme ve ön proje çalışması ekte bilgi amaçlı sunulmuştur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2*	Rapor-3**
Rapor Tarihi	30.06.2015	31.12.2015	04.05.2016
Rapor Numarası	2015C126	2016REVC17	2016REV275
Raporu Hazırlayanlar	Selda AKSOY- Bilge BELLER ÖZÇAM	Selda AKSOY- Bilge BELLER ÖZÇAM	Berk ÜNSAL – Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	12.435.000.-TL	13.760.000.-TL	13.760.000

*Rapor-2 08.01.2016 tarihli olup ilgili rapor içerisinde 31.12.2015 tarihli değer takdir edilmiştir.

** Rapor-3 04.05.2016 tarihli olup ilgili rapor içerisinde 31.03.2016 tarihli değer takdir edilmiştir.

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 emsal karşılaştırma yaklaşımı 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 gayrimenkulün 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 bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün 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.

Gayrimenkulün 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

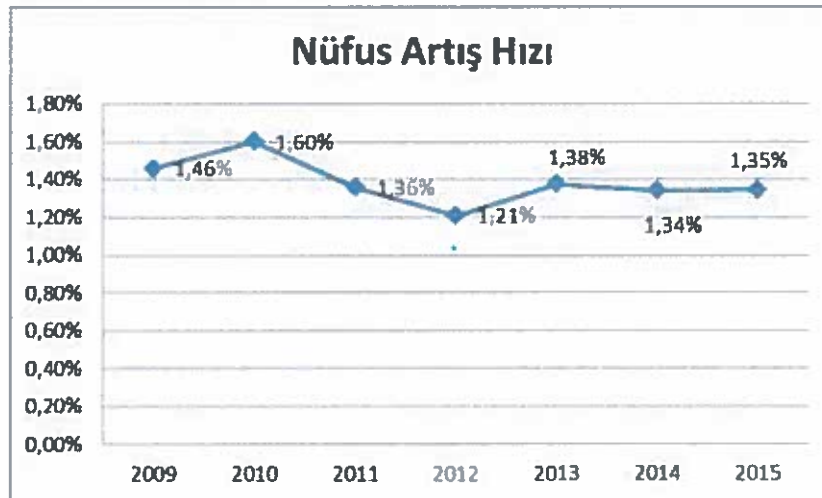
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına 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 2009-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

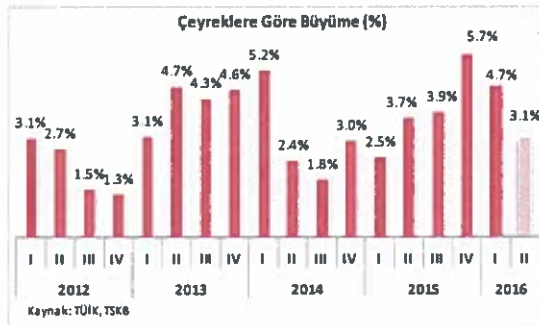
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

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.



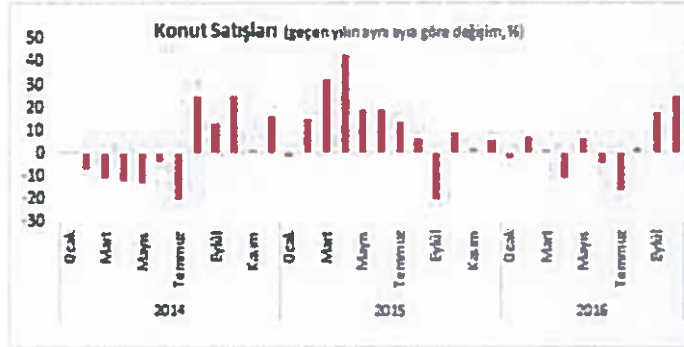
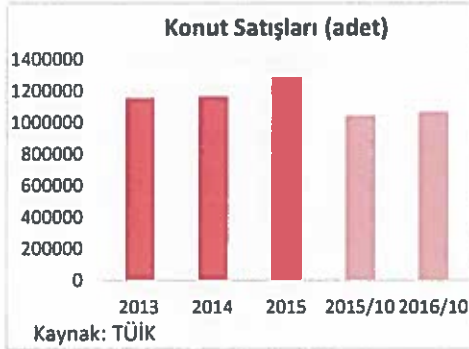
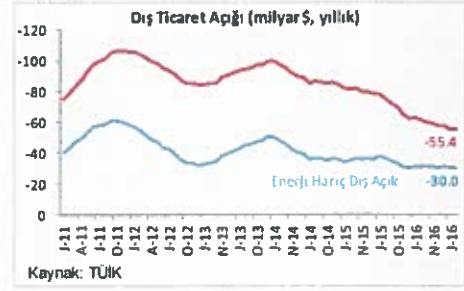
	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar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

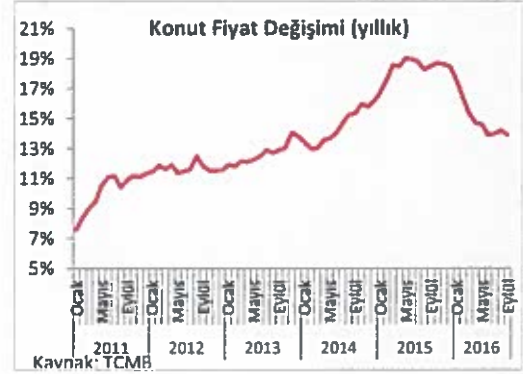
¹ TSKB A.Ş.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

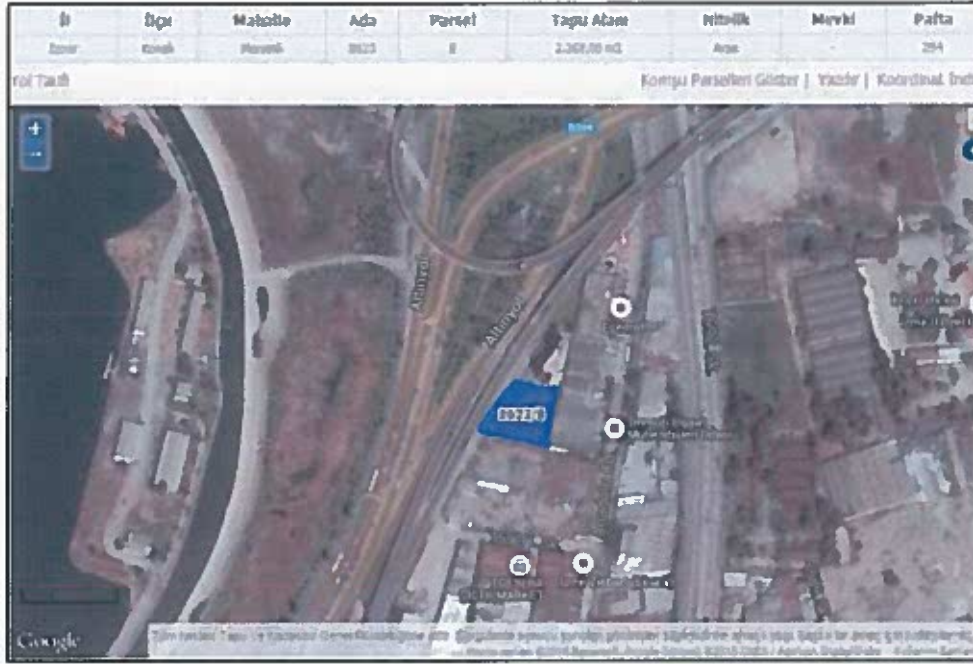
İli	İzmir	
İlçesi	Konak	
Mahallesi	Mersinli	
Mevkii	-	
Pafta No	-	
Ada No	8623	
Parsel No	8	12
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	2.268,00 m ²	2.128,74 m ² *
Malik-Hisse	Mehmet Doğan Atay (1/20 Hisse) Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi (2833/10000 Hisse)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

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

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

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

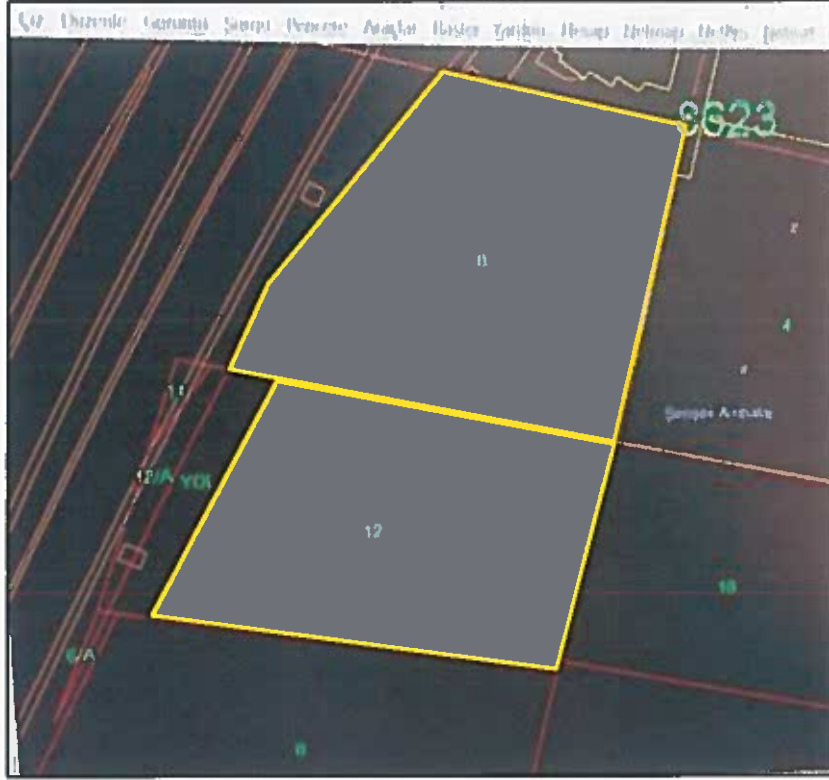
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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



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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4.2 Gayrimenkullerin 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 Tapu Müdürlüğü'nde 29.12.2016 tarihinde incelemelere ve ekte sunulan 03.01.2017 tarihli onaylı takyidat belgesine göre*;

-Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akitli Mülkler İçin Detaylı + ŞEH var)						
Zemin Tipi	1 Ana Tapuvarlık	Ada/Parcel	1 8623/7			
Zemin No	1 10176331	Yatılılık	1 2.268,00 m2			
B / Blok	1 02MURUSLONAK	Ana Tap. No/Adi	1 ARSA			
Kurum Adı	1 Karam TİM					
Mahalle / Köy Adı	1 MERSİNLİ Mah.					
Merkezi	1					
CDR / Sayfa No	1 32 / 3130					
Kayıt Durumu	1 Aktif					
MÜHÜR VE BİLGİLER						
Sistem No	Model	Kilid No	Hiss Pay/Payda	Mevcutluk	Katman Sahibi - Yurt - Yev.	Yurtin Sahibi - Yurtin - Yev.
11012104	MİLLİ HAL GAYRİMENKUL YATIRIM DİTALARI ANONİM ŞİRKETİ	1047 / 1048	1/3130	1/3130	Yurtin Sahibi - Yurtin - Yev.	1047/2016 - 11236-
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akitli Mülkler İçin Detaylı + ŞEH var)						
Zemin Tipi	1 Ana Tapuvarlık	Ada/Parcel	1 8623/72			
Zemin No	1 10176332	Yatılılık	1 2.138,31 m2			
B / Blok	1 02MURUSLONAK	Ana Tap. No/Adi	1 ARSA			
Kurum Adı	1 Karam TİM					
Mahalle / Köy Adı	1 MERSİNLİ Mah.					
Merkezi	1					
CDR / Sayfa No	1 43 / 4443					
Kayıt Durumu	1 Aktif					
MÜHÜR VE BİLGİLER						
Sistem No	Model	Kilid No	Hiss Pay/Payda	Mevcutluk	Katman Sahibi - Yurt - Yev.	Yurtin Sahibi - Yurtin - Yev.
11012107	MİLLİ HAL GAYRİMENKUL YATIRIM DİTALARI ANONİM ŞİRKETİ	173	1/3130	1/3130	Yurtin Sahibi - Yurtin - Yev.	1047/2016 - 11236-

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

8623 Ada 8 No.'lu Parsel

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

8623 Ada 12 No.'lu Parsel

- 31.01.2012 tarih 1878 yevmiye numarası ile kat irtifakı terkin işlemi ile taşınmazın mülkiyeti 1/4 hisse ile Richart kızı Can Gürel adına, 1/4 hisse ile Mehmet Kazım oğlu İlhan Feyzi Gürel adına, 1/2 hisse ile Yağ Sanayi Türk Anonim Şirketi adına kaydedilmiştir.
- 15.05.2012 tarih 9712 yevmiye numarası ile Mehmet Kazım oğlu İlhan Feyzi Gürel adına kayıtlı 1/4 hissenin, 1/20 hisse ile Halil İstemi oğlu Noyan Kazım Gürel adına satış işlemi ve 1/5 hisse ile Mehmet Kazım Oğlu İlhan Feyzi Gürel adına ipka işlemi gerçekleşmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4.3 Gayrimenkullerin 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 Belediyesinde 29.12.2016 tarihinde yapılan incelemelerde; projenin gerçekleştirileceği bölgede karayollarının gerçekleştirmiş olduğu kamulaştırmalarla, imar planlarının uyumlu olmadığı, Etüd ve Proje Müdürlüğü'nün, imar hattını kamulaştırma hattına göre yeniden düzenlediği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne gönderdiği bilgisine ulaşılmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde bulunduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05.1504 sayı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanları dengesini bozucu nitelikte olduğu, getirilen plan notu değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik bir gerekçeye dayanmadığı, ayrıcalıklı imar hakları sağlaması nedeniyle kamu yararına aykırılık taşıdığı ile sürülerek, 30.04.2014 tarihinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı tespit edilmiştir.

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

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmazların lejantlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı ancak, "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince onayarak değiştirilmesi sonrasında 1/1.000 ölçekli

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan plan notu esas alınarak yeniden düzenleneceği bilgisine ulaşılmıştır.

29.12.2016 tarihinde Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, konu bilgileri alınmış olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan ve 23.05.2016 tarihinde askıdan inip kesinleşen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarına göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının düzenlenerek Belediye Meclisine sunulduğu, plan notları onaylanmadan önce 24.11.2016 tarihinde İzmir 5. İdare Mahkemesi tarafından 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Mevcut durumda taşınmaza yönelik imar durumu bilgisi verilememekte olup değerlendirme konusu taşınmazın yürütmesi durdurulmuş olan plan içerisindeki imar durumu aşağıdaki gibidir.

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

✓ **İmar Durumu:**

Yapılaşma Koşulları:

- Ayrik Nizam 8 Kat
- Ön Bahçe 5 metre, yan bahçe 5 metre çekme mesafesi
- TAKS:0,40
- KAKS:3,00
- MİA(Merkezi İş Alanı) lejantında kalmaktadır.
- Hmax: serbesttir.

Konak Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre 8623 ada 8 ve 12 no.'lu parsellerin tevhidine yönelik 16.19.2016 tarihinde belediyeye başvuru yapıldığı, 19.10.2016 tarihinde Konak Belediyesi'nce işleme alındığı ancak dosya encümen sürecinde iken 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulması ile dosyanın geri iade edildiği bilgisine ulaşılmıştır. İşlemin akıbetinin mahkeme kararı ile netleşeceği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

29.04.2015 plan notu onay tarihli, mevcut durumda yürütmesi durdurulmuş olan 1/1.000 Ölçekli "Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı" plan notları;

MİA (Merkezi İş Alanları)

Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim(Okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının(KAKS/EMSAL Alanının) 1/3'ünden fazla olamaz. Malikleri aynı olan ve bir bütünlük oluşturan imar adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.

Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da bir kaç yer alabilir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra parseller arasında fonksiyon değişikliği yapılamaz. Ancak aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir.

Birlikte projelendirilecek alan sınırının belirleneceği 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

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

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

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

Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde; yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup, yüksek kütle esas alınarak, yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde sivil havacılık genel müdürlüğünden izin alınacaktır.

- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır.
- 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 belirlenememiş 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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Gabari ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri) değişmemek kaydıyla ve ğlan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yeni plana uygun fonksiyon değişikliği yapılabilir.

- Her parselde yapının konumlanacağı alan dışında kalan bölüm için, "Mimari Proje" başlığı altındaki "Vaziyet Planı" kapsamında bir de "Peyzaj Projesi" hazırlanacak; yapı sahibi, inşaat ruhsatı talebi sırasında bu projeyi de ilgili belediyeye sunacak ve inşaat tamamlandığında peyzaj projesine göre açık alan düzenlemesi de yapıldıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir.
- İlgili kurum tarafından istenecek trafolar yapılan bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alacaktır.
- Afet acil durum yönetimi başkanlığınca onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Bina ve bina türü yapılacak yapılar için zemin ve temel etüd raporlarının hazırlanması zorunlu olup, etüd rapor içeriğinde yapı+temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zeminin parametreleri belirlenecektir.
- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda "İnceleme alanında ilk 10.50-19.00 metreler taşıma gücü açısından problemli olup taşıyıcı özelliği yoktur. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 metrelerden sonra başlamaktadır. İnceleme alanındaki ince taneli zeminler için konsolidasyon oturma değeri, oturma değerinin çok üstündedir." ifadesi yer aldığından bina ve bina türü yapılacak yapılar için hazırlanacak zemin ve temel etüd raporlarında bu hususlara dikkat edilecektir.
- Alan olası bir depremden etkilenecek alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma altında taşıma gücü ve oturma taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri vardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik olarak hazırlanacak geoteknik raporlarda proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi ve taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği saptanacaktır.
- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (Yol, Yeşil, BHA, BOP, VB.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

22.04.2016 tarihinde askıya çıkan ve 23.05.2016 tarihinde askıdan inen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarına göre;

MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YADA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ: Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı ve özel hastane yer alabilir. Bu kullanımlardan bir yada bir kaç aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/EMSAL alanının) 1/3 'ünden fazla olamaz. Özel hastane kullanımının ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.

- ✓ **Gayrimenkullere İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**
 - Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup, herhangi bir yapı ruhsatına rastlanılmamıştır.
- ✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:**
 - Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup, herhangi bir yapı ruhsatına rastlanılmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde bulunduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05.1504 sayı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanları dengesini bozucu nitelikte olduğu, getirilen plan notu değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik bir gerekçeye dayanmadığı, ayrıcalıklı imar hakları sağlaması nedeniyle kamu yararına aykırılık taşıdığı ile sürülerek, 30.04.2014 tarihinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı tespit edilmiştir.

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

29.12.2016 tarihinde Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden yapılan incelemelerde, konu bilgileri alınmış olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan ve 23.05.2016 tarihinde askıdan inip kesinleşen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarına göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının düzenlenerek belediye meclisine sunulduğu, plan notları onaylanmadan önce 24.11.2016 tarihinde İzmir 5. İdare Mahkemesi tarafından 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

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

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



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

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu taşınmazların sınırları yaklaşık olarak gösterilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların etrafında ayırıcı eleman olarak tel çit bulunmaktadır.



Yukarıdaki krokide değerleme konusu taşınmazların sınırları yaklaşık gösterilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmazlar yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır. ✓ Taşınmazlar MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır. ✓ 8623 ada 12 no.'lu parsel net imar parselidir.	- Taşınmazların bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır. - Taşınmazların Ankara Caddesi ile doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır. - 8623 Ada 8 No.'lu parselin yaklaşık 249 m² yola terki bulunmaktadır. - Parseller 3.000 m² altında olduğundan dolayı plan notuna göre 8 kat imarlıdır. - 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının yürütmesinin durdurulması, konu taşınmazlar üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.	* Taşınmazların bulunduğu bölgede bazı parsellerde imar uygulamaları tamamlanmaması ve yasal süreçler, bölgedeki gelişimin süresini erteleyici faktör olmaktadır.

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

RAPOR NO: 2016REV251

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

•GİZLİDİR

MISTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Değerleme Konusu Taşınmazın 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 bilgisine ulaşılmıştır.	MIA TAKS=0,40 E=3,50	Satılık		7.080	45.000.000	-	6.355	-	+MIA lejandına sahiptir. +Söz konusu taşınmazlara kıyasla yüz ölçümü daha küçüktür.
6	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 2,5 km kuzeyinde, İzban hattının deniz tarafında konumlu, net 5.300 m ² yüz ölçüme sahip arsanın 34.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	MIA TAKS=0,40 E=3,50	Satılık		5.300	34.000.000	-	6.415	-	+MIA lejandına sahiptir. +Söz konusu taşınmazlara kıyasla yüz ölçümü daha küçüktür. +Denize daha yakın konumdadır.

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

Rezidans/Ofis Emsalleri

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 Olumlu/ 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.
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	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 NO: 2016REVC251

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

36

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Konumu	Kullanım Durumu	Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
6	Folkart Towers'da, 2+1, deniz manzaralı, 165 m ² kullanım alanına sahip ofisin 1.700.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	165	1.700.000	10.303	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. + Reklam kabiliyeti yüksektir. + Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Folkart Towers'da, 1+1, deniz manzaralı, 134 m ² kullanım alanına sahip ofisin 1.100.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	134	1.100.000	8.208	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. + Reklam kabiliyeti yüksektir. + Pazarlık payı bulunmaktadır.
8	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.
9	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.
10	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.
11	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.
12	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.

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016REVC251

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

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

Değerleme konusu taşınmazların yeni kent merkezi içerisinde bulunmasının ve konumunun taşınmazlara avantaj sağladığı ancak yeni kent merkezi bölgesinin Bayraklı tarafının daha çok tercih edildiği bölgeye hakim emlak ofisleri tarafından belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, yüz ölçümü, geometrik ve topoğrafik durumu, parsellerin üzerinde yüksek katlı yapı yapılamaması gözönüne alındığında; yapılan emsal araştırmaları, satılmış emsallerin irdelenmesi ve aşağıda yer alan karşılaştırma tablosunun neticesine göre, taşınmazların birim fiyatının net parseller için 5.000 – 5.500 TL / m² arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.438	8.284	5.208	7.672	6.355	6.415
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	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%	10%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yüz Ölçümü	10%	0%	15%	0%	5%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-10%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	5.085	5.923	5.156	5.754	5.338	5.132
	Toplam Net Düzeltme	-5%	-25%	0%	-25%	-15%	-20%
	Toplam Brüt Düzeltme	45%	45%	50%	25%	35%	30%
	Düzeltme Sayısı	4	4	4	2	4	3

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.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Yeni Kent Merkezinin izmir içerisinde en gözde olan bölgelerden birisi olduğu, nitelikli karma projelerin söz konusu bölgede hayata geçirildiği,
- Bölge içerisinde, Bayraklı kesiminin daha yerleşik bir yapıya sahip olması sebebi ile Konak kesimine göre daha avantajlı olduğu,
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa kiralaması yapılmadığı,
- Konu parsellerin yola olan cephesi, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, yerleşilebilir bir forma sahip olması, topoğrafik yapısının düz olması,
- Konu parsellerin imar durumu ve yapılaşma koşulları,

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8623 Ada 8 Parsel	2.268,00	4.750	10.773.000 TL
8623 Ada 12 Parsel	2.128,74	5.350	11.388.759 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			22.161.759 TL
MİSTRAL GYO HİSSE ORANI (8623 Ada 8 Parsel)			6667/10000
MİSTRAL GYO HİSSE ORANI (8623 Ada 12 Parsel)			2/3
MİSTRAL GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (8623 Ada 8 Parsel) (TL)			7.182.359 TL
MİSTRAL GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (8623 Ada 12 Parsel) (TL)			7.592.506 TL
MİSTRAL GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			14.774.865 TL
MİSTRAL GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)			4.175.814 USD
MİSTRAL GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			14.770.000 TL
MİSTRAL GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)			4.180.000 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.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerleme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazın satış 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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu proje alanının net 4.147,74 m² yüz ölçümüne sahip olacağı kabul edilmiştir.
- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Konu parsellerde yapılması planlanan ve müşteriden temin edilen taslak projeye göre parsellerin tevhit edildiği varsayılmıştır.
- Konu parselde yapılması planlanan projeye ilişkin veriler müşteriden temin edilmiş olup, ön proje çalışmasındaki alan dağılımı dikkate alınmıştır. Alan dağılımının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde imar planındaki yapılaşma koşullarına göre emsale dahil olan toplam inşaat alanının 12.433,22 m² olacağı kabul edilmiştir.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-çirme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme, mevcut binaların yıkım maliyeti v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- 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.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,56 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının % 11,00 olacağı varsayılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 5,44 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Yapının tamamının A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edileceği varsayılmıştır.

Ofis+Konut için Proje Varsayımları:

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2016 yılında 1.650 \$/m², 2017 yılında 1.691,25 \$/m²'ye, 2018 yılında 1.733,53 \$/m²'ye, 2019 yılında 1.776,87 \$/m²'ye ve 2020 yılında 1.821,29 \$/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis alanlarının, 2017 yılında %20'sinin, 2018 yılında %40'ının, 2019 yılında %30'unun ve 2020 yılında %10'unun satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konut birim satış değerinin çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2016 yılında 1.550 \$/m² ile başlayarak, 2017 yılında 1.588,75 \$/m²'ye, 2018 yılında 1.628,47 \$/m² 'ye, 2019 yılında 1.669,18 \$/m²'ye ve 2020 yılında 1.710,91 \$/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konut alanlarının, 2017 yılında %20'sinin, 2018 yılında %40'ının, 2019 yılında %30'unun ve 2020 yılında %10'unun satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis ve konut alanlarında tüm kat alanlarının satılabilir brüt alana dahil edileceği varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ofis Fonksiyonu	13.323,48	400	5.329.392
Konut Fonksiyonu	6.661,74	475	3.164.327
Otopark	4.383,74	150	657.561
Sığınak	999,26	150	149.889
Toplam	25.368,22		9.301.169

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
9.301.168,50	12%	1.116.140

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
9.301.168,50	2,0%	186.023

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	9.301.168,50
Altyapı Maliyeti	1.116.140,22
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	186.023,37
Toplam (USD)	10.603.332,09

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
10.603.332,09	12%	1.272.400

ZEMİN İYİLEŞTİRME BEDELİ	
Toplam Zemin Alanı	1.659
Fore Kazık Başına Düşen Birim Alan (m ²)	5,0
Fore Kazık adedi	332
Fore Kazık Birim Fiyatı (USD)	1.750
Toplam Maliyet (USD)	580.684

İKSA MALİYET TABLOSU(8623/8 ve 8623/12)	
Bodrum Kat Adedi	2,0
İksa Yapılacak Yüzey Derinliği (m./kat adedi)	3
Toplam Derinlik (m.)	6
Temel-İksa Sistemi Çevresi (m.)	260
İksa Yapılacak Yüzey Alanı	1.664
İksa Maliyeti (USD/m2)	350
Toplam Maliyet (USD)	582.400

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	9.301.169
Altyapı Maliyeti	1.116.140
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	186.023
Proje Genel Giderleri	1.272.400
Zemin İyileştirme ve İksa Maliyeti	1.163.084
Toplam (USD)	13.038.816

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	Toplam
Oran	0%	50%	50%	100%
Maliyet (USD)	0	6.519.408	6.519.408	13.038.816

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	1.650,00
Fiyat Artış Oranı	2,50%
Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	1.550,00
Fiyat Artış Oranı	2,50%
Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	3,0%
Enflasyon Oranı	2,5%

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Nakit Akışı (USD)					
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019	30.12.2020
Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	13.323,48	13.323,48	13.323,48	13.323,48	13.323,48
Satış Oranı (%)	0,00%	20,00%	40,00%	30,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	2.664,70	5.329,39	3.997,04	1.332,35
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.650,00	1.691,25	1.733,53	1.776,87	1.821,29
Toplam Ofis Gelirleri	0	4.506.667	9.238.668	7.102.226	2.426.594
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	6.661,74	6.661,74	6.661,74	6.661,74	6.661,74
Satış Oranı (%)	0,00%	20,00%	40,00%	30,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.332,35	2.664,70	1.998,52	666,17
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.550,00	1.588,75	1.628,47	1.669,18	1.710,91
Toplam Konut Gelirleri	0	2.116.768	4.339.374	3.335.894	1.139.764
Proje Toplam Gelirleri	0	6.623.435	13.578.042	10.438.120	3.566.358
İnşaat Maliyeti	0	6.519.408	6.519.408		
Pazarlama Gideri	0	198.703	407.341	313.144	106.991
Net Nakit Akışları	0	-94.676	6.651.293	10.124.976	3.459.367
Arsa Sahibi Gelirleri	0	2.649.374	5.431.217	4.175.248	1.426.543
Müteahhit Gelirleri	0	-2.744.050	1.220.076	5.949.728	2.032.824

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,56%	5,56%	5,56%
Risk Primi	4,94%	5,44%	5,94%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	15.185.554	14.994.481	14.806.789
Toplam Bugünkü Değer (TL)	53.632.341	52.957.507	52.294.618
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	15.190.000	14.990.000	14.810.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	53.630.000	52.960.000	52.290.000

*%11indirgeme oranı ile "Ofis+Konut" projesinin yaklaşık net bugünkü değeri 14.990.000-\$(52.960.000.-TL)'dir.

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

Arsa Değeri (USD)	10.787.265
Mistral GYO Hisse Oranı	0,67
Mistral GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (USD)	7.191.510,26
Mistral GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)	25.398.975,94
Müteahhit Geliri (USD)	4.207.215
Birim Arsa Değeri (USD/m²)	2.453
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	8.665
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	8.650

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Riski	25%
Proje Riski Düşülmüş Arsa Değeri (USD)	8.041.906
Birim Arsa Değeri (USD/m ²) (8623 Ada 12 Parsel)	1.829
Birim Arsa Değeri (TL/m ²) (8623 Ada 12 Parsel)	6.460
Yaklaşık Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	6.450
Birim Arsa Değeri (TL/m ²) (8623 Ada 12 Parsel)	5.735
Yaklaşık Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	5.750
Mistral GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL) (8623 Ada 12 Parsel)	9.153.582
Mistral GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL) (8623 Ada 12 Parsel)	8.694.435
Mistral GYO Hissesine Düşen Toplam Değeri (TL) (8623 Ada 12 Parsel)	17.848.017
Mistral GYO Hissesine Düşen Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	17.850.000
Mistral GYO Hissesine Düşen Toplam Yaklaşık Değeri (USD)	5.050.000

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

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 "MİA(Merkezi İş Alanı)" amaçlı kullanımıdır.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi kullanılmamıştır.

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

Bu değerleme çalışmasında, geliştirilmiş olan ofis+konut projesi için piyasada yapılan araştırmalara göre hasılat paylaşımı pay oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	14.770.000	4.180.000
Nakit Akımları Yöntemi	17.850.000	5.050.000

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılık / satılmış emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan **14.770.000-TL (Ondörtmilyonyediyüzyetmişbin.-TL)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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 taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı ve alınmış olan herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır. Konu taşınmazlar tapuda "Arsa" niteliğinde olup mevcut durumu ile ilgili yasal sürecini tamamlamıştır.

- ✓ 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 değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Yürütme durdurma kararı alınmış olmasına rağmen imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı ve konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı ve alınmış olan herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır. 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 olmasına rağmen imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

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 değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8 SONUÇ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**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, mevkide 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 TAŞINMAZLARIN MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**

14.770.000-TL

(Ondörtmilyon yedi yüz yetmiş bin.- Türk Lirası)

**30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE AİT PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)**

17.428.600.- TL

(Onyedimilyon dört yüz yirmisekiz bin altı yüz.-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 değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 4004913)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400512)

RAPOR NO: 2016REVC251

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

49

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

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9 EKLER

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 9****EKLER****Ek Listesi**

1	Sektör Raporu
2	Tapu
3	Onaylı Takyidat Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları
7	Müşteri tarafından temin edilen ön proje raporu

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 1 : SEKTÖR RAPORU

Konut Sektörü

Konut Sektörü Açısından İzmir

Konut ve Residence Sektörü

➤ İzmir Konut Sektörü

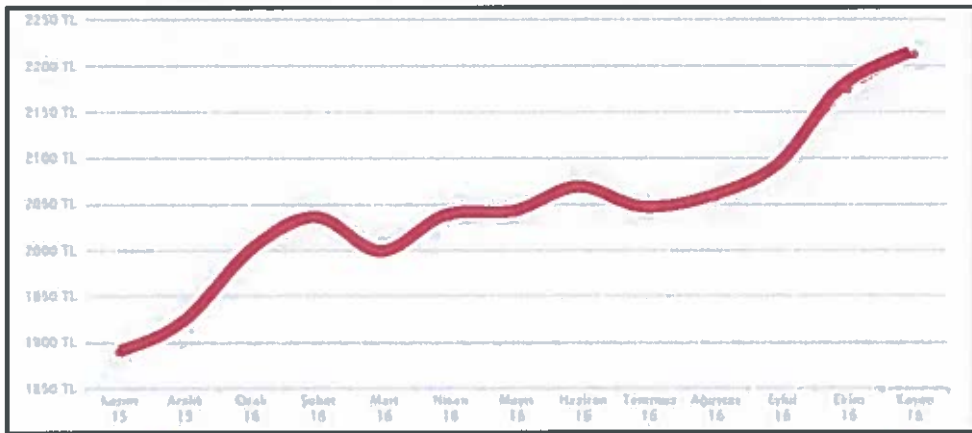
Son yıllarda İstanbul'da olduğu gibi İzmir'de de Rezidansların alışveriş merkezi ve ofisle birlikte servis edildiği projelerin hız kazandığı görülmektedir. Rezidans'larda ortalama olarak toplam alanın %5 ile %10 arasında değişen kısmı penthouse tabir edilen geniş dairelerden, geriye kalan alan ise daha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

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 gerçekleştirileceği 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 açılabilmekte 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 holleri, 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 tamamlanmıştır. 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 holleri, 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 konusu

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 üniteden 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 kordide yaklaşık olarak gösterilmiştir.*

Ofis Sektörü

Ofis Sektörü Açısından İzmir

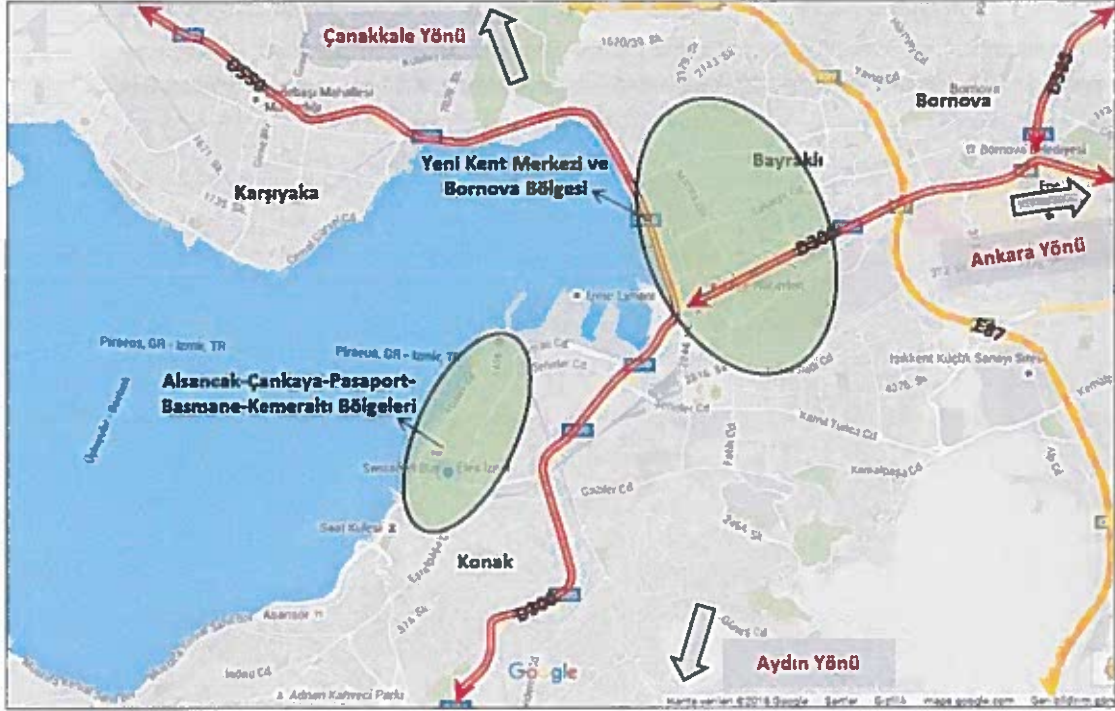
İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra Türkiye'nin üçüncü gelişmiş ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır. Yeni ofis projeleri ile birlikte İzmir ofis pazarında A sınıfı ofis arzında oluşan artışa karşın, halen iş hanı ve ağırlıklı olarak konuttan dönüştürülmüş olan düşük kaliteli ofis stoku varlığını sürdürmektedir. 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 Basmane-Cankaya Bölgeleri İzmir'in Merkezi İş Alanı olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgede yer alan ofis arzı ağırlıklı olarak B ve C tipi olarak tanımlanabilecek han ve eski iş merkezi stoklarından oluşmaktadır. Ayrıca bölgede proje gelişimine uygun arsa arzı kısıtlı durumdadır. Bu bölgede yer alan ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak ticaret, denetim-danışmanlık, ilaç-kimya ve diğer hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar olduğu gözlemlenmektedir.

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

Böşluk 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 kiralamarlar 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.

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 çeyreğinde teslim ettiği Cadde Teras isimli homeofis projesi, Bayraklı bölgesinde Office 10, Kazımdirik Mahallesi içerisinde Avcılar Effect ve Avcılar Prestij projeleri, Manavkuyu bölgesinde Suits Bayraklı; Altinyol 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 inşaa 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.

- 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- İzmir ili içerisinde halen nitelikli ofislere talep bulunmakta olup önümüzdeki 5 yıllık süreçte tasarı halinde olan bir çok karma proje hayata geçirilecektir.



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İl	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	KONAK							
Mahalle	MERSİNLİ							
Köyü								
Sokağı								
Mevki								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
4040 008,00		294	9623	1	ha	m ²	dm ²	
					2.268,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Nispet	ARSA						
	Sınır	Hissedarlar Zemin Şişme No / 18176131						
	Edinme Sebebi	333/10000 parç. ÖNDER TÜRKCANI - ÖMER Oğlu adına kayıtlı İhtis: 1667/5000 parç. HAYDAR İNAÇ - HASAN Oğlu adına kayıtlı İhtis: MİSTRAL YAPI GAYRİMENKUL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Garhi	MİSTRAL YAPI GAYRİMENKUL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 4667/10000						
Çizim		Yerinde No.	Çizim No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Çizim	
Çizim No.	3886	32	1130			17/02/2015		Çizim No.
Sahne No.								Sahne No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

DM & Debra J. Ma

Ölner Garmenteye İhtiyacı olanları bu hafta kapta

129

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 3: ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ

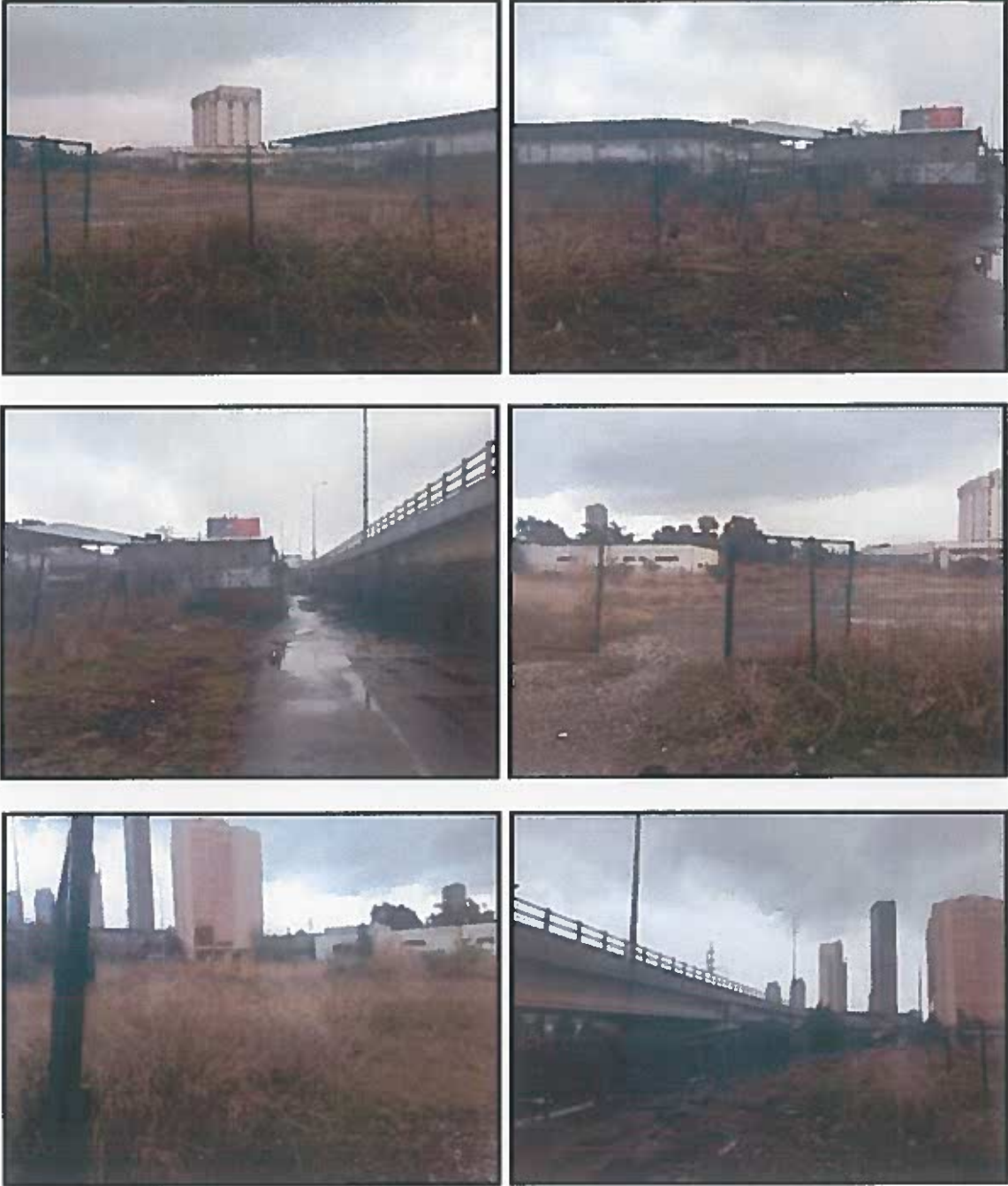
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit/Malîkîler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Ada/Parcel	: 042372		
Zemin No	: 1010002	Yatılığa	: 2.128,10 m ²		
İl / İlçe	: İZMİR/İZMİR	Ara Tap. No/Ada	: ARSA		
Kararın Adı	: Kararî TM				
Alınanlar / Kâğıt Adı	: MERSİSLİ Mah.				
Merkezi	:				
Çizim / Bayrak No	: 32 / 3130				
Kayıt Durumu	: Aktif				
MÜLAZİMET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ekstern No	Hiss Pay/Payda	Misyonare	Edinim Tarihi - Yeri
1702244	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	0007713000	1,312/10		Tamir Kapsamına Girmez Değerlendirme - -
					1904/2016 - 11256-

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit/Malîkîler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Ada/Parcel	: 042372		
Zemin No	: 1010002	Yatılığa	: 2.128,10 m ²		
İl / İlçe	: İZMİR/İZMİR	Ara Tap. No/Ada	: ARSA		
Kararın Adı	: Kararî TM				
Alınanlar / Kâğıt Adı	: MERSİSLİ Mah.				
Merkezi	:				
Çizim / Bayrak No	: 05 / 0043				
Kayıt Durumu	: Aktif				
MÜLAZİMET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ekstern No	Hiss Pay/Payda	Misyonare	Edinim Tarihi - Yeri
1702244	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173	2,117,16		Tamir Kapsamına Girmez Değerlendirme - -
					1904/2016 - 11256-

Rapor Tarihi / Seri: 30.12.2016 / 13-45

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 4: FOTOĞRAFLAR



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**EK 6: ÖZGEÇMİŞLER**

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991
Mesleği	Harita Mühendisi (KTÜ)
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Kıdemli Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans
Çalışmalar/Projeler	Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümü bünyesinde, "Özel Nitelikli Taşınmazların Değerlenmesi" konulu bitirme tezi. 07.2011 – 09.2011 Çorlu Belediyesi Dönem Stajı 07.2011 – 08.2012 Dünya Harita Mühendislik İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. Dönem Stajı
İş Tecrübesi	06.2014- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 09.2013-05.2014 Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Seminer ve Kurslar	08.2013 – TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12.Yaz Eğitim Kampı-Gümüşdere/İZMİR 04.2011– NetCAD Kampüs Netpro 6.1
Dernek Üyeliği	TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Karadeniz Teknik Üniversitesi Fotoğrafçılık Kulübü Karadeniz Teknik Üniversitesi Yüzme Kulübü
Lisanslar/Yeterlilikler	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)
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	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:400512)
Eğitim Durumu	İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması (1993), Lisans
Çalışmalar/Projeler	Ayvacık Çanakkale Revizyon İmar Planı (Lisans Bitirme Tezi, 1993) Özellikle İzmir ve Manisa illeri başta olmak üzere Ege Bölgesi'nde, imar planı tadilatı, ilave imar planı, mevzii imar planı çalışmaları. (1996-2006) Urganlı (Manisa) Revizyon İmar Planı (1996) Bazımbaç (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 İlk Kez Atanmış Yöneticiler İçin Yöneticilik, 2007, Prmethus, İSTANBUL "Biz Kazanan Takımız" Eğitim programı, 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**EK 7: SPK LİSANSLARI**



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**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*İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER*Nezati Öztangut*Nezati ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**EK 7: MÜŞTERİ TARAFINDAN TEMİN EDİLEN ÖN PROJE RAPORU****TRİYAP PARSELİ ARSA GELİŞTİRME ÖN FİZİBİLİTESİ**

- Parsel Alanı : 4.147,74 m²
- Emsal : 3,0

- Emsal Alanı : 4.147,74 x 3 = 12443 m²
 - o Konuta Ayrılan Emsal Alanı : 4.148 m²
 - o Ofise Ayrılan Emsal Alanı : 8.295 m²

Toplam İnşaat Alanı : 25.368 m²

Toplam Satılabilir İnşaat Alanı : 19.985 m²

Satış Hedefi : 2.500 USD/m² x 19.985 m² = 49.962.500 USD

Birleştirilmiş Arsadaki Mistral Hisse Oranı : 0,6667

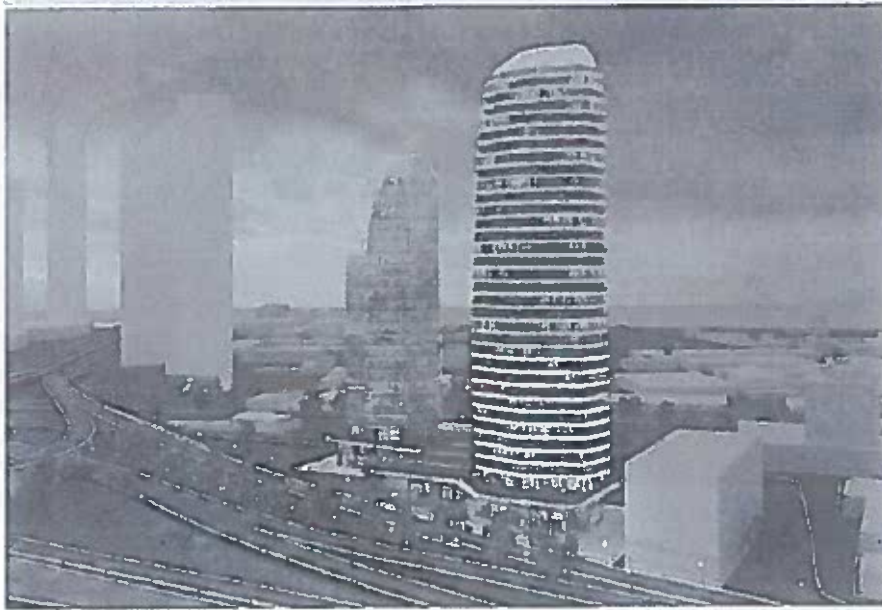
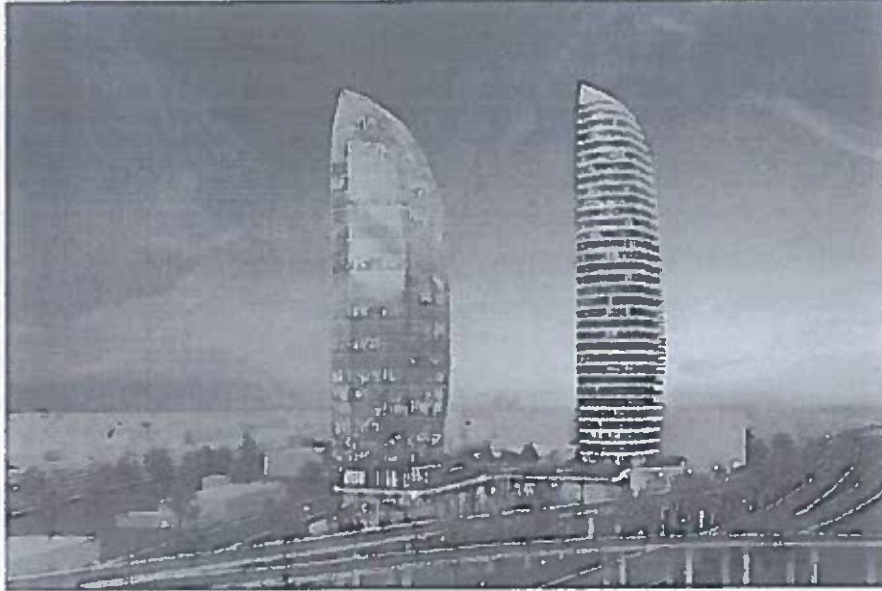
Kat Karşılığı Anlaşma Oranı : % 45

Mistral Net Gelir Hedefi :
49.962.500 USD x 0,6667 x 0,45 = 14.989.500 USD + KDV

MİSTRAL
Yapı Gayrimenkul San. ve Tic. A.Ş.
23/71 Sokak No:2 K:5 D:602 Bornova -İZMİR
Tic. Sicil No: 274510 Mersis No: 08320012745100000001
Borçlular V.D. 021 080 0000

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PROJE GÖRSELLERİ



N M