

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016REVC252

**MİSTRAL
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**MİSTRAL TOWER 40
ADET BB**

KONAK/İZMİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için 30.12.2016 tarihinde 2016REVC252 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Ankara Caddesi No:15, 17, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 no'lu parsel, 265-303 no'lu bb'ler, Mersinli-Konak/İZMİR
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	İnşaat çalışmaları devam eden AVM alanı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 40 adet bağımsız bölüm.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylandırılmıştır.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA 40 ADET BB'DEN OLUŞAN TİCARET ALANININ TOPLAM
KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)

555.000-TL/Ay
(Beşyüzellibeşbin.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA 40 ADET BB'DEN OLUŞAN TİCARET ALANININ TOPLAM
KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

654.900.- TL/Ay
(Altıyüzellidörtbindokuzyüz.-Türk Lirası)

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

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem BAŞTÜRK GÜR

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

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

3

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.....	10
1.4 Değerleme Tarihi	10
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası.....	10
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	10
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	10
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	11
1.9 Şirket Bilgileri	11
1.10 Müşteri Bilgileri.....	11
BÖLÜM 2.....	13
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI.....	13
2.1 Değerleme Yöntemleri.....	13
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	13
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	13
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	13
2.2 Değer Tanımları	14
2.2.1 Pazar Değeri.....	14
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	14
BÖLÜM 3.....	16
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	16
3.1 Demografik Veriler.....	16
3.2 Ekonomik Veriler	17
BÖLÜM 4.....	20
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	20
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	20
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	22
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi.....	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	29
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	30
BÖLÜM 5.....	32
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	32
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	32
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	35
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	35
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	37
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	39
BÖLÜM 6.....	41
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE	41

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	41
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	41
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	41
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	41
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	46
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi.....	46
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	46
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi.....	47
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	47
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	47
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	47
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	47
BÖLÜM 7.....	49
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması.....	49
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	49
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	50
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
BÖLÜM 8.....	52
SONUÇ.....	52
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	52
8.2 Nihai Değer Takdiri	52
BÖLÜM 9.....	54
EKLER.....	54

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 1****RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016REVC252 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
1	ZEMİN KAT	265	İŞYERİ	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	ZEMİN KAT	266	İŞYERİ	329/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	ZEMİN KAT	267	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	ZEMİN KAT	268	İŞYERİ	340/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
5	ZEMİN KAT	269	İŞYERİ	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
6	ZEMİN KAT	270	İŞYERİ	231/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
7	ZEMİN KAT	271	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
8	ZEMİN KAT	272	İŞYERİ	74/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
9	ZEMİN KAT	273	İŞYERİ	585/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

7

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

10	ZEMİN KAT	274	İŞYERİ	3605/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
11	ZEMİN KAT	275	İŞYERİ	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
12	ZEMİN KAT	276	İŞYERİ	133/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
13	ZEMİN KAT	277	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
14	ZEMİN KAT	278	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
15	ZEMİN KAT	279	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
16	ZEMİN KAT	280	İŞYERİ	434/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
17	ZEMİN KAT	281	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18	ZEMİN KAT	282	İŞYERİ	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
19	ZEMİN KAT	283	İŞYERİ	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
20	ZEMİN KAT	284	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
21	ZEMİN KAT	285	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
22	ZEMİN KAT	286	İŞYERİ	984/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23	ZEMİN KAT	287	İŞYERİ	704/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

8

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

24	ZEMİN KAT	288	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25	ZEMİN KAT	289	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26	ZEMİN KAT	290	İŞYERİ	550/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
27	ZEMİN KAT	291	İŞYERİ	449/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
28	1. KAT	292	İŞYERİ	1219/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
29	1. KAT	293	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30	1. KAT	294	İŞYERİ	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	1. KAT	295	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	1. KAT	296	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	1. KAT	297	İŞYERİ	1023/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	1. KAT	298	İŞYERİ	939/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	1. KAT	299	İŞYERİ	70/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	1. KAT	300	İŞYERİ	6328/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
37	1. KAT	301	İŞYERİ	94/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVÇ252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

9

38	1. KAT	302	İŞYERİ	771/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
39	1. KAT - 2. KAT	303	İŞYERİ	3209/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
40	ZEMİN KAT	304	TRAFO	1/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu kira tespit raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerleme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM kontrolünde değerleme uzmanı Selda AKSOY tarafından hazırlanmıştır. Bu kira tespit raporunun hazırlanmasına Ecem BAŞTÜRK GÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu kira tespit raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2016 tarihli ve 3146 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur. Müşteri talebi doğrultusunda AVM alanına ait 39 adet bağımsız bölümün ve SPA alanının sektörel bazda kira değeri tespiti yapılmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 12.12.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda AVM alanına ait 39 adet bağımsız bölümün ve SPA alanının sektörel bazda kira değeri tespiti yapılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

*Son 3 yıllık değerlemeye ilişkin bilgiler projenin tamamı ile ilgilidir.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu kira tespit raporu, 283/1 Sokak, No: 2, Kat: 5, Daire: 602 Bornova/İzmir adresinde faaliyet gösteren Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

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 "Maliyet Oluşumu 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.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

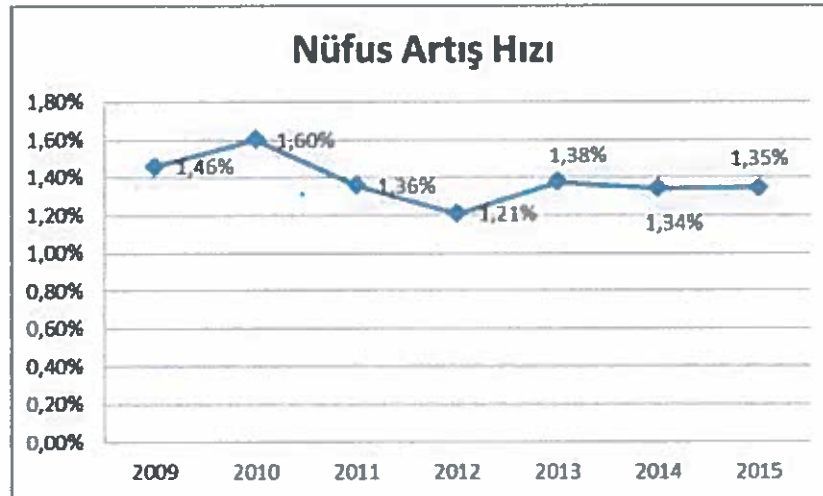
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Demografik Veriler

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

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

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



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

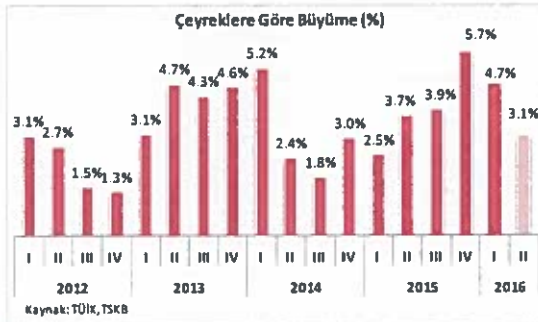
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

3.2 Ekonomik Veriler¹

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



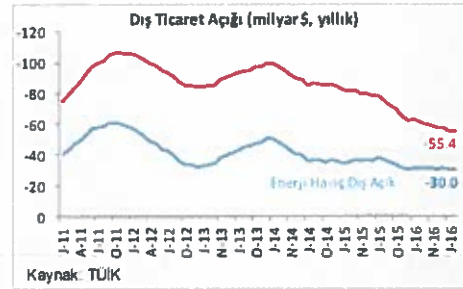
	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar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

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

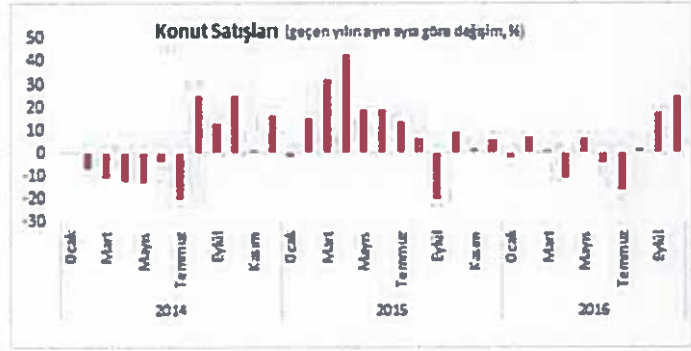
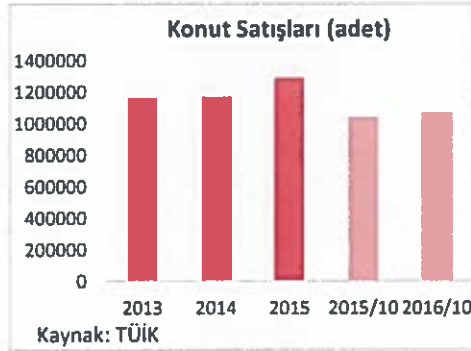
¹ TSKB A.Ş.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



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



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
1	ZEMİN KAT	265	İŞYERİ	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	ZEMİN KAT	266	İŞYERİ	329/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	ZEMİN KAT	267	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	ZEMİN KAT	268	İŞYERİ	340/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
5	ZEMİN KAT	269	İŞYERİ	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
6	ZEMİN KAT	270	İŞYERİ	231/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
7	ZEMİN KAT	271	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
8	ZEMİN KAT	272	İŞYERİ	74/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
9	ZEMİN KAT	273	İŞYERİ	585/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
10	ZEMİN KAT	274	İŞYERİ	3605/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
11	ZEMİN KAT	275	İŞYERİ	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
12	ZEMİN KAT	276	İŞYERİ	133/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
13	ZEMİN KAT	277	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

20

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14	ZEMİN KAT	278	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
15	ZEMİN KAT	279	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
16	ZEMİN KAT	280	İŞYERİ	434/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
17	ZEMİN KAT	281	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18	ZEMİN KAT	282	İŞYERİ	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
19	ZEMİN KAT	283	İŞYERİ	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
20	ZEMİN KAT	284	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
21	ZEMİN KAT	285	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
22	ZEMİN KAT	286	İŞYERİ	984/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23	ZEMİN KAT	287	İŞYERİ	704/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
24	ZEMİN KAT	288	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25	ZEMİN KAT	289	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26	ZEMİN KAT	290	İŞYERİ	550/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
27	ZEMİN KAT	291	İŞYERİ	449/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
28	1. KAT	292	İŞYERİ	1219/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
29	1. KAT	293	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30	1. KAT	294	İŞYERİ	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	1. KAT	295	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	1. KAT	296	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	1. KAT	297	İŞYERİ	1023/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	1. KAT	298	İŞYERİ	939/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	1. KAT	299	İŞYERİ	70/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	1. KAT	300	İŞYERİ	6328/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
37	1. KAT	301	İŞYERİ	94/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
38	1. KAT	302	İŞYERİ	771/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
39	1. KAT - 2. KAT	303	İŞYERİ	3209/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

21

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

40	ZEMİN KAT	304	TRAFO	1/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
----	-----------	-----	-------	----------	---

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İzmir ili, Konak ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 30.12.2016 tarihi itibarıyla yapılan incelemelere ve ekte bulunan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu 40 adet bağımsız bölümün üzerinde;

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

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:**Beyanlar Hanesinde;**

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

Rehinler Hanesinde;

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

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

272 no'lu BB

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

274 no'lu BB

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

292 no'lu BB

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

297 no'lu BB

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

298 no'lu BB

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

299 no'lu BB

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

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

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

- 27.04.2016 tarihli Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T. Garanti Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 272, 274, 292, 297, 298, 299 no'lu bağımsız bölümler için, 16.02.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine ve 265-266-267-268-269-270-271-273-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-293-294-295-296-301-302 no'lu bağımsız bölümler için, 25.08.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin Mistral GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir. Konu belge ekte yer almaktadır.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Konak Belediyesi'nde 29.12.2016 tarihinde yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı imar durumuna göre;

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

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

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmazın lejantlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı ancak, "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropoliyen Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince onayarak değiştirilmesi sonrasında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan plan notu esas alınarak

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

23

yeniden düzenleneceği bilgisine ulaşılmıştır. Bu kapsamda, 1/1000 Ölçekli Yenikent Merkezi Alsancak Liman arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS: 0,40, KAKS:3,50 koşullu MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi kullanım kararı yürürlükte olup, bu kullanıma ait plan notu İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2014/988 Esas ve 2015/1624 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi plan notu değişikliği yapılacaktır. Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu bilgileri alınmakta olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notları Konak Belediyesi'ne henüz ulaşmadığından verilen imar durumlarında güncellenmenin henüz yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır. 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan plan notlarının 23.05.2016 tarihinde askıdan inerek kesinleşmiştir.

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

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

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

✓ **İmar Durumu:**

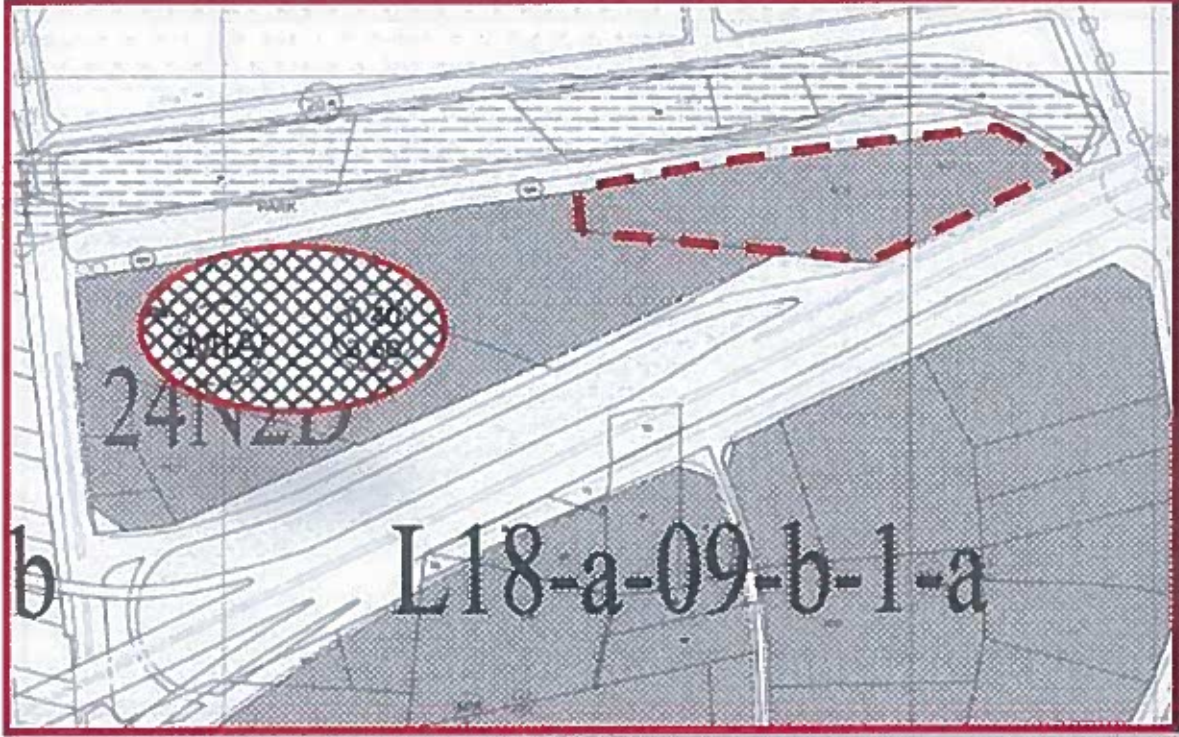
Taşınmaza mevcut durumda imar durumu bilgisi verilememekle birlikte 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları iptal olan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; Alsancak Liman Arkası Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı (Halkapınar Salhane Kesimi) kapsamında kalmaktadır.

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

• **8625 ada, 7 no'lu parsel**

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

yapılacak otoparklarda, yola 5 m. den fazla yaklaşamaz. İhtiyaçtan fazla yapımı istenen otoparklar +0.00 kotunun altında yapılacak ve yapı inşaat alanına dahil edilmeyecektir.



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

MİA(Merkezi İş Alanları)(Aşağıda belirtilen plan notları İzmir Büyükşehir Belediye'sinde alt ve üst ölçekli plalar bazında uyumlandırma sürecindedir)

Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş 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.

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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır. Uyulacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Genel kural olarak yapıların imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde belirlenmemiş ise, 10 metreden az olmayacaktır.

Ancak parsel ebatları, konumu ve bunun gibi fiziki engeller veya bundan önceki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut yapıların bulunduğu adalarda yürürlükteki imar yönetmeliğinin bahçe mesafelerine ilişkin hükümlerine göre uygulama yapılır.

- Merkezi İş Alanlarında(MİA) özel hastane yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.
- Planlama alanının tamamında otopark gereksinimi doğrudan kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istinasız kendi parselinde karşılanacaktır.

Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz. Otopark gereksinimi yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.

+0,00 Kotunun altında yapılacak otoparklarda, yola 5 metreden fazla yaklaşılmaz.

İhtiyaçtan fazla yapımı istenen otoparklar +/- 0,00 kotunun altında yapılacak ve yapı inşaat alanına(KAKS/EMSAL Alanına) dahil edilmeyecektir.

- İmar uygulaması sonrası oluşacak yeni imar parseli içinde kalan ve bu plan öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut ruhsatlı yapılarda; yapı ruhsatlarındaki yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Gabari ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri) değişmemek kaydıyla ve 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.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda "İnceleme alanında ilk 10.50-19.00 metreler taşıma gücü açısından problemlili olup taşıyıcı özelliği yoktur. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 metrelerden sonra başlamaktadır. İnceleme alanındaki ince taneli zeminler için konsolidasyon oturma değeri, oturma değerinin çok üstündedir." ifadesi yer aldığından bina ve bina türü yapılacak yapılar için hazırlanacak zemin ve temel etüd raporlarında bu hususlara dikkat edilecektir.
- Alan olası bir depremde etkilenen alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma altında taşıma gücü ve oturma taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri vardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik olarak hazırlanacak geoteknik raporlarda proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi ve taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği saptanacaktır.
- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (Yol, Yeşil, BHA, BOP, VB.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

22.04.2016 tarihinde askıya çıkan ve henüz askı süreci devam eden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarına göre;

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

Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu bilgiler alınmakta olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notları 23.05.2016 tarihinde askıdan inerek kesinleşmiştir.

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

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

- Değerleme konusu taşınmaza ait 31.05.2013 tarih, 2 no'lu, 18.819 m² İksa için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 03.06.2013 tarih, 2 no'lu, 18.819 m² ortak alanların toplamı, İksa için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis(iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis(iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² Konut, 4.509 m² Otel, 18.925 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Tarafımızdan ulaşılan 12.09.2013 tarihli ruhsatlar; 13.09.2013 tarihli ruhsat öncesi harc ödemesi hesaplaması için yapılmış olan ruhsat örnekleri olup, arşiv dosyasında bulunduğu rapor içerisinde ayrıca belirtilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² apartman binası (üç ve daha çok daireli) 4.509 m² restoranlı veya restorantsız otel, 18.925 m² ortak alan(tüm ortak alanların toplamı olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² A.V.M. (iş yeri), 9.357 m² ortak alan olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² Alış veriş merkezleri, 9.357 m² ortak alan(tüm ortak alanların toplamı) olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo merkezleri (yerel), yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu, 7 bağımsız bölüm ofis işyeri, 2.035 m², garaj 1.968,14 m², depo 531,76 m², merdiven 95 m² olmak üzere toplam 4.629,9 m² yeni yapı için tadilat, AVM bloğu için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu, 32 bağımsız bölüm ofis işyeri, 5.903 m², garaj 6.149,32 m², depo 569,28 m², merdiven 90 m², asansör 17,5 olmak üzere toplam 12.729,1 m² yeni yapı için tadilat, Avm bloğu için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 08.09.2015 tarih, 36/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 110 bağımsız bölüm mesken 17.964 m², 1 bağımsız bölüm otel 4.509 m², 17 bağımsız bölüm ve 1 trafo 2.087 m², kapıcı dairesi 69,16 m², garaj 10.758,43 m², merdiven 10.062,31 m² olmak üzere toplam 45.449,9 m² konut+otel bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 18.08.2015 tarih, 86/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 30.936 m² ofis ve işyeri, 16.622,11 m² garaj, 10.519,71 m² merdiven, 849,38 m² yönetim ofisi, 71,9 m² asansör olmak üzere toplam 58.999,1 m² AVM bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Müşteri tarafından beyan edilen, ilgili belediyesinden onay tarihi teyid edilebilen, taşınmaza ait 10.11.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Taşınmaza ait arşiv dosyası ilgili belediyesinde işlemde olup tarafımızdan incelenememiştir. Müşteri tarafından tarafımıza onaylı nüshası temin edilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

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

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

28

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	55	5 bağımsız bölüm, Trafo için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	55	5 bağımsız bölüm, Trafo için verilmiş
17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	4.629,9	AVM işyerlerinde 34 bağımsız birimden 39 bağımsız birime ve 110 odalı otelden 96 odalı otele dönüşüm. Ofis konut sayısı sabit kalıp kulelerde dahili tadilatlar.
17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	12.729,1	AVM işyerlerinde 34 bağımsız birimden 39 bağımsız birime ve 110 odalı otelden 96 odalı otele dönüşüm. Ofis konut sayısı sabit kalıp kulelerde dahili tadilatlar.
08.09.2015 tarih, , 36/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği	45.449,9	110 bağımsız bölüm mesken 17.964 m ² , 1 bağımsız bölüm otel 4.509 m ² , 17 bağımsız bölüm ve 1 trafo 2.087 m ² , kapıcı dairesi 69,16 m ² , garaj 10.758,43 m ² , merdiven 10.062,31 m ² olmak üzere toplam 45.449,9 m ²
18.08.2015 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği	58.999,1	30.936 m ² ofis ve işyeri, 16.622,11 m ² garaj, 10.519,71 m ² merdiven, 849,38 m ² yönetim ofisi, 71,9 m ² asansör olmak üzere toplam 58.999,1 m ²

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde bulunduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05.1504 sayı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropoliyen Aktivite Merkezi)" tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik 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 Metropoliyen Aktivite Merkezi) lejantına ait plan notlarının iptaline karar verdiği bilgisine ulaşılmıştır.

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

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

Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu bilgileri alınmakta olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notları 23.05.2016 tarihinde askıdan inerek kesinleşmiştir.

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

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

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

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

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE
GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

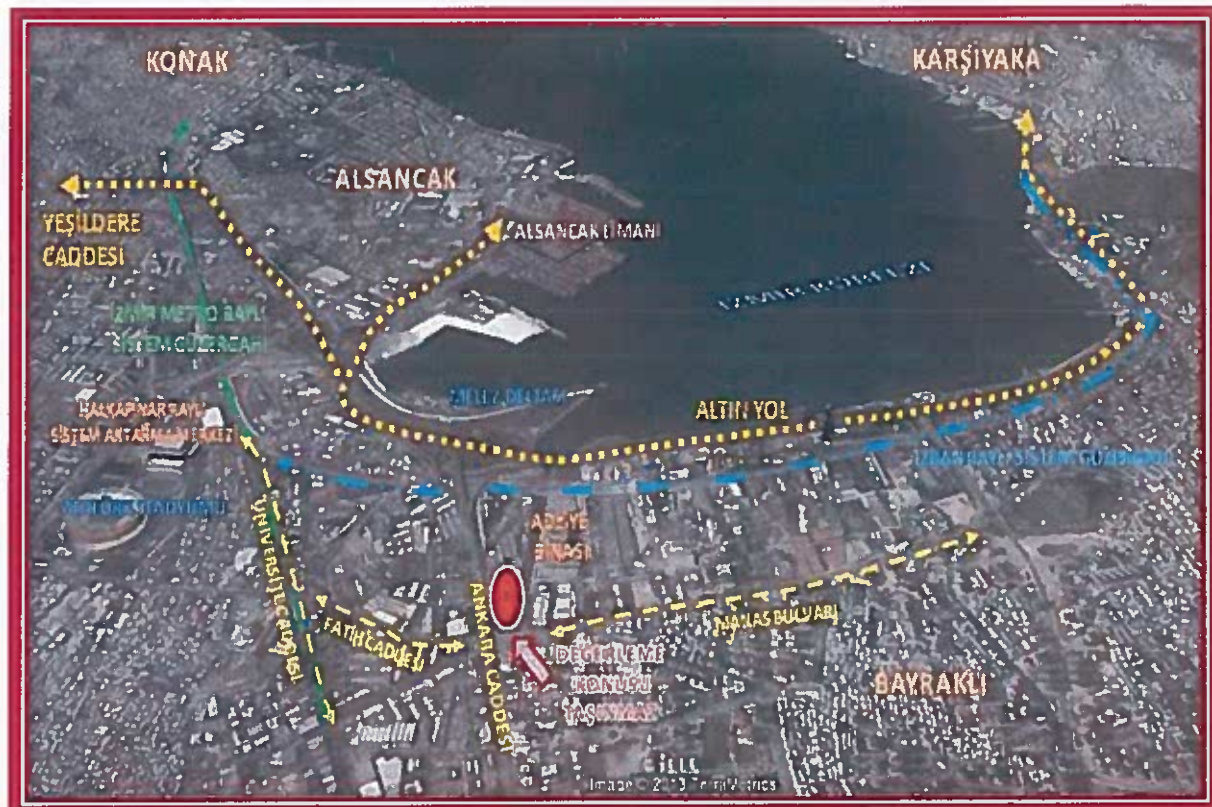
33

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

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

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

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



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Yukarıdaki krokilerde değerleme konusu parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir.*

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

Değerleme konusu taşınmazın, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m., güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m., doğu cephesinde yer alan 1583/4 sokağa yaklaşık 280 m. cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu parselin çevresi yer yer 1,5 m. yüksekliğinde galvaniz saç levhalar ile çevrelenmiş durumdadır. Değerleme konusu 13.922,01 m² yüzölçümüne sahip parsel, çokgen şekilli olup, düz bir topografyaya sahiptir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Konu AVM alanında 39 adet BB ve 1 adet SPA alanı bulunmaktadır. AVM alanı shell& core şeklinde teslim edilecektir. Konu AVM alanında;

- Ortak alan yangın tesisatı tamamlanmamıştır.
- Ortak alan yer döşemesinin yaklaşık %30'luk bölümü tamamlanmıştır.
- Yürüyen merdivenler takılmıştır.
- Bazı mağazalarda dış doğramalar eksik durumdadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



*Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir.



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

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

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

Tadilat projesinde kat irtifakına esas onaylı projesinden farklı olarak, 273-274-275 no'lu bağımsız bölümler, 279-280-281-282 no'lu bağımsız bölümler, 284-285 no'lu bağımsız bölümler, 297-298 no'lu bağımsız bölümler, 300 no'lu bağımsız bölüm (kısmi olarak 297 ve 298 no'lu bağımsız bölümler ile) birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak revize edilmiştir. Konu bağımsız bölüm değişikliği için tapuda başvuru yapılmış olup işlemler devam etmektedir. Onaylı tapu kaydı alınması üzerine yapılan başvuru belgesi raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

37

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Mevcut durumda kira tespiti yapılan AVM'nin bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.
- AVM alanı, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumludur. Projenin yakın çevresinde, Sabah Gazetesi, Rod-Kar İş Merkezi, Ege Perla Projesi, Adliye Sarayı, Sunucu Plaza, Bornova Vergi Dairesi bulunmaktadır.
- AVM alanına alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup, metro, dolmuş, otobüs ile ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu AVM alanının içinde yer almış olduğu proje çevresi yer yer 1,5 m. yüksekliğinde galvaniz saç levhalar ile çevrelenmiş durumdadır.
- Konu AVM alanı mevcut durumda natamamdır.
- Konu AVM alanında ortak alan yangın tesisatı tamamlanmamış olup bazı mağazalarda dış doğramalar eksik durumdadır.

BÖLÜM 6
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ AVM alanı, Ankara Caddesi üzerinde yer almaktadır. ✓ AVM alanının görülebilirliği, reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği çok yüksektir. ✓ Konut, Ticaret ve turizm kullanımı açısından tercih edilen bir bölgede konumlanmıştır. ✓ Değerleme konusu projeye ait Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. ✓ Sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır. ✓ AVM alanı İzban Salhane Metro İstasyonu ve toplu taşıma araçları duraklarına yakın konumlu olup, ulaşılabilirliği yüksektir.	- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının yürütmesinin durdurulması, konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazlar Yeni Kent Merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman arkası- Salhane- Turan bölgesinin ortasında konumlanmıştır. ✓ Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir. ✓ Taşınmazların yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.	* Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma koşulunun, KAKS:3.50 olması sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı düşünülmektedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet 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.

MISTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Emsalleri:

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

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kiralık Dükkan:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kiralık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/Ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)
1	Mavibahçe AVM'de yer alan mağazaların birim kira değerlerinin 120 USD/m ² /Ay bedeller kiralandığı öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralanmış	-	-	-	120 USD/m ²
2	Point Bornova'da yer alan food court mağazaların birim kira değerlerinin 90 Euro/m ² bedeller	Dükkan	Kiralanmış	-	-	-	90 Euro/m ²

RAPOR NO: 2016REV252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kiralık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/Ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ²)
	kiralandığı öğrenilmiştir.						
3	Bölgeye yakın AVM içerisinde yer alan bankaların 28.000-30.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralanmış	650-800	28.000-30.000	35-43	-
4	Bayraklı Tower AVM içerisinde yer alan ATM'lerin yıllık 15.000 TL-16.000 TL aralığında kiralandığı öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralanmış	-	15.000-17.500 TL/Yıl	-	-
5	Bayraklı Tower içerisinde yer alan 120 m ² alana sahip kafenin 20-25 USD/Ay/m ² bedeller kiralandığı öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralanmış	120	-	-	20-25
6	AVM içerisinde yer alan kuru temizleme mağazasının 3.750 TL/Ay bedeller kiralanmış olduğu öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralanmış	45	3.750	83	-
7	Bayraklı Tower içerisinde yer alan yaklaşık 1.000 m ² market alanının 28.000 TL/Ay bedelle kiralanmış olduğu öğrenilmiştir.	Dükkan	Kiralanmış	1.000	28.000	28	-

- Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa araştırmalarında bölgede işletilen AVM'lerde daha çok food court bölümlerinin tercih edildiği,
- Mağazaların anchor olmadığı sürece konu taşınmazların bulunduğu AVM'lerde bulunmak talebinin olmadığı,
- Benzer AVM 'lerin paçal 20 USD/m² bedelle kiralandığı bilgileri alınmıştır.

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
44

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

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

Değerleme konusu taşınmazın yeni kent merkezi içerisinde bulunmasının ve konumunun Ankara Caddesi üzerinde olmasının taşınmazın tercih edilirliliğini arttırdığı bölgeye hakim emlak ofisleri tarafından belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu gözönüne alındığında; yapılan emsal araştırmaları, satılmış emsallerin irdelenmesi ve aşağıda yer alan karşılaştırma tablosunun neticesine göre, taşınmazın birim fiyatının 20 USD / m²/Ay bedel olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Taşınmazların, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konumlu oldukları projenin bilinirliği,
- Konumlu oldukları yapının yapı kalitesi, işçiliği ve bilinirliği,
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

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

SEKTÖREL DAĞILIM	m ² Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (USD)
FOOD COURT	21,00	60.858,00
SPA	10,00	12.700,80
MAĞAZA	20,00	83.580,00
TOPLAM KİRA DEĞERİ (USD)		157.139
TOPLAM KİRA DEĞERİ		554.983
TOPLAM KİRA DEĞERİ		555.000

*Konu AVM kiralanabilir alanın sektörel dağılım olarak yaklaşık %40'ının Food Court, %60'ının mağaza olarak kiralanabileceği ve SPA alanının bulunacağı varsayılmıştır.

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

AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ	
AVM ALANI ARSA PAYLARI TOPLAM ORANI	0,2505
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA ALANI TOPLAMI(M2)	3.488
1 m ² ARSA DEĞERİ(TL/m ²)	8.000
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI(TL)	27.904.223
TOPLAM AVM ALANI	9080
BİRİM DEĞER (TL)	4.300
AVM ALANININ MEVGUT MALİYETİ DEĞERİ	39.042.850
TOPLAM AVM DEĞERİ	66.947.073
KAPİTALİZASYON ORANI	8%
AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	468.630
YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	469.000
YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (USD/Ay)	133.000

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Bu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı analizi yöntemleri kullanılmamıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında direk kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında nakit akımları yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, mevcut durumda inşaatı devam AVM projesinin değerlendirme çalışması için hazırlanmıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, tüm bağımsız bölümlerin mülkiyetinin "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olması, tümünün kiraya verilerek işletilecek olması, bb bölümlerin yasal süreçlerini tamamlamamış olması sebepleri ile ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmamış, AVM projesi olarak gözönüne alınmıştır.

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

Konu proje hasılat paylaşımı sözleşmesine konu olmadığı ve bağımsız bölümlerin satışının malik tarafından gerçekleştirildiği için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 7****ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması**

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD/Ay	TL/Ay
Emsal Karşılaştırma	157.000	555.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	133.000	469.000

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen kiralınmış / kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara emsal yöntemi ile hesaplanan değer olan **555.000 TL/Ay (Beşyüzellibeşbin.-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 taşınmazlara ait 30.12.2014 tarihi itibarı ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen, onay tarihi ilgili belediyesinden teyid edilebilen 10.11.2016 tarihli mimari projeye göre bazı bağımsız bölümlerde birleştirme yapılmış olup güncel kat irtifakı projesinin onay süreci ilgili tapu sicil müdürlüğünde işlemler devam etmektedir. Değerleme tarihi itibarı ile alınan bilgiye göre, ilgili tapu Müdürlüğünde yukarıda bahsedilen işlemler tamamlanana kadar herhangi bir resmi işlem yapılamamaktadır.

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

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

Tadilat projesinde kat irtifakına esas onaylı projesinden farklı olarak, 273-274-275 no'lu bağımsız bölümler, 279-280-281-282 no'lu bağımsız bölümler, 284-285 no'lu bağımsız bölümler, 297-298 no'lu bağımsız bölümler, 300 no'lu bağımsız bölüm (kısmi olarak 297 ve 298 no'lu bağımsız bölümler ile) birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak revize edilmiştir. Konu bağımsız bölüm değişikliği için tapuda başvuru yapılmış olup işlemler devam etmektedir. konu başvuru belgesi raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

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

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

24.11.2016 tarihinde, İzmir 5. İdare Mahkemesinin kararı ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

tarafımıza belirtilmiştir. Yürütme durdurma kararı alınmış olması imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

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

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

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

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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 50eğerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

BÖLÜM 8**SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye 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 40 ADET BB'DEN OLUŞAN TİCARET ALANININ TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)

555.000-TL/Ay
(Beşyüzellibışbin.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA 40 ADET BB'DEN OLUŞAN TİCARET ALANININ TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

654.900.- TL/Ay
(Altıyüzellidörtbindokuzyüz.-Türk Lirası)

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

Değerlemeye Yardım Eden

Ecem BAŞTÜRK GÜR

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı (402826)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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

EK 1: SEKTÖR RAPORU
İzmir İli Perakende Sektörü

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

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

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

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

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

İZMİR İLİ İÇİNDE YER ALAN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ


MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016
*GİZLİDİR

RAPOR NO: 2016REVC252

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016REV/C252

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Özdilek Park AVM	Mavişehir- Karşıyaka/İZMİR	2015	55 000 m ²	40-50 USD/m ²	30-45 USD/m ²	-
	Palmiye Alışveriş Merkezi	Bağcova/İZMİR	2003	10 053 m ²	40-50 USD/m ²	20-40 USD/m ²	-
	Agora Alışveriş Merkezi	Bağcova/İZMİR	2003	29 400 m ²	90-100 USD/m ²	60-70 USD/m ²	-

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016REV/C252

*GİZLİDİR
58

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016REVC252

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016REVC252

MISTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

RAPOR NO: 2016REV/C252

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
62

MISTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

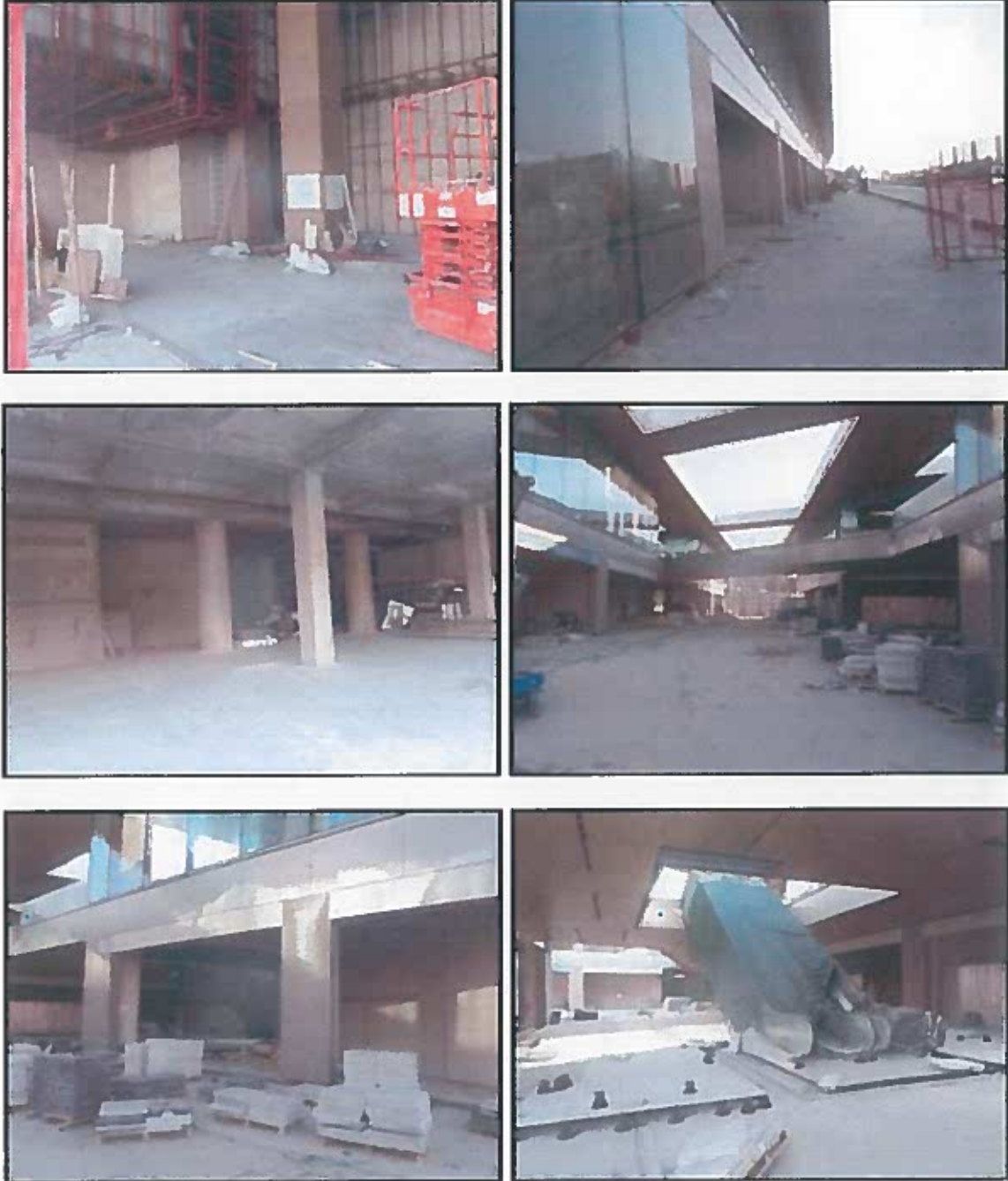
RAPOR NO: 2016REVC252

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 2: ONAYLI İMAR DURUM BELGESİ

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

EK3 : FOTOĞRAFLAR



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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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 No:400512)
Eğitim Durumu	İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması (1993), Lisans
Çalışmaları/Projeler	Ayvacık Çanakkale Revizyon imar planı (Lisans Bitirme Tezi, 1993) Özellikle İzmir ve Manisa illeri başta olmak üzere Ege bölgesinde, İmar planı tadilatı, ilave imar planı, mevzii imar planı çalışmaları.(1996-2006) Urganlı (Manisa) Revizyon İmar Planı (1996) Bazımbağ (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 Büyük Şehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu, Şehir Plancısı 1994-1996 Dokuz Eylül Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Yüksek Lisans Eğitimi
Seminer ve Kurslar	AUTOCAD Kullanım Eğitimi, 2003, ŞPO, İZMİR NETCAD Kullanım Eğitimi, 2005, ŞPO, İZMİR ISO 9001:2000 KYS Genel Bilgilendirme Eğitimi, 2006, Temis Yönetim Sistemleri., İSTANBUL ISO 9001:2000 KYS İç Denetçi Eğitimi, 2006, Temis Yönetim Sistemleri., İSTANBUL Gayrimenkulde Vergi Mevzuatı Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Temel Finans Matematiği Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Yöneticiliğe ilk Kez Atanmış Yöneticiler İçin Yöneticilik, 2007, Prmethus, İSTANBUL "Biz Kazanan Takımız" Eğitim program, 2007, Birikim, Abant/BOLU İNA (İndirgenmiş Nakit Akımları) ile Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Eğitimi, , 2007, LİDEBİR, İSTANBUL Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Yaklaşımlar, Teknik Ayrıntılar ve Uygulamaları Seminer, Jim Sanders, İSTANBUL Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR
Dernek Üyeliği	Şehir Plancıları Odası Değerleme Uzmanları Demeği İTÜ Mezunları Demeği TDUB
Lisanslar / Yeterlilikler	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Yabancı Dil	İngilizce

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

EK 5: SPK LİSANSLARI

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	No : 402826
Tarih : 17.06.2014	
GAYRİMENKUL 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	
Selda ULAŞIR	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 400512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 6: BAŞVURU BELGESİ

KONAK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BAŞVURU BELGESİ



Başvuru No - Tarih Saat : 45743 - 08.12.2016 09:41:56		Arşiv Dosya No :
Yevmiye No - Tarih Saat :		
İşlem Tanım : KAT İRTİFAKI TERKİNİ		
☐ Emlak / Lisanslı Aracı Başvurusu		☐ Yetki talebi ile yapılacak başvurudur
Taşınmaz Bilgileri : MERSİNLİ Mah. 8625 Ada 7 Parsel 1 nolu Bağ. Bölüm, Cilt:34 Sayfa:3345 Ana Sayfa		
TALEP SAHİPLERİNİN		BAŞVURU EVRAKLARINI İNCELEYEN
T.C.Kimlik No,Adı Soyadı,Adresi,Telefon Numarası	İmza	Adı Soyadı İmza
13228499952, CAHİT KAYA VEKALETEN , EVKA 3 MAH. CENGİZ HAN CAD. 39/14 BORNova/İZMİR , 0(543)-2238959		Ayşe Vildan AYTEKİN
Başvuru sırasında dikkat edilecek konular: 1- Bu belge iki suret olarak düzenlenecek olup, eksiksiz olarak doldurulması ve taraflarca imzalanması esastır. İşlemin hâiz olması sırasında ortaya çıkabilecek eksiklikler SMS ile bildirilecektir. 2- Harç ve Diğer Sermaye Matruzen www.tskbgd.gov.tr (E-Devlet kapısı) üzerinden "Tapu Harçlarını" bölümünden "Harç Sorgu No" ile alınabilmektedir. 3- Bu belgede yer alan bilgi ve belgelerin doğruluğu kabul edilir. Gerçeği yansıtmayan bilgi ve belge nedeniyle oluşabilecek her türlü zarardan bu belge ve bilgisi kullanan/beyan eden sorumludur. 4- Bu belge Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 25/02/2014 tarih ve 2014/1(1753) sayılı Genelgesi kapsamında düzenlenmiş olup uygulamada görülen aksaklık-arada bu genelge hükümlerine göre hareket edilmesi gerekmektedir.		
TAPU KAYDINDAKİ TAŞARRUF HAKKINI ENGELLEYİCİ/TAŞARRUF YETKİSİNİ KISITLAYICI KONULARIN MEVCUT OLMASI DURUMUNDA		
Tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtlarını incelediğimi/incelediğimizi, taşınmaz/taşınmazlara ait ekte sunulan teklif/tekliflerin varlığını biliyorum/biliyoruz ve başvurumun/başvurumuzun alınmasını talep ediyorum/ediyoruz. İmza/İmzalar		
AÇIKLAMALAR :		
HAVALEYİ YAPAN	HAVALE TARİHİ	İŞLEMİ YAPACAK PERSONEL
	08.12.2016	
SORUMLULUK BEYANI 1- Yukarıda tarafımda/tarafımızca belirtilmiş olan bilgi ve belge içeriğinin doğru olduğunu, MERNİS'te kayıtlı adresimi tebliğat adresi olarak kabul ettiğimi, 2- Müdürlüğe ibraz ettiğim/ettiğimiz her türlü bilgi ve belge nedeniyle oluşabilecek muhtemel zararlardan hukuki,cezal ve mali açıdan sorumlu olduğumu/boldüğümüzü, 3- Evrak etkiliğinin SMS ile tarafımda/tarafımızca bildirilmesinden sonra ya da işlemin imza için hazır olduğuna ilişkin randevu saati ve harç/döner sermaye tahakkuk bilgilerini içeren SMS'ten sonra 20 gün içerisinde müdürlüğe müracaat etmemen/etmememiz durumunda "10 gün içerisinde müdürlüğe müracaat etmem" için SMS ile bilgilendirileceğimi/izi aksi halde, başvuru evraklarının (başvuru belgesi haric) başvuru belgesinde beyan edilen adresime/adresimize (ist yazı ile posta/kargo yolu ile) bade edilerek başvurumun iptal edileceğini, Buna ilişkin posta/kargonun tarafımda tapu müdürlüğü tarafından ödencili olarak görüleceğini, 4- İfade/iplal durumunda her türlü posta/kargo vb. ücretlerinin tarafımda/tarafımızca ödeneceğini, Kabul, beyan ve taahhüt ederiz. ... / ... / 20... İMZA/İMZALAR		

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

70

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 7 : İPOTEK BELGESİ

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



Izmir, 03.01.2017

Sayın,

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZMİR

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

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

T. GARANTİ BANKASI A.Ş.

Bornova Şubesi

Not: İşbu yazı talebiniz üzerine düzenlenmiştir.

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

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

EK 8: TAKBİS BELGESİ

RAPOR NO: 2016REVC252

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

71

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

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

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

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

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:00:06	2017-569	20170103-1753-F01303	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597723	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 265)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	284/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3609	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek		
Alacaklı	Borç	Derece
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0
Tesis Tarih - Yevmiye		
		25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi		
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 265 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
		Tescil Tarih-Yevmiye
		25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:00:28	2017-570	20170103-1753-F01306	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597724	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 266)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	329/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3610	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek		
Alacaklı	Borç	Derece
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0
Tesis Tarih - Yevmiye		
		25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi		
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat: ZEMİN 266 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
		Tescil Tarih-Yevmiye
		25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:01:08	2017-571	20170103-1753-F01310	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597725	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 267)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	336/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3611	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 267 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:01:40	2017-572	20170103-1753-F01311	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlı/İfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597726	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 268)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	340/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3612	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/İ/ Açıklama	Malik / Lehdar			
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014	Tarih - Yevmiye		
		30.12.2014 - 28768		

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat: //ZEMİN 268 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:02:09	2017-573	20170103-1753-F01313	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597727	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 269)	
İli / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	126/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3613	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek	
Alacaklı	Borç
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00
	Derece
	1.0
	Tesis Tarih - Yevmiye
	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat:ZEMİN 269 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:02:53	2017-574	20170103-1753-F01314	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıtifa	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597728	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 270)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	231/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3614	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı			
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 270 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:03:43	2017-575	20170103-1753-F01316	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıtifiaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597729	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 271)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	245/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3615	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.			

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 271 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:07:52	2017-576	20170103-1753-F01321	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597730	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 2/2)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	74/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3616	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı			
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	175000,00	1.0	16.2.2016 - 4516

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 272 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	16.2.2016 - 4516

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:08:42	2017-577	20170103-1753-F01323	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597731	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 273)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	585/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3617	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat: //ZEMİN 273 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:09:14	2017-578	20170103-1753-F01329	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597732	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 274)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	3605/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3618	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	3750000,00	1.0	16.2.2016 - 4518

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 274 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	16.2.2016 - 4518

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:09:42	2017-579	20170103-1753-F01334	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtiraki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597733	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 275)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	210/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3619	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 275 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:10:10	2017-580	20170103-1753-F01336	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırakı	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597734	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 276)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	133/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3620	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar			
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014	Tarih - Yevmiye		
		30.12.2014 - 28768		

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036	

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 276 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:10:39	2017-581	20170103-1753-F01340	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m ²	
Zemin No	87597735	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 277)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	319/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3621	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar			
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014	Tarih - Yevmiye		
		30.12.2014 - 28768		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 277 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:11:07	2017-582	20170103-1753-F01342	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kalıtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597736	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 278)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	245/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3622	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 278 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:11:38	2017-583	20170103-1753-F01345	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597737	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 279)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	301/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Ciit / Sayfa No	37 / 3623	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Ciit / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.			

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 279 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:12:40	2017-584	20170103-1753-F01346	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597738	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 280)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	434/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3624	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.			

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 280 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:13:14	2017-585	20170103-1753-F01347	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597739	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 281)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	336/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3625	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 281 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:13:46	2017-586	20170103-1753-F01349	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırakı	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597742	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 282)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	224/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3626	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek		
Alacaklı	Borç	Derece
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0
Tesis Tarih - Yevmiye		
25.8.2016 - 23036		

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi		
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 282 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tescil Tarih-Yevmiye		25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:14:18	2017-587	20170103-1753-F01350	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597744	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 283)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	256/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3627	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 283 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:28:35	2017-589	20170103-1753-F01351	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597749	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 284)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	350/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3628	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat: //ZEMİN 284 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:31:01	2017-590	20170103-1753-F01352	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597751	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 285)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	228/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3629	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 285 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:31:28	2017-591	20170103-1753-F01353	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katirtifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597752	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 286)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	984/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3630	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 286 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:31:57	2017-592	20170103-1753-F01356	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597753	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 287)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	704/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3631	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
S/B/I	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2.1000000.00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 287 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:32:20	2017-593	20170103-1753-F01358	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597754	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 288)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	617/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3632	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 288 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:32:41	2017-594	20170103-1753-F01360	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597755	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 289)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	617/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3633	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek		
Alacaklı	Borç	Derece
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	210000000,00	1.0
Tesis Tarih - Yevmiye		
25.8.2016 - 23036		

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi		
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 289 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tescil Tarih-Yevmiye		25.8.2016 - 23036

Raporlayan

Tarih / Saat

Başvuru No

Dekont No

Miktar

TKGM Portal	03.01.2017 16:33:02	2017-595	20170103-1753-F01363	18,25 TL
-------------	---------------------	----------	----------------------	----------

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	Kalitrifi	Yüzölçüm	13922,01000 m²
Zemin No	87597756	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 290)
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	550/111000
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	37 / 3634	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 290 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:33:22	2017-596	20170103-1753-F01364	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597757	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 291)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	449/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3635	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 291 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:33:54	2017-597	20170103-1753-F01365	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597758	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 292)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	1219/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3636	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	1750000,00	1.0	16.2.2016 - 4522
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.			

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 292 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	16.2.2016 - 4522

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:34:24	2017-598	20170103-1753-F01367	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597759	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 293)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	186/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3637	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 293 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:34:46	2017-599	20170103-1753-F01369	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırakı	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597760	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 294)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	280/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3638	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konuğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 294 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:35:17	2017-600	20170103-1753-F01370	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597761	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 295)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	350/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	37 / 3639	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 295 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:35:36	2017-601	20170103-1753-F01372	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m ²	
Zemin No	87597762	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 296)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	228/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3640	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek		
Alacaklı	Borç	Derece
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi		
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 296 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
		Tescil Tarih-Yevmiye
		25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:36:06	2017-602	20170103-1753-F01373	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597763	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 297)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	1023/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3641	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	1650000,00	1.0	16.2.2016 - 4519
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.			

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 297 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	16.2.2016 - 4519

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:36:30	2017-603	20170103-1753-F01374	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597764	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 298)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	939/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3642	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek		
Alacaklı	Borç	Derece
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	1400000,00	1.0
Tesis Tarih - Yevmiye		
16.2.2016 - 4520		

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 298 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	16.2.2016 - 4520

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:37:21	2017-605	20170103-1753-F01375	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m ²	
Zemin No	87597765	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 299)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	70/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3643	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	175000,00	1.0	16.2.2016 - 4515
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.			

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Taşınmaz	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	16.2.2016 - 4515
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 299 nolu Bağımsız Bölüm			

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:37:48	2017-606	20170103-1753-F01377	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtafi	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597766	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİR(İNCL) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 300)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	6328/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3644	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/l Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:38:09	2017-607	20170103-1753-F01378	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırakı	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597767	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 301)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	94/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3645	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönelim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000.00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat: BİRİNCİ 301 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:38:30	2017-608	20170103-1753-F01380	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597768	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 302)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	771/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3646	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönelim Planı : 12/12/2014			30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	21000000,00	1.0	25.8.2016 - 23036

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Konak TM MERSİNLİ Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BİRİNCİ 302 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.8.2016 - 23036

Raporlayan		Tarih / Saat		Başvuru No		Dekont No		Miktar	
TKGM Portal		03.01.2017 16:38:51		2017-609		20170103-1753-F01381		18,25 TL	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²						
Zemin No	87597769	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BİRİNCİ VE KİNCİ KAT) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 303)						
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	3209/111000						
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri						
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii							
Cilt / Sayfa No	37 / 3647	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA						
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471						
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye						
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768						

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.01.2017 16:39:15	2017-610	20170103-1753-F01382	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifaki	Yüzölçüm	13922,01000 m²	
Zemin No	87597770	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 304)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	1/111000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	TRAFO	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	37 / 3648	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	8625 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	46 / 4471	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 12/12/2014		30.12.2014 - 28768	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 19.4.2016 - 11206