

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016REVC250

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

**MERSİNLİ
MAHALLESİ'NDE 1
ADET ARSA**

KONAK/İZMİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016REVC250 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

Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, 5.954,27 m² tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

İMAR DURUMU

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

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**33.340.000-TL****(Otuzüçmilyonüçyüzkırkbınbin.- Türk Lirası)****30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)****39.341.200.- TL****(Otuzdokuzmilyonüçyüzkırkbirbinikiyüz.-Türk Lirası)**

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

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 4004913)

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	10
2.1 Değerleme Yöntemleri	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	10
2.2 Değer Tanımları	11
2.2.1 Pazar Değeri	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	11
BÖLÜM 3	13
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	13
3.1 Demografik Veriler	13
3.2 Ekonomik Veriler	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
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	22
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	23
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	25
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	27
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	27
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	27
BÖLÜM 6	29
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	29
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	29
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	29
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	29
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	34
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	34
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	34
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi	34
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	40
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	40
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	40
BÖLÜM 7	42
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42

RAPOR NO: 2016REVC250

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

4

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.

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	42
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	42
7.3 Aşgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
BÖLÜM 8	45
SONUÇ	45
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
8.2 Nihai Değer Takdiri	45
BÖLÜM 9	47
EKLER	47

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016REVC250 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, 5.954,27 m² yüz ölçümlü, tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkulün 30.12.2016 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2016 tarihli ve 3146_2 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.12.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Konu arsa için henüz bir yapı ruhsatı alınmamış olup onaylı bir mimari projesi de bulunmamaktadır. Bu nedenle konu gayrimenkul arsa olarak değerlendirilmiştir. Rapor içinde ikinci yöntem olarak kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizinde, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak ve müşterinin üzerinde ön proje çalışması yapmış olduğu alan bilgileri dikkate alınarak proje geliştirilmiş olup söz konusu sözleşme ve ön proje çalışması ekte bilgi amaçlı sunulmuştur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2*	Rapor-3**
Rapor Tarihi	23.11.2015	08.01.2016	04.05.2016
Rapor Numarası	2015C235	2016REVC21	2016REV274
Raporu Hazırlayanlar	Selda AKSOY – Bilge BELLER ÖZÇAM	Selda AKSOY – Bilge BELLER ÖZÇAM	Berk ÜNSAL – Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	29.176.000	29.770.000	29.770.000

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

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

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

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

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Değer Tanımları

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

2.2.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

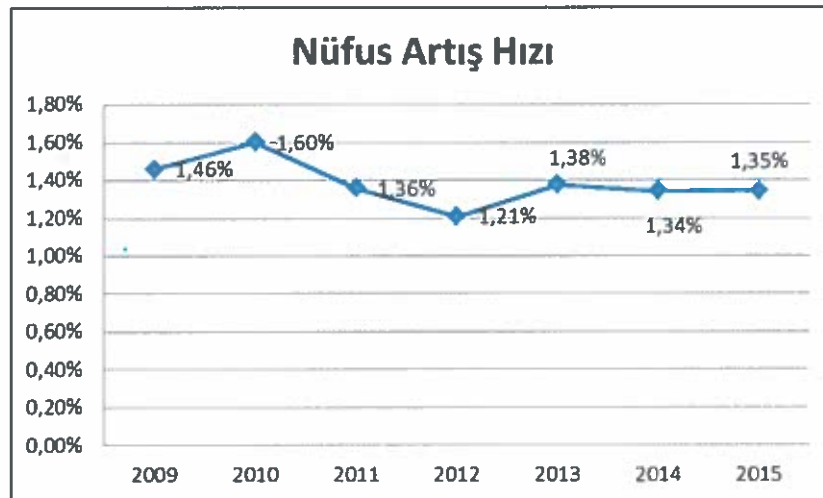
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1 Demografik Veriler

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

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

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



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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

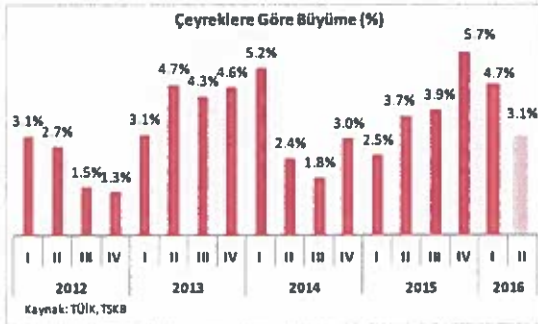
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

3.2 Ekonomik Veriler¹

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



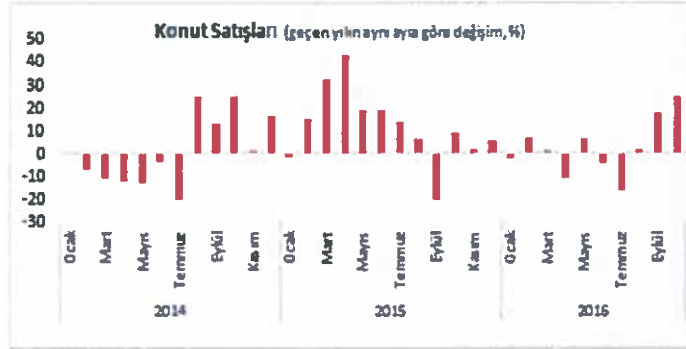
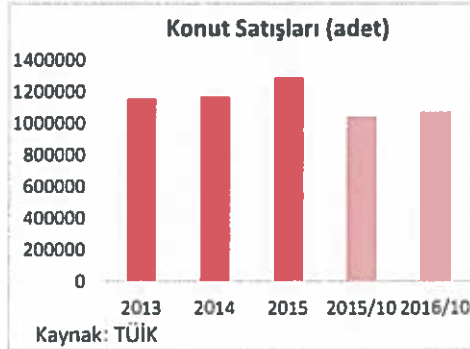
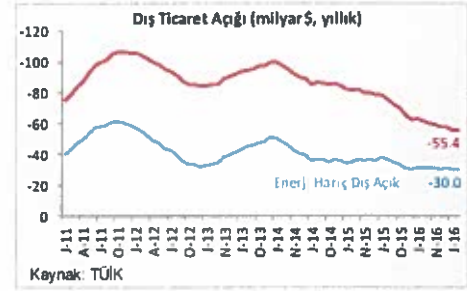
	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar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

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracağını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir. Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüşle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.

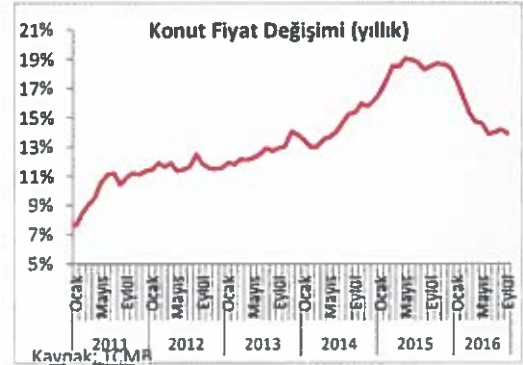
¹ TSKB A.Ş.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



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



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
Mahallesi	Mersinli
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	8554
Parsel No	6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	5.954,27 m ²
Malik	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse	Tam

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

-Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Yönlükler için Detaylı + Şekil var)			
Zemin Tipi	1 Ada Tapasız	Ada/Parsel	1 82546
Zemin No	1 79159408	Yatılılık	1 5 954,27 m ²
B / His	1 İZMİR/KONAK	Ada Tipi Nitelik	1 ARSA
Karar Adı	1 Karar Tm		
Mahalle / Köy Adı	1 MERSİNLİ Mah.		
Mevkii	1		
Çim / Sayfa No	1 46 / 4405		
Kayıt Durum	1 Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Belge No	Malik	Ekim No	İmar Payı/Oran
13872504	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	19433
Edinim Tarihi - Tarih - Yıl		Tasınım Tarihi - Tarih - Yıl	
1984/08/16 - 11/200			

* Tesis edilen parçalar ve beyanlar salt çıkışınla ortada tutulmaktadır.

Raporlayan: 03.01.2017
Şirket Müdürü
Kıymet Yılmaz
03.01.2017
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Sayı: 03.01.2017 / 13-43

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- 01.11.2012 tarih 21191 yevmiye numarası ile 8554 ada 1 no.'lu, 2 no.'lu, 3 no.'lu, 4 no.'lu parsellerin, Agm Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına, tevhit işlemi ile 8554 ada 6 no.'lu parsel tescil edilmiştir.
- 25.06.2015 tarih 16093 yevmiye numarası ile Agm Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına, tescilli iken Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş. adına ünvan değişikliği işlemi ile tescil edilmiştir.
- 14.09.2015 tarih 22577 yevmiye numarası ile Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş. adına tescilli iken Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına satış işlemi sebebi ile tescil edilmiştir.
- 19.04.2016 tarih 11206 yevmiye numarası ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescilli iken Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi ile tescil edilmiştir.

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.

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

İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 03.12.2015 tarihinde oybirliği ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda bulunan MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan 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 Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanarak değiştirilmesi sonrasında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan plan notu esas alınarak yeniden düzenleneceği bilgisine ulaşılmıştır. Bu kapsamda, 1/1.000 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 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi plan notu değişikliği yapılacaktır.

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

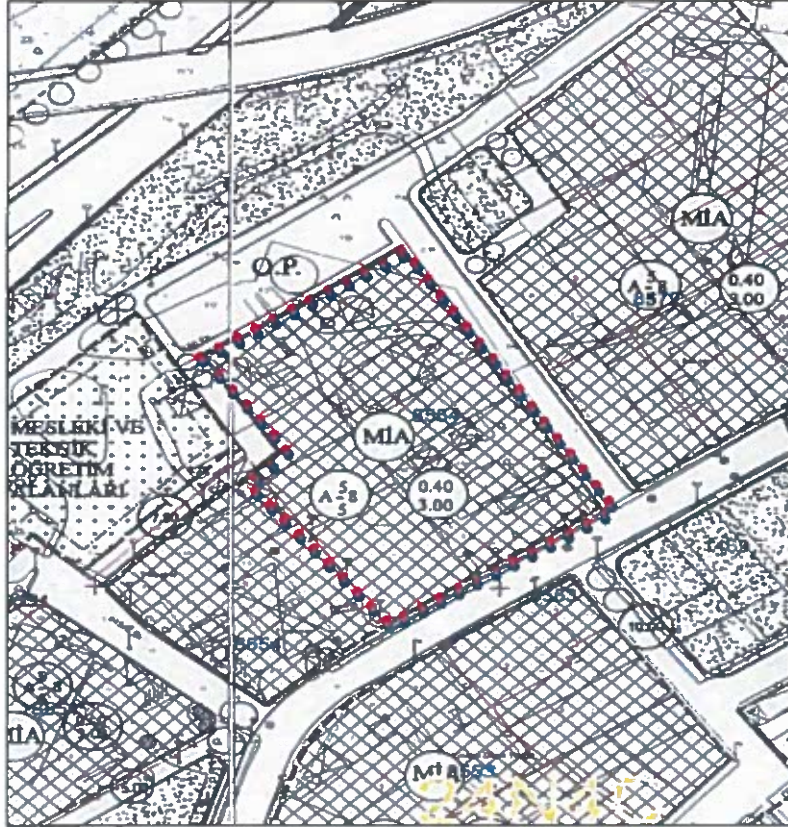
durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Mevcut durumda taşınmaza yönelik imar durumu bilgisi verilememekte olup değerlendirme konusu taşınmazın yürütmesi durdurulmuş olan plan içerisindeki imar durumu aşağıdaki gibidir.

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

✓ İmar Durumu:

Yapılaşma Koşulları:

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



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

MİA (Merkezi İş Alanları)

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.

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

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

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

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

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

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

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

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

- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır. 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 belirlenememiş ise, 10 metreden az olmayacaktır.

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

- İmar uygulaması sonrası oluşacak yeni imar parseli içinde kalan ve bu plan öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut ruhsatlı yapılarda; yapı ruhsatlarındaki yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Gabari ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri) değişmemek kaydıyla ve gıan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yeni plana uygun fonksiyon değişikliği yapılabilir.
- Her parselde yapının konumlanacağı alan dışında kalan bölüm için, "Mimari Proje" başlığı altındaki "Vaziyet Planı" kapsamında bir de "Peyzaj Projesi" hazırlanacak; yapı sahibi, inşaat ruhsatı talebi sırasında bu projeyi de ilgili belediyeye sunacak ve inşaat tamamlandığında peyzaj projesine göre açık alan düzenlemesi de yapıldıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir.
- İlgili kurum tarafından istenecek trafolar yapılan bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alacaktır.
- Afet acil durum yönetimi başkanlığınca onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Bina ve bina türü yapılacak yapılar için zemin ve temel etüd raporlarının hazırlanması zorunlu olup, etüd rapor içeriğinde yapı+temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zeminin parametreleri belirlenecektir.
- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda "İnceleme alanında ilk 10.50-19.00 metreler taşıma gücü açısından problemli olup taşıyıcı özelliği yoktur. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 metrelerden sonra başlamaktadır. İnceleme alanındaki ince taneli zeminler için konsolidasyon oturma değeri, oturma değerinin çok üstündedir." ifadesi yer aldığından bina ve bina türü yapılacak yapılar için hazırlanacak zemin ve temel etüd raporlarında bu hususlara dikkat edilecektir.
- Alan olası bir depremden etkilenecek alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma altında taşıma gücü ve oturma taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri vardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik olarak hazırlanacak geoteknik raporlarda proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi ve taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği saptanacaktır.
- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (Yol, Yeşil, BHA, BOP, VB.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

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

MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YADA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ: Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş 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.

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

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup, herhangi bir yapı ruhsatına rastlanılmamıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup, herhangi bir yapı ruhsatına rastlanılmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

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

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

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 Metropolitan Aktivite Merkezi)" tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanları dengesini bozucu nitelikte olduğu, getirilen plan notu değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik bir gerekçeye dayanmadığı, ayrıcalıklı imar hakları sağlaması nedeniyle kamu yararına aykırılık taşıdığı ile sürülerek, 30.04.2014 tarihinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı tespit edilmiştir.

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

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

Konak 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 bekleneyeceği ve mahkeme kararına göre plan notlarının onaylanacağı ya da yeniden hazırlanacağı öğrenilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN 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: Mersinli Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.'lu parsel, Konak/İZMİR.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, İzmir Adliye Sarayı'nın da bulunduğu İslam Kerimov Caddesi boyunca batı istikamette ilerlenerek Ozan Abay Caddesi'ne ulaşılır. Sağa dönülerek yaklaşık 100 metre ilerlenir. Salhane İzban İstasyonu'nun bulunduğu ışıklardan sola dönülerek tren raylarının batı hattına geçilir ve yaklaşık 325 metre ilerlenerek Anadolu Caddesi'ne ulaşılır. Sola dönülerek yaklaşık 850 metre ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmazın giriş kapısına ulaşılır. Taşınmaz mevcutta tır parkı olarak kullanılmaktadır.



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

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

Değerlemesi konusu taşınmazın yakın çevresinde; Aytemiz akaryakıt istasyonu, İzmir Büyükşehir Belediyesi Halkapınar hizmet binası, Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla Projesi, Mistral Tower Projesi bulunmaktadır.

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



Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu taşınmazın sınırları yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, tapuda "Arsa" vasıflı, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu 8554 ada 6 no.'lu parsel 5.954,27 m² yüz ölçümüne sahip olup, topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Konu taşınmaz geometrik olarak çokgen şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmaz mevcutta tır parkı olarak kullanılan üzerinde inşai yapı bulunmayan boş parseldir. Mahallinde yapılan tespitlerde taşınmazın doğu cephesinde yer alan demir profil ve galvaniz saçtan üretilmiş yaklaşık 50 m²'si çay ocağı olarak, yaklaşık 50 m²'si oturma alanı olarak kullanılan toplam yaklaşık 100 m² kullanım alanlı sundurma bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza giriş 1561 Sokak cephesinden sağlanmakta olup; taşınmaz 1561 Sokak'a yaklaşık 66 m cephelidir. Taşınmazın çevresi tel çit ile çevrili durumdadır.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Yeni Kent Merkezi'nde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz mevcutta tır parkı olarak kullanılan üzerinde inşai yapı bulunmayan boş parseldir.
- Mahallinde yapılan tespitlerde taşınmazın doğu cephesinde yer alan demir profil ve galvaniz saçtan üretilmiş yaklaşık 50 m²'si çay ocağı olarak, yaklaşık 50 m²'si oturma alanı olarak kullanılan toplam yaklaşık 100 m² kullanım alanlı sundurma bulunduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmaza giriş 1561 Sokak cephesinden sağlanmakta olup; taşınmaz 1561 Sokak'a yaklaşık 66 m. cephelidir.
- Taşınmazın çevresi tel çit ile çevrili durumdadır.
- Değerlemesi konusu taşınmazın yakın çevresinde; Aytemiz akaryakıt istasyonu, İzmir Büyükşehir Belediyesi Halkapınar hizmet binası, Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla Projesi, Mistral İzmir Projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz İzmir Limanı'na yaklaşık 2,0 km. Alsancak Gar'a yaklaşık 3,0 km., İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 19,3 km. mesafede bulunmaktadır.

BÖLÜM 6
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
+ Taşınmaz yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır. + Taşınmaz MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır. + Taşınmaz imar uygulaması görmüş net imar parselidir. + Taşınmaz plan notlarında yer alan minimum parsel büyüklüğü koşulunu sağladığı için H_{maks} serbest yapılaşma hakkına sahiptir.	- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır. - 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının yürütmesinin durdurulması, konu taşınmaz üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir	* Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulamaları tamamlanmadığı için yatırımlarda gecikmeler olmakta ve bölge gelişimi etkilenmektedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeyinde, Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlu, 1140 ada 8 no'lu parsel, brüt 33.385 m ² yüz ölçüme sahip arsanın icra yolu ile 108.934.000 TL bedel ile bir yıl önce satıldığı bilgisiye ulaşılmıştır.	MİA TAKS=0,40 E=3,50	Bir yıl önce Satılmış	33.385		108.934.000	-	3.262	-	+MİA lejandına sahiptir. +Söz konusu taşınmaz 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 ölçüme sahip arsanın icra yolu ile 7.992.000 TL bedel ile bir yıl önce satıldığı bilgisiye ulaşılmıştır.	Turizm Ticaret TAKS=0,35 E=3,00	Bir yıl önce Satılmış	1.608	"	7.992.000	-	4.970	-	+Söz konusu taşınmaz kıyasla daha kötü yapılaşma hakkına sahiptir. +Denize daha yakın konumdadır. -Söz konusu taşınmaz 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 bilgisiye ulaşılmıştır.	MİA TAKS=0,40 E=3,50	1,5 yıl önce Satılmış	40.000	-	125.000.000	-	3.125	-	-Söz konusu taşınmaz kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. +Taşınmaz 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 bilgisiye ulaşılmıştır.	MİA TAKS=0,40 E=3,50	Satılık		4.500	34.524.000	10.000.000	7.672	2.222	-Söz konusu taşınmaz kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. +Taşınmaz kıyasla daha merkezi konumdadır.

RAPOR NO: 2016REV250

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlu, net 7.080 m ² yüz ölçüme sahip arsanın 45.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye 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 bilgisiye 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.

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

Rezidans/Ofis Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Folkart Towers'da, 2+1, deniz manzaralı, 165 m ² kullanım alanına sahip ofisin 1.700.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	165	1.700.000	10.303	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Folkart Towers'da, 1+1, deniz manzaralı, 134 m ² kullanım alanına sahip ofisin 1.100.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	134	1.100.000	8.208	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Folkart Towers'da, 1+0, deniz manzaralı, 110 m ² kullanım alanına sahip ofisin 995.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	110	995.000	9.045	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir. +Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Tepekule İş Merkezi'nde, 1+0, deniz manzaralı, 50 m ² kullanım alanına sahip ofisin 450.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisiye ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	50	450.000	9.000	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. +Reklam kabiliyeti yüksektir. +Pazarlık payı bulunmaktadır.

RAPOR NO: 2016REVC250

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
31

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Lider Centrio'da, 2+1, 90 m ² kullanım alanına sahip ofisin 600.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	Ofis	Satılık	90	600.000	6.666	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. + Reklam kabiliyeti yüksektir.
6	Bayraklı Tower'da, 21. katta konumlu, Bornova cephesinde, 90 m ² brüt alana sahip ofis olarak kullanılan satılmış rezidans.	Ofis	2 Ay önce Satılmış	90	475.000	5.277	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. + Reklam kabiliyeti yüksektir.
7	Bayraklı Tower'da, 12. katta konumlu, Bornova cephesinde, 90 m ² brüt alana sahip ofis olarak kullanılan satılık rezidans.	Ofis	1 hafta önce satılmış	90	430.000	4.777	+ Deniz manzarası bulunmaktadır. + Otopark ve güvenlik bulunmaktadır. + Reklam kabiliyeti yüksektir.

Hastane Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Bornova ilçesi, Evka-3 mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 2 katlı toplam 850 m ² kapalı kullanım alanına sahip sağlık merkezi	Hastane	Kiralık	850	28.000	33	-Emsal taşınmazın konumu daha kötüdür. -Emsal taşınmazın yüzölçümü daha küçüktür. +Emsal taşınmaz yeni inşa edilmiş binada konumlu durumdadır.
2	Konak ilçesi, Göztepe mahallesi sınırları içerisinde konumlu, yaklaşık 20 yıllık 1.000 m ² kullanım alanı bulunan tıp merkezi	Hastane	Kiralık	1.000	35.000	35	-Emsal taşınmazın konumu daha kötüdür. -Emsal taşınmazın yüzölçümü daha küçüktür.
3	Konak ilçesi, Kahramanlar bölgesinde konumlu, 1.200 m ² kullanım alanına sahip yeni inşa edilmiş hastane binası	Hastane	Kiralık	1.200	45.000	37,5	-Emsal taşınmazın yüzölçümü daha küçüktür. -Emsal taşınmazın kira bedelinde pazarlık payı bulunmaktadır. +Emsal taşınmaz yeni binadır.
4	Konak ilçesi, Kahramanlar bölgesinde konumlu, 1.140 m ² kullanım alanına sahip yeni inşa edilmiş hastane binası	Hastane	Kiralık	1.140	20.000	17,5	-Emsal taşınmazın yüzölçümü daha küçüktür. +Emsal taşınmaz yeni binadır.

RAPOR NO: 2016REVC250

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR
32

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

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

Değerleme konusu taşınmazın yeni kent merkezi içerisinde bulunmasının ve konumunun taşınmaza avantaj sağladığı ancak yeni kent merkezi bölgesinin Bayraklı tarafının daha çok tercih edildiği 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 5.250 – 5.750 TL / 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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	10%	10%	10%	0%	0%	0%
	Lokasyon	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	-15%	10%	-10%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-5%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	5.683	5.923	5.443	5.754	5.672	5.453
	Toplam Net Düzeltme	5%	-25%	5%	-25%	-10%	-15%
	Toplam Brüt Düzeltme	35%	45%	35%	25%	20%	15%
	Düzeltme Sayısı	3	4	3	2	2	1

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;

- Konu parselin yola olan cephesi, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, yerleşilebilir bir forma sahip olması, topoğrafik yapısının düz olması,
- Konu parselin imar durumu ve yapılaşma koşulları,
- Konu parselin uygulama görmüş net imar parseli olması,
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazın, İzmir'in en gözde bölgelerinden birisi olan Yeni Kent Merkezi içerisinde bulunması,

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede nitelikli karma projelerin hayata geçiriliyor olması,
- Bayraklı kesiminin Konak kesimine göre daha yerleşik bir yapıya sahip olması sebebi ile daha avantajlı olması,
- Bölgede kat karşılığı oranlarının %35-%45 aralığında olması,
- Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa kiralaması yapılmaması,
- 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.

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
324 Ada 2 No'lu Parsel	5.954,27	5.600	33.343.912 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			33.343.912 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)			9.423.976 USD
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			33.340.000 TL
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)			9.420.000 USD

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 2,9358.- TL olarak, 1 Euro = 3,2337.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 2,9410.- TL olarak, 1 Euro = 3,2396.- TL olarak esas alınmıştır.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerleme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak kira değeri analizi Gelir İndirgeme yaklaşımında kullanılmıştır.

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

Konu taşınmazın mevcut durumu, lokasyonu, imar durumu ve şartları, yakın çevresi ve bölgenin potansiyeli irdelendiğinde ve Mistral Yapı Gayrimenkul San. ve Tic. A.Ş.'nin 27.11.2015 tarihinde Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalamış olduğu Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmesine göre konu taşınmaz üzerinde "Ofis+Hastane" projesi geliştirileceği varsayımı ile hareket edilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu parsel alanı 5.954,27 m² yüz ölçümüne sahiptir.
- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Konu parselde yapılması planlanan projeye ilişkin veriler müşteriden temin edilmiş olup ön proje çalışmasındaki alan dağılımı dikkate alınmıştır. Alan dağılımının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- Konu projede, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin şartları ve Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye gönderilmiş olan Talep Yazısı esas alınmıştır. Sözleşme ve talep yazısı koşullarının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğal gaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme, mevcut binaların yıkım maliyeti vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 2,9358.- TL olarak , 1 Euro = 3,2337.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 2,9410.- TL olarak, 1 Euro = 3,2396.- TL olarak esas alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,56 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %11,00 olacağı varsayılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 5,44 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projedeki ofis maliyetleri anahtar teslim maliyetleri, hastane maliyetleri 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmesine göre teslim seviyesi maliyetini içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Yapının tamamının A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edileceği varsayılmıştır.
- Önerilen projenin konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından yönetileceği varsayılmıştır.

Ofis+Hastane için Proje Varsayımları:

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kapalı Alan Dağılımı	Alan (m2)
Arsa Alanı	5.954,27
KAKS(3)	17.863
TAKS(0,40)	2.381,71
Ofis Emsale Dahil Alan	8.616
Hastane Emsale Dahil Alan	9.246
Ofis Emsal Harici Alan	6.776
Hastane Emsal Harici Alan	6.190
Ofis Otopark Alanı	5.200
Hastane Otopark Alanı	2.162
Açık Alanda Karşılatabilecek Otopark Alanı	1.191
Toplam Kapalı Otopark Alanı	6.171
Toplam Sığınak Alanı	738
Toplam İnşaat Alanı	38.928

FONKSİYONLARA GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI DAĞILIMI	
OFİS	21.023
HASTANE	17.905
TOPLAM	38.928

- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2016 yılında 2.000 \$/m² ile başlayarak, yıllar itibarıyla %2,5 artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir ofis alanının müşteriden temin edilmiş olan ön proje çalışmasındaki alan dağılımına göre 13.877 m² olacağı varsayılmıştır.
- Ofis satışlarının 2020 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Ofis alanlarının, 2018 yılında %45'inin, 2019 yılında %45'inin ve 2020 yılında %10'unun satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis alanlarında tüm kat alanlarının satılabilir brüt alana dahil edileceği varsayılmıştır.
- Hastane alanının aylık kira bedelinin 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesine göre, hastane binasının teslim seviyesine getirilinceye kadar oluşacak olan tüm masrafların + arsa değerinin (hastaneye düşen) 1/12,5' unun yıllık kira bedeli olacağı,
- Hastanenin Eylül 2018 tarihi ile hizmete açılacağı,
- Sözleşmeye istinaden kira bedellerinin her yılın Eylül ayında, yıllık peşin olarak verileceği,
- Hastane aylık kira bedelinin 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesine göre 15 yıl boyunca sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Hastanenin dönem sonu kapitalizasyon oranı %8 olarak varsayılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ofis Fonksiyonu	15.392,00	400	6.156.800
Hastane Fonksiyonu	15.436,00	380	5.865.680
Otopark	7.362,00	150	1.104.300
Sığınak	738,00	150	110.700
Toplam	38.928,00		13.237.480

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
13.237.480,00	10%	1.323.748

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
13.237.480,00	2,0%	264.750

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	13.237.480,00
Altyapı Maliyeti	1.323.748,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	264.749,60
Toplam (USD)	14.825.977,60

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.825.977,60	10%	1.482.598

ZEMİN İYİLEŞTİRME BEDELİ	
Toplam Zemin Alanı	2.382
Fore Kazık Başına Düşen Birim Alan (m ²)	5,0
Fore Kazık adedi	476
Fore Kazık Birim Fiyatı (USD)	1.850
Toplam Maliyet (USD)	881.232

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İKSA MALİYET TABLOSU	
Bodrum Kat Adedi	2
İksa Yapılacak Yüzey Derinliği (m./kat adedi)	3
Toplam Derinlik (m.)	6
Temel-İksa Sistemi Çevresi (m.)	220
İksa Yapılacak Yüzey Alanı	1.408
İksa Maliyeti (USD/m2)	350
Toplam Maliyet (USD)	492.800

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	13.237.480
Altyapı Maliyeti	1.323.748
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	264.750
Proje Genel Giderleri	1.482.598
Zemin İyileştirme ve İksa Maliyeti	1.374.032
Toplam (USD)	17.682.607
Toplam Yaklaşık Maliyet (USD)	17.690.000

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	30.12.2016	01.09.2017	01.09.2018	Toplam
Oran	0%	50%	50%	100%
Maliyet (USD)	0	8.841.304	8.841.304	17.682.607

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje İsmi Alın (USD)	1	2	3	4	5	6	7	8					
Tarih	01.09.2016	01.09.2017	01.09.2018	01.09.2019	01.09.2020	01.09.2021	01.09.2022	01.09.2023	01.09.2024	01.09.2025	01.09.2026		
Ölçü Farklılığı													
Toplam Satılabilir Alan (m²)	13.877,00	13.877,00	13.877,00	13.877,00	13.877,00	13.877,00	13.877,00	13.877,00	13.877,00	13.877,00	13.877,00		
Satılabilir Alan (%)	0,00%	0,00%	45,00%	45,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%		
Satılabilir Alan (m²)	-	-	6.244,65	6.244,65	1.387,70	1.387,70	1.387,70	1.387,70	1.387,70	1.387,70	1.387,70		
Birim Satış Değeri (USD/m²/ay)	2.000,00	2.050,00	2.101,25	2.153,78	2.207,63	2.261,48	2.315,33	2.369,18	2.423,03	2.476,88	2.530,73		
Toplam Öde Gelişleri	0	0	13.121.571	13.449.610	3.063.522								
Hesaplanan Farklılığı													
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00		
Kiralanabilir Alan (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
Kiralanabilir Alan (m²)	17.905	17.905	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00		
Birim Kira Değeri (USD/m²/ay)	0,00	0,00	0,00	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05		
Toplam Tutarlı Öde Gelişleri	0	0	0	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263		
Proje Toplam Gelirleri	0	0	13.121.571	14.533.873	4.147.786	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263		
İnşaat Maliyeti	0	8.841.304	8.841.304	393.647	403.488	91.906							
Pazarlama Gideri	0	0	0	132.675	135.992	139.392	142.876	146.448	150.110	153.862	157.709		
Yerleşim Maliyeti	0	20.662	21.179	21.072	21.548	22.087	22.639	23.205	23.785	24.380	24.989		
Emlak Vergisi Bedeli	0	0	0	5.240	5.371	5.506	5.643	5.784	5.929	6.077	6.229		
Bina Sigorta Bedeli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Proje Toplam Maliyeti	0	8.861.966	9.256.129	9.652.426	10.049.317	10.452.883	10.857.539	11.263.219	11.669.924	12.077.673	12.486.501		
Proje Net Gelirleri	0	-8.861.966	3.865.441	13.971.447	3.882.969	917.279	913.105	908.826	904.440	899.944	895.336		
Ölçüm Sonuç Değeri													
Net Nispeti Alınır	0	-8.861.966	3.865.441	13.971.447	3.882.969	917.279	913.105	908.826	904.440	899.944	895.336		
Arsa Sahibi Gelirleri	0	-8.861.966	3.865.441	13.971.447	3.882.969	917.279	913.105	908.826	904.440	899.944	895.336		
Müşahade Gelirleri	0	-8.861.966	3.865.441	13.971.447	3.882.969	917.279	913.105	908.826	904.440	899.944	895.336		
Ölçüm Sonuç Değeri													
01.09.2021	01.09.2022	01.09.2023	01.09.2024	01.09.2025	01.09.2026	01.09.2027	01.09.2028	01.09.2029	01.09.2030	01.09.2031	01.09.2032	01.09.2033	01.09.2034
17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00	17.905,00
5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05
1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263
1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263	1.084.263
161.652	165.693	169.835	174.081	178.433	182.894	187.466	192.153	196.966	201.894	206.936	212.084	217.344	222.714
25.614	26.254	26.910	27.583	28.273	28.980	29.704	30.447	31.208	31.986	32.780	33.590	34.416	35.258
6.385	6.544	6.708	6.876	7.048	7.224	7.404	7.590	7.780	7.974	8.172	8.374	8.580	8.790
193.450	198.491	203.654	208.940	214.354	219.897	225.575	231.389	237.340	243.430	249.660	256.030	262.540	269.190
890.613	885.772	880.810	875.723	870.510	865.166	859.688	854.074	848.324	842.440	836.416	830.252	823.948	817.504
890.613	885.772	880.810	875.723	870.510	865.166	859.688	854.074	848.324	842.440	836.416	830.252	823.948	817.504
356.245	354.309	352.324	350.289	348.204	346.068	343.884	341.650	339.366	337.032	334.648	332.214	329.730	327.196
534.368	531.463	528.486	525.434	522.309	519.100	515.816	512.448	508.996	505.552	502.014	498.382	494.656	490.836

RAPOR NO: 2016REV250

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,56%	5,56%	5,56%
Risk Primi	4,94%	5,44%	5,94%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	17.463.126	16.790.906	16.154.178
Toplam Bugünkü Değer (TL)	61.676.267	59.302.120	57.053.325
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	17.460.000	16.790.000	16.150.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	61.680.000	59.300.000	57.050.000

*%11 indirgeme oranı ile "Ofis+Hastane" projesinin yaklaşık net bugünkü değeri 16.790.000-
\$'(59.300.000.-TL)' dir.

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

Arsa Değeri (USD)	12.984.139
Müteahhit Geliri (USD)	3.806.767
Birim Arsa Değeri (USD/m²)	2.181
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	7.702
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	7.700
IRR (Müteahhit)	17%

Proje Riski	20%
Proje Riski Düşülmüş Arsa Değeri (USD)	10.387.311
Birim Arsa Değeri (USD/m²)	1.745
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	6.161
Yaklaşık Birim Arsa Değeri (TL/m²)	6.150

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Nakit Akımları Yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9.420.000	33.340.000
Nakit Akımları Yöntemi	10.385.000	36.685.000

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılık / satılmış emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan **33.340.000-TL (Otuzüçmilyonüçyüzkırkbın.-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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ 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 taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı ve alınmış olan herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır. Konu taşınmaz tapuda "Arsa" niteliğinde olup mevcut durumu ile ilgili yasal sürecini tamamlamıştır.

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

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

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

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

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı ve alınmış olan herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır. 24.11.2016 tarihinde, İzmir 5. İdare Mahkemesinin kararı ile değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yürütmesinin durdurulduğu tarafımıza belirtilmiştir. Yürütme durdurma kararı alınmış olmasına rağmen imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

KDV Konusu

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

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

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

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

BÖLÜM 8
SONUÇ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 8**
SONUÇ**8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, 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 TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

33.340.000-TL

(Otuzüçmilyonüçyüzkırkbınbin.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

39.341.200.- TL

(Otuzdokuzmilyonüçyüzkırkbirbinikiyüz.-Türk Lirası)

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

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 4004913)

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

RAPOR NO: 2016REVÇ750

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

45

BÖLÜM 9
EKLER

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 2: TAPU

İl	İZMİR	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KONAK						
Mahallesi	MERSİNLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
28.876.200,00		4N-4b 24N-4c	8544	6	ha	m²	dm²
		5.954,27 m²					
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planında						
	Zemine Sicil No 791594/9						
Edinme Sebebi	TANIRI ARKAS KONTEYNER TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MİSTRAL YATIRIM GAYRİMENKUL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden						
Sahibi	MİSTRAL YATIRIM GAYRİMENKUL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Celdisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gıssı	
CR No.	22577	46	4469		14/09/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT: * Mülkiyet çeki 01/01/2016 tarihinden itibaren geçerli değildir. Mülkiyet çeki 01/01/2016 tarihinden önceki tarihlerdeki mülkiyet çeki geçerlidir.

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

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

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 3: ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı + ŞBİ var.)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 83346		
Zemin No	: 70190400	Yatılışın	: 5.954.27 m2		
İ / Dış	: İZMİR/KONAK	Ana Tap. No/ŞA	: ARSA		
Kurum Adı	: Konak TM				
Mülk / Koy Adı	: MERSİMLİ Mülk				
Merkezi	: -				
Çin / Sayfa No	: 06 / 4469				
Kayıt Durum	: Aktif				

MİLKİYET BELGİLERİ					
Sistem No	Model	Ekim No	İsim Pay/Şahıs	Alan/Şahıs	Edinme Tarihi - Yıl
118927004	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAN	3.954.27	Yatırımcıların Ortak Değeri	19/04/2016 - 11206

* Tesit edilen veriler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 11-01-15
Şirket Adı: MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tarih: 01/01/2016
Mühür: TSKB Gayrimenkul Değerleme

Rapor Tarihi / Sayf: 01.01.2017 / 15-41

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 4: FOTOĞRAFLAR



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**EK 5: ÖZGEÇMİŞLER**

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991
Mesleği	Harita Mühendisi (KTÜ)
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Kıdemli Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans
Çalışmalar/Projeler	Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümü bünyesinde, "Özel Nitelikli Taşınmazların Değerlenmesi" konulu bitirme tezi. 07.2011 – 09.2011 Çorlu Belediyesi Dönem Stajı 07.2011 – 08.2012 Dünya Harita Mühendislik İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. Dönem Stajı
İş Tecrübesi	06.2014- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 09.2013-05.2014 Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Seminer ve Kurslar	08.2013 – TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12.Yaz Eğitim Kampı-Gümüşdere/İZMİR 04.2011– NetCAD Kampüs Netpro 6.1
Dernek Üyeliği	TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Karadeniz Teknik Üniversitesi Fotoğrafçılık Kulübü Karadeniz Teknik Üniversitesi Yüzme Kulübü
Lisanslar/Yeterlilikler	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)
Yabancı Dil	İngilizce

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı ve Soyadı	Bilge BELLER ÖZÇAM
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972
Mesleği	Şehir Plancısı (İTÜ)
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Genel Müdür Yardımcısı Lisanslı Değerleme Uzmanı (Lisans:400512)
Eğitim Durumu	İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması (1993), Lisans
Çalışmalar/Projeler	Ayvacık Çanakkale Revizyon İmar Planı (Lisans Bitirme Tezi, 1993) Özellikle İzmir ve Manisa illeri başta olmak üzere Ege Bölgesi'nde, imar planı tadilatı, ilave imar planı, mevzii imar planı çalışmaları. (1996-2006) Urganlı (Manisa) Revizyon İmar Planı (1996) 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 Büyükşehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu, Şehir Plancısı 1994-1996 Dokuz Eylül Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Yüksek Lisans
Eğitimi	
Seminer ve Kurslar	AUTOCAD Kullanım Eğitimi, 2003, ŞPO, İZMİR NETCAD Kullanım Eğitimi, 2005, ŞPO, İZMİR ISO 9001:2000 KYS Genel Bilgilendirme Eğitimi, 2006, Temis Yönetim Sistemleri., İSTANBUL ISO 9001:2000 KYS İç Denetçi Eğitimi, 2006, Temis Yönetim Sistemleri., İSTANBUL Gayrimenkulde Vergi Mevzuatı Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Temel Finans Matematiği Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Yöneticiliğe İlk Kez Atanmış Yöneticiler İçin Yöneticilik, 2007, Prmethus, İSTANBUL "Biz Kazanan Takımımız" Eğitim programı, 2007, Birikim, Abant/BOLU İNA (İndirgenmiş Nakit Akımları) ile Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Eğitimi, , 2007, LİDEBİR, İSTANBUL Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Yaklaşımlar, Teknik Ayrıntılar ve Uygulamaları Seminer, Jim Sanders, İSTANBUL Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR
Dernek Üyeliği	Şehir Plancıları Odası Değerleme Uzmanları Derneği İTÜ Mezunları Derneği TDUB
Lisanslar/Yeterlilikler	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Yabancı Dil	İngilizce

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

EK 6: SPK LİSANSLARI



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



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"ı 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 7 : MÜŞTERİ TARAFINDAN TEMİN EDİLEN ÖN PROJE RAPORU

MİSTRAL & YELKEN OFİS ve ÖZEL HASTANE KARMIA PROJESİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

22/02/2016

ARSA ÜZERİNDE YAPILMASI ÖNGÖRÜLEN PROJEYE AİT GÖRSELLER

Arsa Konumu ve Görşelleri:



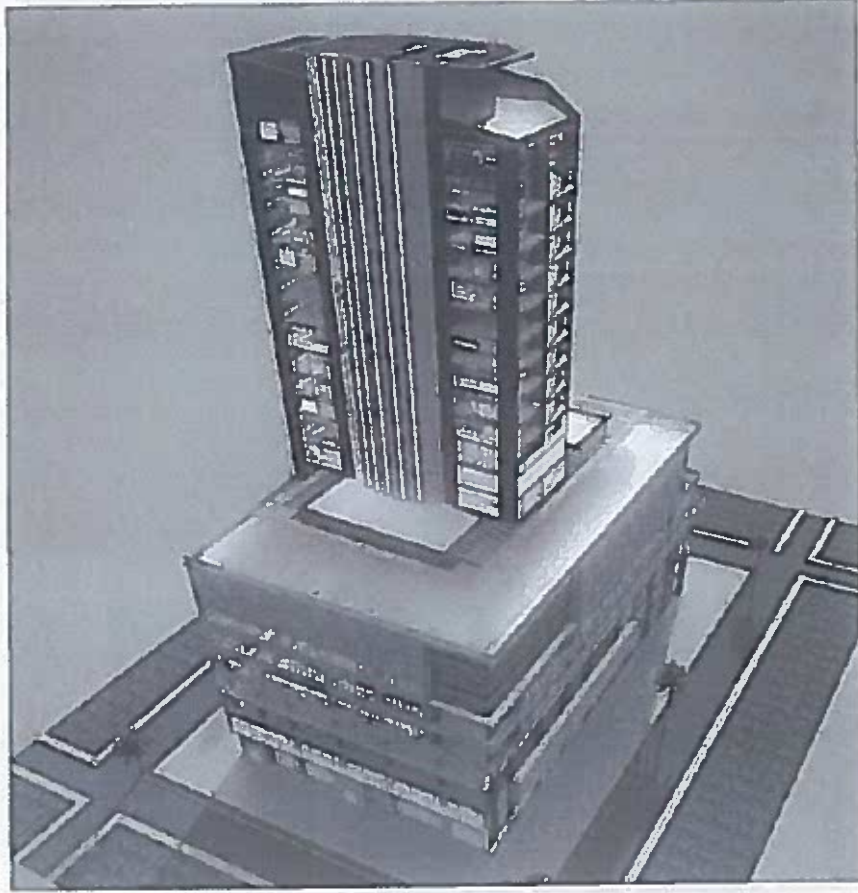
M. N

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



M. N

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



7 12

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tablolarda da ifade edildiği üzere Alan Bilgileri:

1. Toplam İnşaat Alanı	:	39.000 m ²	
1.1. Ofis İnşaat Alanı	:	21.023 m ²	
1.2. Hastane İnşaat Alanı	:	17.905 m ²	
2. Toplam Emsal Alan	:	17.862 m ²	
2.1. Ofis Emsal Alanı	:	8.616 m ²	
2.2. Hastane Emsal Alanı	:	9.246 m ²	
3. Satılabilir veya Kiralanabilir Alan	:		
3.1. Ofis Satılabilir Alanı	:	13.877 m ²	(Zemin kattan, 21. Kata Kadar)
3.2. Hastane Kiralanabilir Alanı	:	17.905 m ²	(Kira Sözleşmesi gereği toplam inşaat Alanı)

İnşaat Maliyet Öngörüsü:

İnşaat Maliyeti	:	20.200.000 USD
• Hastane Kısmı	:	17.905 m ² x 600 USD/m ² = 10.743.000 USD
• Ofis Kısmı	:	21.000 m ² x 450 USD/m ² = 9.450.000 USD

(Teslim şekli ofislerde Core&Shell, Hastanede Reri seviye Core&Shell)

Arsa Bedeli	:	
• Arsa Satınalma Maliyeti	:	10.000.000 USD

Toplam Proje Maliyeti	:	30.200.000 USD
-----------------------	---	----------------

Buna göre;

• Ofis Maliyeti	:	9.450.000 + 10.000.000 x (21000/39000) = 14.835.000 USD
• Hastane Maliyeti	:	10.743.000 + 12.000.000 x (18000/39000) = 16.280.000 USD
* Hastane Arsa Değerlemesi 12.000.000 USD üzerinden yapılmaktadır.		

Gelir Öngörüsü

Ofis Satışları	:	13.877 m ² x 2.400 USD/m ²	= 33.304.800 USD
Hastane Değeri (20 yıl kira)	:	108.500 USD/ay x 20 yıl x 12 ay	= 26.040.000 USD

M. N

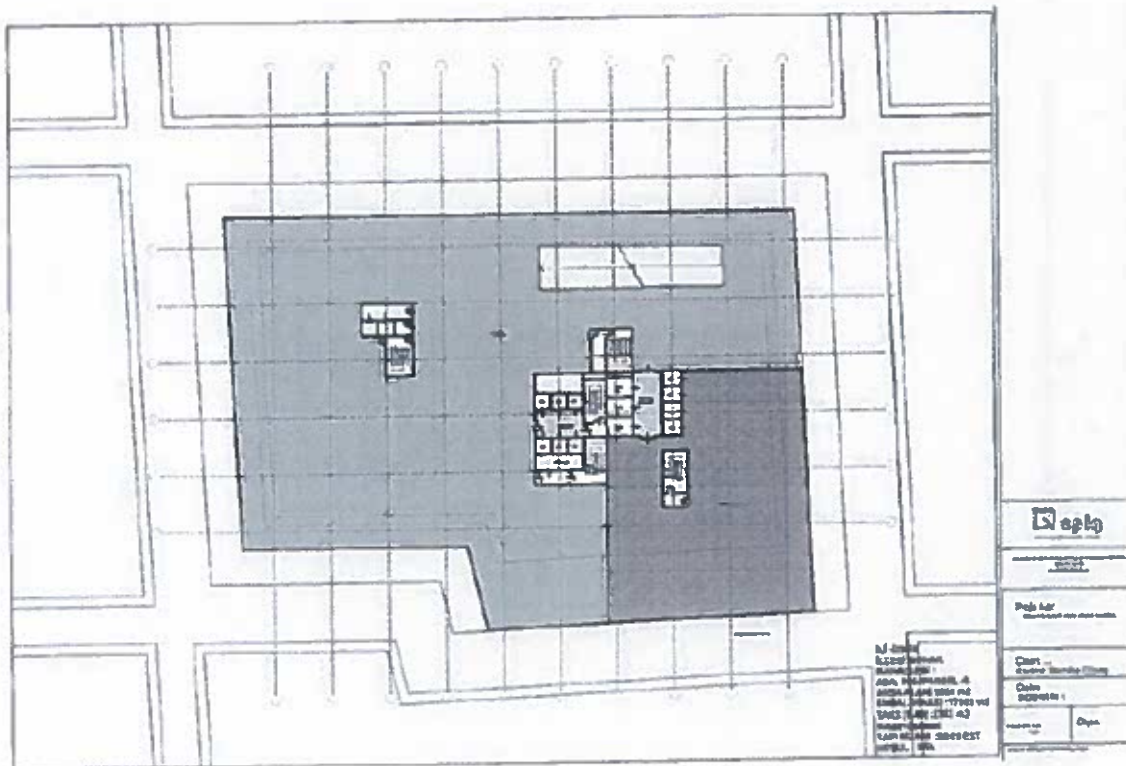
Emsal ve İnşaat Alan Hesapları

MİRAY İNŞAAT		
ARSA ALANI	5954 m2	
TAKS (340) m	2382 m2	
KAKS (3) m	17862 m2	
OFİS EMSAL ALANI	8618	
HASTANE EMSAL ALANI	9346	
KULLANILAN EMSAL	0	
OFİS OTOPARK	172 araç ihtiyacı	681,2 m2 alan
HASTANE OTOPARK	24 araç ihtiyacı	
TOPLAM OTOPARK İHTİYAÇI	196	
Toplam otopark alan ihtiyacı	6629 m2	
Bahçe ve koridor alan ihtiyacı	1181 m2	
Toplam kapalı alan ihtiyacı	7429	
İnşaat alanı	7429 m2 ihtiyacı	
İnşaat ofisi	431 m2 ihtiyacı	
Toplam inşaat ihtiyacı	738 m2 ihtiyacı	

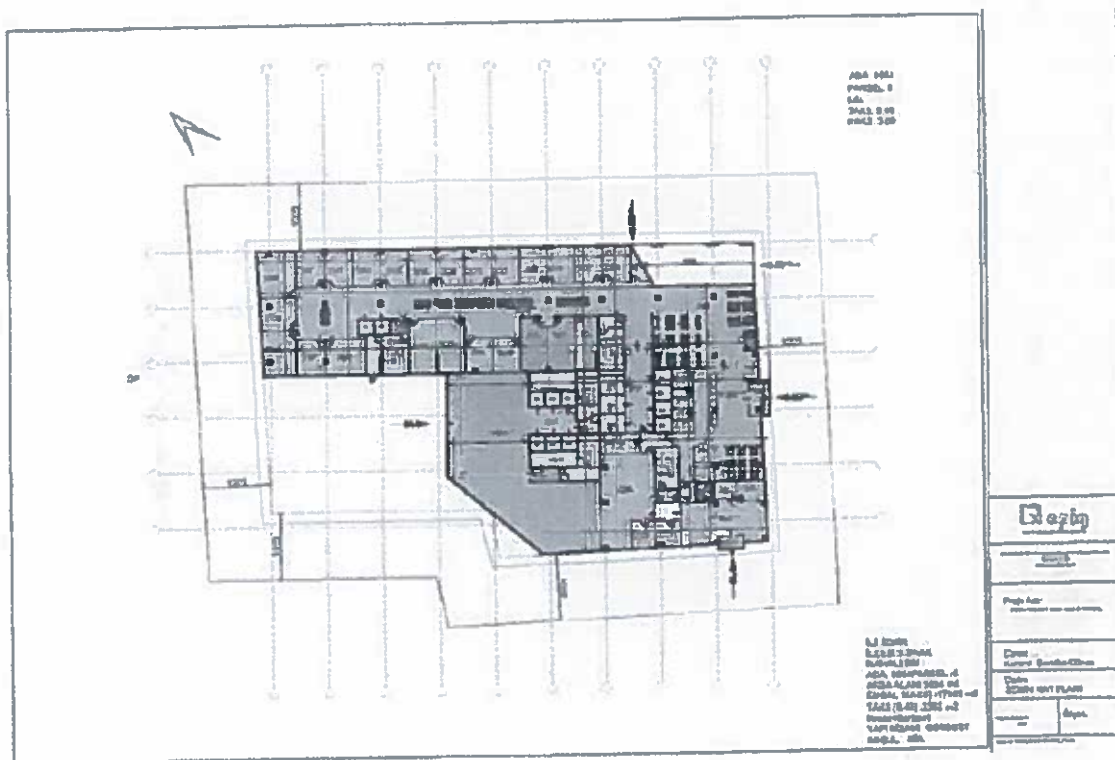
		OFİS		HASTANE	
		EMSAL	İNŞAAT ALANI	EMSAL	İNŞAAT ALANI
KAT 21	536	815			
KAT 20	536	815			
KAT 19	536	815			
KAT 18	536	815			
KAT 17	536	815			
KAT 16	536	815			
KAT 15	536	815			
KAT 14	536	815			
KAT 13	536	815			
KAT 12	536	815			
KAT 11	536	815			
KAT 10	536	815			
KAT 9	536	815			
KAT 8	0				
KAT 7	402	612			
KAT 6	402	612			
KAT 5	402	612			
KAT 4	402	612			
KAT 3	0				
KAT 2	0				
KAT 1	25	40			
ZEMİN	20	34			
BODURUM 1	0				
BODURUM 2	0				
OFİS Emsal Toplamı	8618				
TOPLAM OTOPARK DAHİL İNŞAAT ALANI		2382			2382

3. N

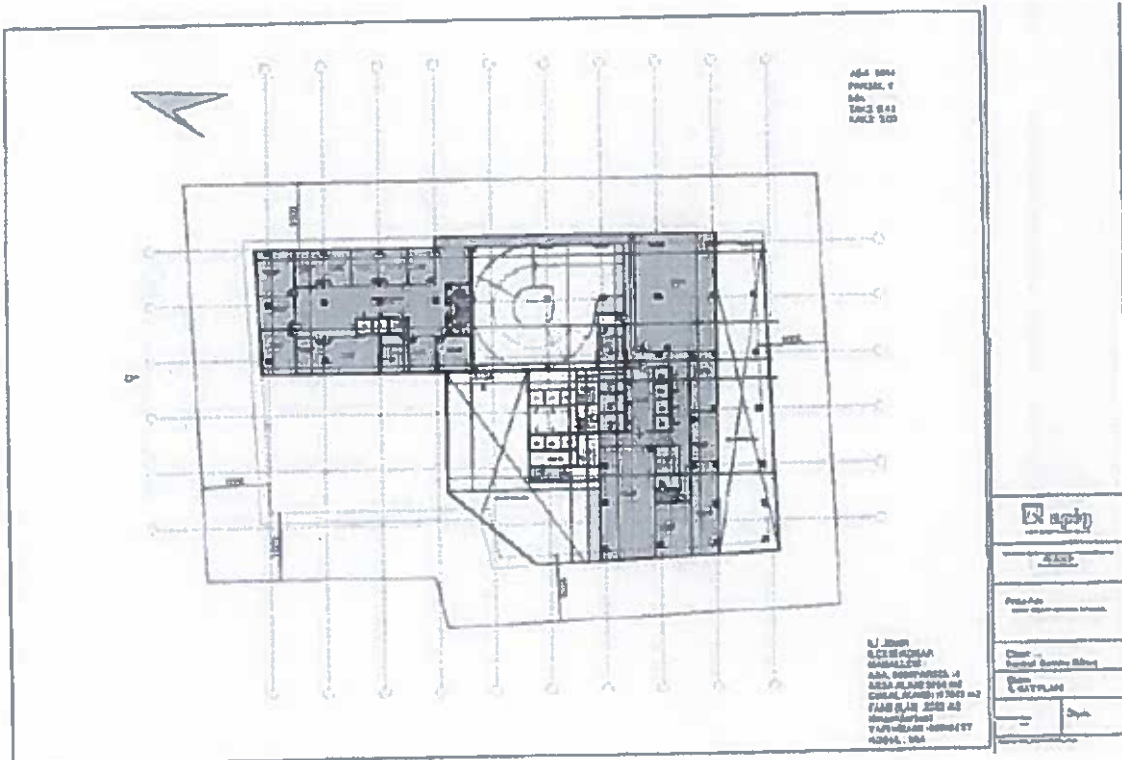




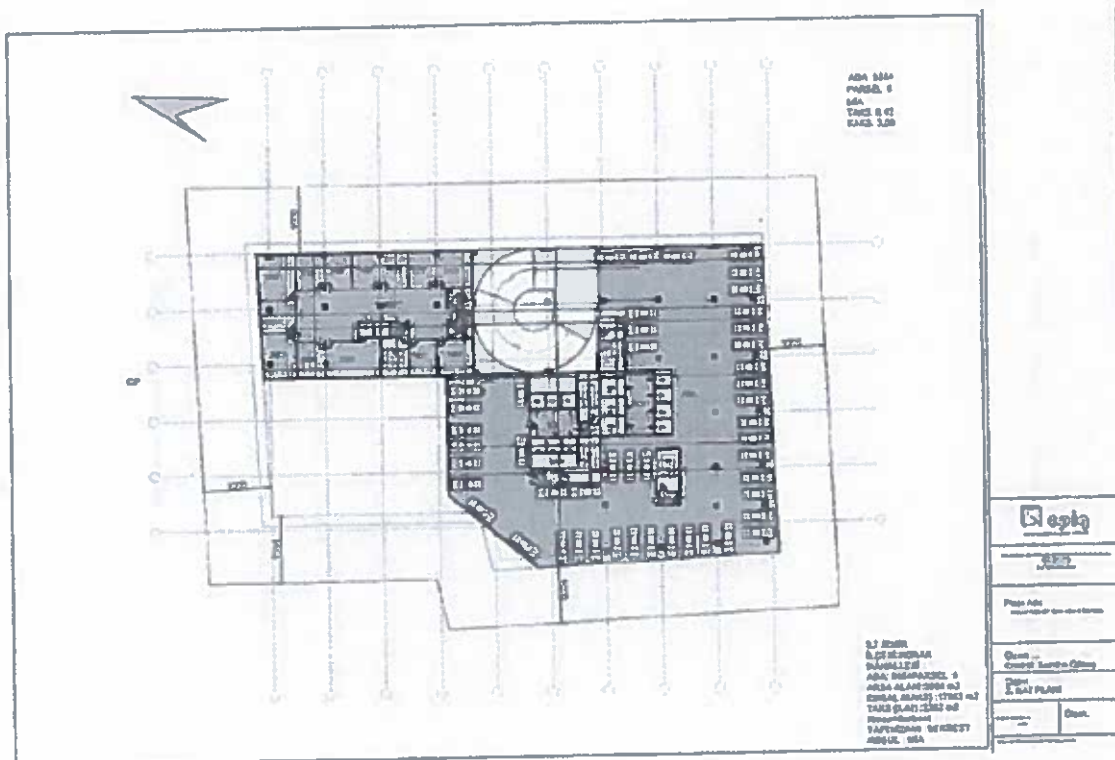
1 2



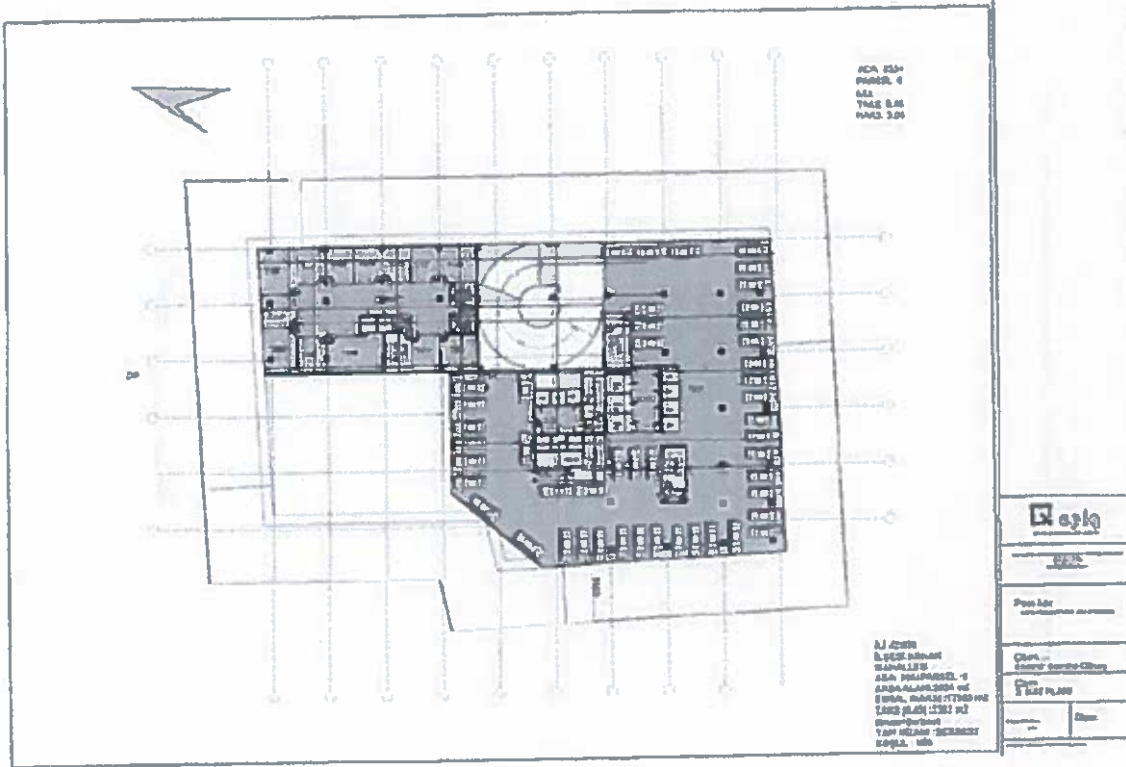
N. N.

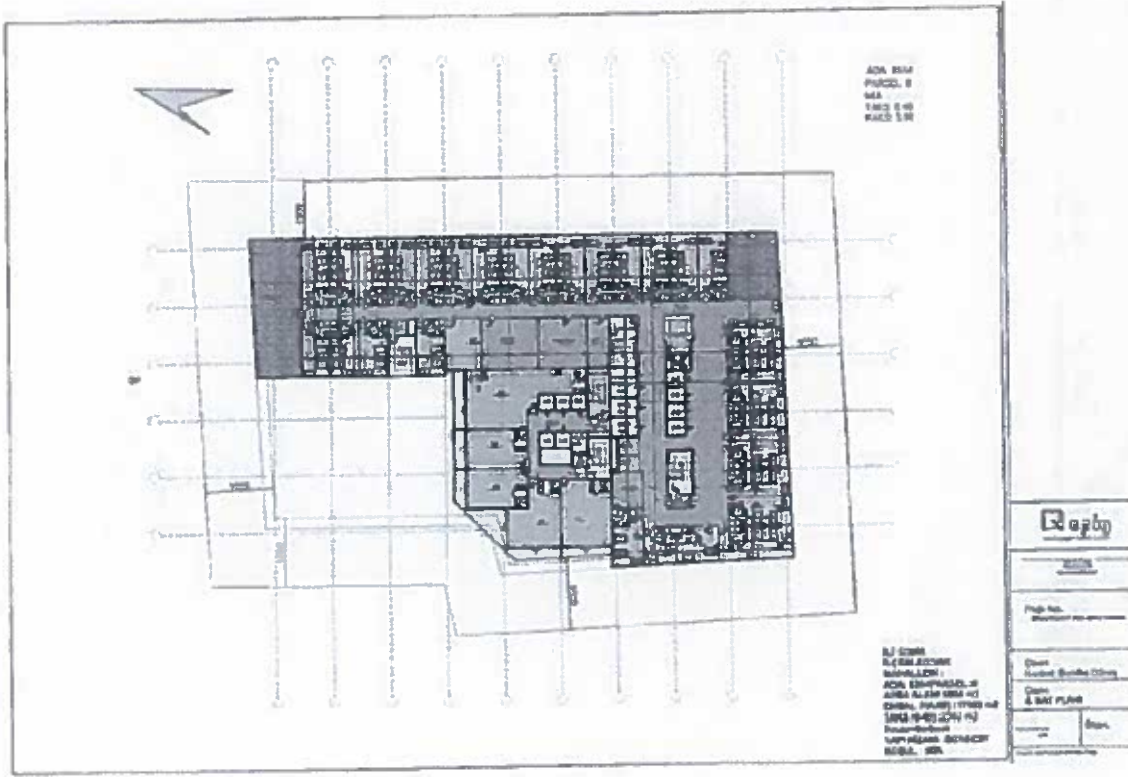


M. H.

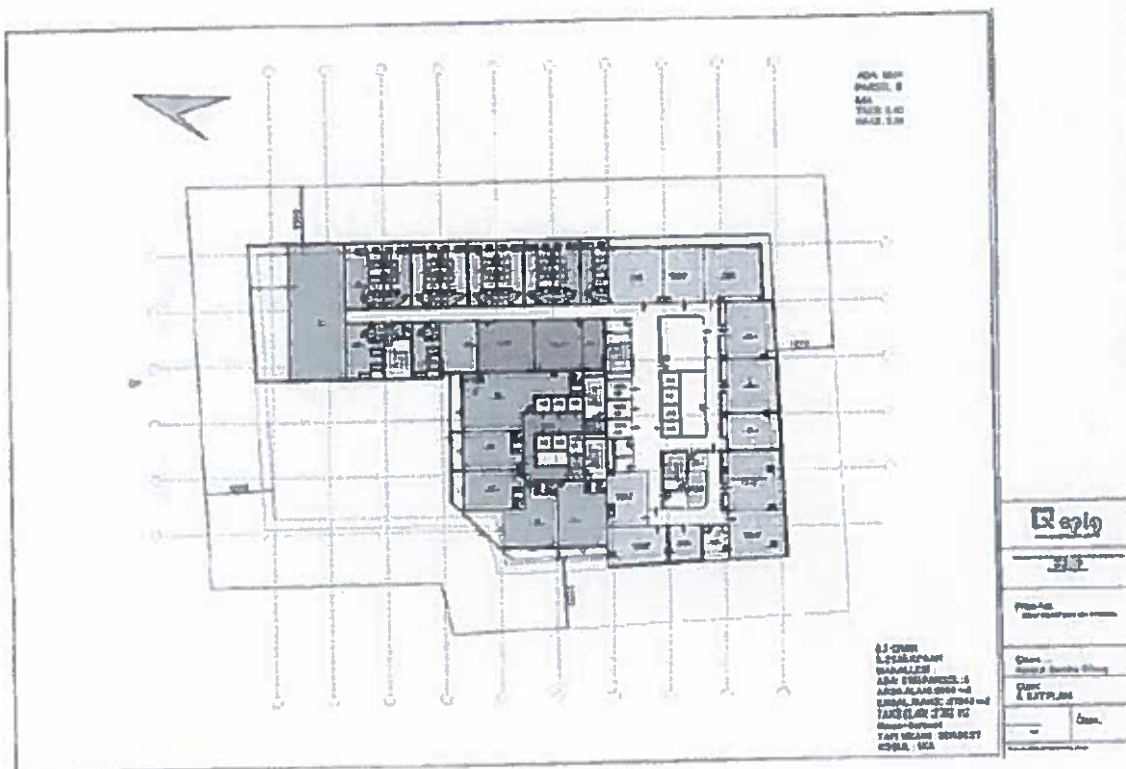


M. N.

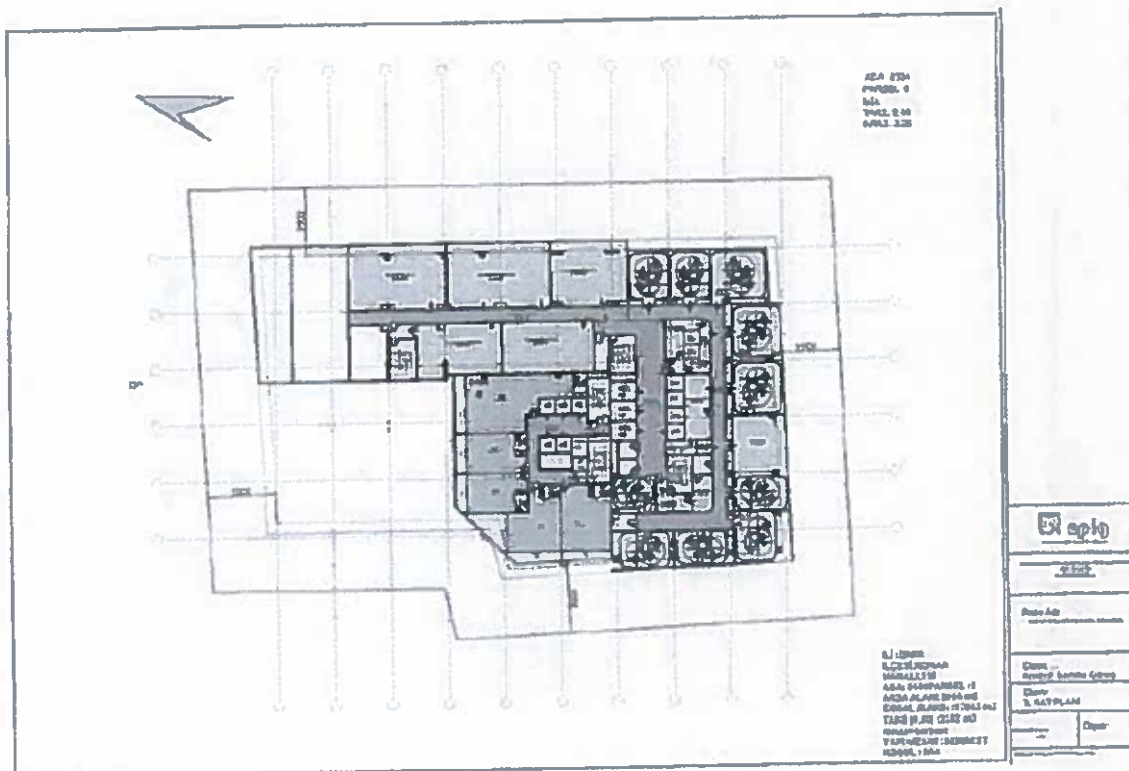








M. N.



1. 2



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hastane içine yapılan Yatırımcı Masrafları (350 USD/m2) = 6.266.750 USD
(Kiraçı uhdesindeki kalan inşaat kalemleri, tüm dekorasyon işleri)

Proje Hasılatı Toplamı : 65.600.000 USD

Proje Gider Toplamı : 30.200.000 USD

PROJE NET KAZANÇ BEKLENTİSİ : 35.400.000 USD

MİSTRAL
Yapı Gayrimenkul San. ve Tic. A.Ş.
283/11 Sokak No:2 K:5 D:602 Bornova-İZMİR
Tic. Sic. No: 274979 (ptm) Fono: 0212 438 00 24
E-posta: 622 630 045

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 8 : TALEP YAZISI

TALEP YAZISI

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan 27.11.2015 tarih ve “ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ” başlıklı sözleşmenin “Yelken’in hak ve mükellefiyetleri” 6.2 nci maddesinin “Projeler ve Özel Sağlık Tesisi inşaatı ile ilgili talepler” Başlıklı alt 6.2.1 maddesi uyarınca sözleşmenin imza tarihini izleyen 7 iş günü içinde Yelken, mevzuata uygun olmak kaydıyla, mimari ve teknik açıdan, özel sağlık tesisi işletme izni alabilmesi için gerekli mevzuat hükümlerini de nazara alarak belirleyeceği taleplerini Mistral’e yazılı olarak bildirmekle yükümlü kılınmıştır.

Bu sebeptendir ki hazırlanan “Talep Yazısı” tablo - liste halinde aşağıdaki şekildedir. İş bu tabloda, yapıda bulunması istenen mekanlar gruplandırılmış olup metre kare olarak değerleri de ayrıca belirtilmiştir.

SIRA	GRUP	BÖLÜM	SAYI	ŞİMAN (m ²)	TOPLAM
1	AMELYATHANE	AMELYATHANE	6	32	210
2	AMELYATHANE	AMELYATHANE(ORGAN MAKLI)	2	80	100
3	AMELYATHANE	AMELYATHANE(EVC)	1	30	30
4	AMELYATHANE	AMELYATHANE(ŞİRDİ)	1	30	30
5	AMELYATHANE	KOR AMELİYATHANE BAŞINA STERİL KORİDÖR	10	10	100
6	AMELYATHANE	ECDEY AKTARM KORİDÖRÜ	1	70	30
7	AMELYATHANE	CİYONME BOYUNMA, TUVALET, DÜŞ	1	60	50
8	AMELYATHANE	AMELYATHANE DEPOJİ	2	30	60
9	AMELYATHANE	DOKTOR DEĞERLEME ODASI	2	30	40
10	AMELYATHANE	STERİLİZASYON	1	120	120
11	AMELYATHANE	İLAVE YAKI STERİL/STERİL KORİDÖR	1	20	20
12	AMELYATHANE	UTUTMA/UTANDIRMA	1	60	60
AMELYATHANE Tota					910
13	YOĞUN BAKIM	YOĞUN BAKIM (10 YATAKLYKORİDÖR)	1	120	120
14	YOĞUN BAKIM	YOĞUN BAKIM (10 YATAKLYKAMİSTETİ)	1	120	120
15	YOĞUN BAKIM	YOĞUN BAKIM (10 YATAKLYEVC)	1	120	120
16	YOĞUN BAKIM	YOĞUN BAKIM (10 YATAKLYKEMULU)	1	120	120
17	YOĞUN BAKIM	YOĞUN BAKIM (10 YATAKLYKAMİLİ)	1	120	120
18	YOĞUN BAKIM	İZOLASYON ODASI (YATAKLYKORİDÖR İÇİN 1 ADET)	5	15	80
19	YOĞUN BAKIM	HOL VE DİĞER ALANLAR	1	30	30
YOĞUN BAKIM Tota					750
20	YENİ DOĞAN YOĞUN BAKIM	YENİ DOĞAN YOĞUN BAKIM (10 YATAK)	1	60	60
21	YENİ DOĞAN YOĞUN BAKIM	İZOLASYON ODASI (YATAKLYKORİDÖR)	1	12	20
22	YENİ DOĞAN YOĞUN BAKIM	ARA HOL	1	20	20
23	YENİ DOĞAN YOĞUN BAKIM	DEPO	1	10	10
24	YENİ DOĞAN YOĞUN BAKIM	DİĞER ALANLAR	1	20	20
YENİ DOĞAN YOĞUN BAKIM Tota					120

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

25	SERVİS	HASTA ODALARI (3 YATAKLI)	63	28	1764
26	SERVİS	HASTA ODALARI (1 YATAKLI, EÜT)	4	23	100
27	SERVİS	HOL VE DİĞER ALANLAR	3	60	180
	SERVİS Total				1944
28	UYKU	UYKU LABORATUVARI	1	30	30
	UYKU Total				30
29	POLİKLİNİKLER	POLİKLİNİK ODASI	20	70	1400
30	POLİKLİNİKLER	BEKLEME ALANLARI	2	30	120
	POLİKLİNİKLER Total				1520
31	RADYOLOJİ	RADYOLOJİ (Röntgen, CT, Mamografi vs.)	1	240	240
32	RADYOLOJİ	HOL VE DİĞER ALANLAR	1	80	80
33	RADYOLOJİ	ULTRASONOGRAFİ VE RAPOR ODASI	1	30	30
34	RADYOLOJİ	ÇERİNGEL RADYOLOJİ	1	30	30
	RADYOLOJİ Total				380
35	LABORATUVAR	LABORATUVAR	1	100	100
36	LABORATUVAR	NUMUNE ALMA	1	20	20
	LABORATUVAR Total				120
37	ACİL	GÖZLEM	1	120	120
38	ACİL	MÜDAHALE	1	15	15
39	ACİL	CANLANDIRMA	1	20	20
40	ACİL	MUAYENE	1	15	15
41	ACİL	DOKTOR ODASI	1	15	15
42	ACİL	BEKLEME ALANI	1	30	30
	ACİL Total				215
43	GÖZLEM	KÜÇÜK MÜDAHALE ODASI (GÖZ HASTANESİ)	1	20	20
44	GÖZLEM	GÖZLEM	1	80	80
	GÖZLEM Total				100
45	DOĞUMHANE	DOĞUMHANE	2	33	66
46	DOĞUMHANE	DOĞUMHANE	1	20	20
47	DOĞUMHANE	SANCI ODASI	1	22	22
48	DOĞUMHANE	ANNE UYUM ODASI	1	20	20
49	DOĞUMHANE	İLAVE ALANLAR	1	60	60
	DOĞUMHANE Total				188
50	İYF	İYF	1	160	160
	İYF Total				160
51	RADYASYON ONKOLOJİSİ	RADYASYON ONKOLOJİSİ	1	200	200
52	RADYASYON ONKOLOJİSİ	KORIDOR VE DİĞER ALANLAR	1	60	60
53	RADYASYON ONKOLOJİSİ	CYBER KNIFE	1	80	80
	RADYASYON ONKOLOJİSİ Total				340
54	BEYİN CERRAHİ RADYASYON ONKOLOJİSİ	GAMMA KNIFE	1	80	80
	BEYİN CERRAHİ RADYASYON ONKOLOJİSİ Total				80
55	NÖRİLER TIP	NÖRİLER TIP (KONVANSİYONEL)	1	200	200
56	NÖRİLER TIP	KORIDOR VE DİĞER ALANLAR	1	30	30
57	NÖRİLER TIP	PEYJİT	1	120	120
	NÖRİLER TIP Total				350

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

38	ONKOLOJİ	KEMOTERAPİ (HAZIRLIK ODASI DAHİL)	1	120	120
	ONKOLOJİ Total				120
39	PALYATİF BAKIM	PALYATİF BAKIM BÖLÜMÜ	1	250	250
	PALYATİF BAKIM Total				250
40	FİZİK TEDAVİ	FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON	1	150	150
	FİZİK TEDAVİ Total				150
41	GENİTÜLK	COZMETİK	1	60	60
	GENİTÜLK Total				60
42	KARDİYOLOJİ	KORONER ANJİYO LABORATUVARI	1	150	150
43	KARDİYOLOJİ	ANJİYO CÖZÜMÜ	1	40	40
	KARDİYOLOJİ Total				190
44	GASTROENTEROLOJİ	GASTROENTEROLOJİ (DEKLÜSİYE ODALARI DAHİL)	1	150	150
	GASTROENTEROLOJİ Total				150
45	DİŞ	DİŞ	1	100	100
	DİŞ Total				100
46	KOZMETOLOJİ	KOZMETOLOJİ (ESTETİK CERRAHI HASTA ODALARI DAHİL)	1	150	150
	KOZMETOLOJİ Total				150
47	GELENİKSEL VE TAMAMLAYICI TIP	YOGA, SÖLÜK, AKUPUNCTUR	1	200	200
	GELENİKSEL VE TAMAMLAYICI TIP Total				200
48	HASTANE	HER KATTA GİYİM-GEYİM ODALARI	6	13	78
49	HASTANE	HER KATTA KAT OFİSLERİ (ÇARŞAF, KÜÇÜK, YEMEK DAĞITMA)	6	10	60
	HASTANE Total				138
70	DİĞER MEKANLAR	TOPLANTI SALONU	1	40	40
71	DİĞER MEKANLAR	YÖNETİM KURULU BAŞKANI ODASI	1	10	10
72	DİĞER MEKANLAR	BASİMEKİM	1	15	15
73	DİĞER MEKANLAR	BASİMEKİM	1	20	20
74	DİĞER MEKANLAR	MESUL MÜDÜR	1	10	10
75	DİĞER MEKANLAR	HASTANE KODÜRETEKNIK MÜDÜR	1	20	20
76	DİĞER MEKANLAR	MORÖ	1	30	30
77	DİĞER MEKANLAR	BEZLİK	1	30	30
78	DİĞER MEKANLAR	EMERGENSİYANCI	2	10	20
79	DİĞER MEKANLAR	ARŞİV	1	30	30
80	DİĞER MEKANLAR	SANTRAL/SEKİTER	1	20	20
81	DİĞER MEKANLAR	HASTA RAĞLAR, ÖN MUHAŞESİ VE ALANLAR	1	50	50
82	DİĞER MEKANLAR	İLAVE SEKİTER DİĞER ALANLAR	1	60	60
83	DİĞER MEKANLAR	CALL-CENTER	1	60	60
84	DİĞER MEKANLAR	ÇAMAŞIRHANE	1	80	80
85	DİĞER MEKANLAR	YEMEKHANE	1	80	80
86	DİĞER MEKANLAR	MEDİKAL MUHAŞESİ (İÇMAL)	1	40	40
87	DİĞER MEKANLAR	MUHAŞESİ	1	40	40
88	DİĞER MEKANLAR	KAYITLAMA VE DEPO	1	90	90
89	DİĞER MEKANLAR	KAFETERYA	1	60	60
90	DİĞER MEKANLAR	ÇİÇEKÇİ	1	15	15
91	DİĞER MEKANLAR	ODİYOMETRİ Kabin	1	15	15
92	DİĞER MEKANLAR	KÜTÜPHANE (ELEKTRONİK KÜTÜPHANE)	1	22	22

93	DİĞER MEKANLAR Tutarı				897
	Grand Tutarı	TOPLAM A2			908
		ENSALİ BAHİRE OLMAYAN ALANLAR (SİĞIRAK, MESÇİD, OTORPARK, SAFTLAR, BOŞLUKLAR V.B) YAZILMAMIŞTIR. ENSALİ BAHİRE OLMAYAN DEPOLAR, HİDROFOR, TESİSAT, MEDİKAL GAZ, ÇOCUK OYUN ALANLARI, AKTİVİTE MERKEZLERİ YAZILMAMIŞTIR.			

Yukarıda ibraz ettiğimiz tablo - listeyi ve iş bu yazıyı sözleşmenin 6.2.1 maddesi uyarınca "Talep Yazısı" olarak bildirir hazırlanacak tüm projeleri Mevzuat olarak yürürlükteki:

- Özel Hastaneler Yönetmeliği,
- Yoğun Bakım tebliği,
- Acil tebliği,
- ATT yönetmeliği,
- Eczane yönetmeliği,
- Tıbbi Laboratuvar Yönetmeliği,
- Transfüzyon Tebliği,
- İmar kanunu,
- Planlı Yapılar imar Yönetmeliği (Mimar hangisini uygun görürse- şu an kullanılabilecek 5 ayrı yönetmelik var-),
- Mekansal planlar hazırlama Yönetmeliği,
- Deprem yönetmeliği,
- Binaların yangınlara karşı korunması yönetmeliğine uygun mimari, statik, elektrik ve mekanik planlar yapılması gerekir.
- İlave olarak mimari/elektrik/statik/altyapı projesinde aşağıdaki mevzuatlara da uyulmalıdır:
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü (YİGM) Genel Teknik Şartnamesi,
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Y.İ.G.M Mimari, statik, tesisat, elektrik proje düzenleme esaslarına T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı:YİGM Birim Fiyat Tarifleri ve Analizleri,
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı :YİGM Mekanik Genel Teknik Şartnamesi,
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı:YİGM Elektrik Genel Teknik Şartnamesi,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş. Genel Teknik Şartnameleri,
- Bina içi Telefon Tesisat (Ankastre) teknik Şartnamesi,
- Şehir içi Telefon Şebekesi Yer altı Boru (kanal) tesisine ait Teknik Şartname,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Genel Teknik Şartnameleri, Elektrik Dağıtım Tesisleri Genel Teknik Şartnamesi,
- TEDAŞ Elektrik Tesisleri Birim Fiyat Cetveli ve Tarifleri Elektrik İç Tesisleri Proje Hazırlama Yönetmeliği,
- Su Tutucu Betonarme Yapıların Yapımına ait Genel Teknik Şartname,
- DSI 1987 Karayolları Genel Müdürlüğü Şartnameleri,
- Yol İşleri Teknik Şartnamesi,
- İçme suyu İnşaatları için Özel ve Teknik Şartnameler,
- Kanalizasyon İnşaatları için Özel ve Teknik Şartnameler,

EK 9 : KİRA SÖZLEŞMESİ

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş.

ile

**Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm
Sanayi ve Ticaret A.Ş.**

arasında

**27 Kasım 2015
tarihli**

ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

İNDEKS

1	Taraflar.....	4
2	Tanımlar.....	4
3	Yorum	8
4	Sözleşme'nin konusu ve hukuki niteliği	10
4.1	Konu.....	10
4.2	Hukuki nitelik	10
5	Kiralananın mülkiyeti.....	10
6	Kiralanan'ın kullanım amacına uygunluğunun sağlanması.....	10
6.1	Genel olarak.....	10
6.2	Yelken'in hak ve mükellefiyetleri.....	11
6.2.1	Projeler ve Özel Sağlık Tesisi İnşaatı ile ilgili talepler.....	11
6.2.2	Projeler'in onayı ve onay prosedürü.....	11
6.2.3	Projeler'e onay verilmesi veya verilmemesinin sonuçları	12
6.2.4	Hastane İzinleri'ne uygunluk kontrolü.....	12
6.2.5	Projeler'in tadil ve tadilat talep yasağı	13
6.3	Mistral'in hak ve mükellefiyetleri.....	13
6.3.1	Projeler ile ilgili taleplerin karşılanması	13
6.3.2	Projeler'in onaya sunulması	14
6.3.3	Projelere uygunluk ve kontrol	14
6.3.4	Tadilat	14
6.3.5	Hastane İzinleri için uygunluk denetimi.....	14
6.4	Yapı İzinleri.....	15
6.5	Hastane İzinleri	15
7	Özel Sağlık Tesisi'nin İnşası	15
7.1	Genel olarak.....	15
7.2	Yapı ruhsatı müracaatı	16
7.3	İnşaat başlama ve bitiş tarihi	16
8	Kat mülkiyeti tesisi ve yönetim planı	17
9	Maliyet.....	17
10	Ayıpların giderilmesi, garantiler.....	18
11	Teslimden sonra tadilat	18
12	Yelken'in İnşaat İşlerinden dolayı diğer sorumluluk ve yükümlülükleri.....	19
12.1	Kapsam	19
12.2	Tamamlama ve süre.....	19

h. N



12.3	İşyeri bildirimi	19
12.4	İzin ve onaylar	20
12.5	Genel ve asli sorumluluklar	20
12.6	İşçi sağlığı ve iş güvenliği	20
12.7	Çevresel	20
12.8	Üçüncü şahıs sorumluluğu	20
12.9	Sigorta	21
12.10	Tazminat sorumluluğu	21
12.11	Tahliye halinde teslim	21
12.12	Defter kayıt düzeni	22
13	Kiraya ilişkin diğer hükümler	22
13.1	Kullanım amacı	22
13.2	Kiralanana'nın teslimi	22
13.2.1	Teslim tarihi	22
13.2.2	Teslime çağrı	23
13.2.3	Teslim	23
13.2.4	Tesellümden imtina	23
13.3	Sözleşme'nin yürürlüğü ve süresi	23
13.4	Özel Sağlık Tesisi'nin faaliyete başlaması	24
13.5	Kira parası	24
13.5.1	Kira parasının tespiti	24
13.5.2	Kira parasının ödenmeye başlayacağı tarih (tahakkuk zamanı) ve ödemeler	25
13.5.3	Kira artışları	28
13.5.4	Muacceliyet	28
13.5.5	Ödeme yeri	28
13.5.6	Faturalama	29
13.6	Devir	29
13.7	Alt Kiralama	29
13.8	Tadilatlar	29
13.9	Abonelikler	30
13.10	Yan ödemeler	30
13.11	Sigorta	30
13.12	Zarar ve ziyandan sorumluluk	31
13.13	Yönetim planına uyma yükümlülüğü	31
13.14	Demirbaşlar	31
13.15	Bakım ve onarım	31
13.16	Erken tahliye	31

M. N



13.17	Kiralanın'ın iadesi.....	33
13.18	Mistral lehine cezal şart.....	33
13.19	Yelken lehine cezal şart.....	34
14	Fesih.....	34
15	İzinler.....	35
16	Olumsuz intibak şartı.....	35
17	Temerrüt faizi.....	35
18	Toplantıya çağrı yetkisi.....	35
19	Teminat.....	36
20	Sözleşme'nin ekleri.....	37
21	Sözleşme'nin tapuya şerhi.....	37
22	Tebliğatlar.....	38
23	Delil sözleşmesi.....	38
24	Yetki.....	38
25	Geçersizlik ve yorum.....	38
26	Hakkın kullanılmaması, feragat yasağı.....	39
27	Asli mükellefiyetler.....	39
28	Haklar ve çözüm yollarının kümülatif özelliği.....	39
29	Sözleşme'nin üstünlüğü.....	39
30	Damga vergisi.....	39
31	Yürürlük ve nüshalar.....	40

m. N



1 Taraflar

- (A) Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- (B) Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi

2 Tanımlar

Metin içinde aksi belirtilmedikçe aşağıda belirtilen kavramlar karşısındaki anlamı ifade ederler.

Arsa ; tapuda Mistral Yapı Gayrimenkul San. ve Tic. A.Ş. 'ye kayıtlı olan ve Mistral'ın malik ve mutasarrıfı bulunduğu, üzerine Mistral tarafından Yapı'nın inşa edileceği veya inşa ettirileceği 5.954,27 m² yüzölçümlü, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8554 ada, 6 parsel'e kayıtlı arsayı ifade eder.

DASK ; Doğal Afet Sigortaları Kurumu'nu ifade eder.

Değişiklik Talebi ; geniş anlamı 6.2.2(b) maddesinde belirtildiği şekilde Yelken'in Mistral'e göndereceği ve Projeler'de istediği değişiklikleri içeren ve Sözleşme'nin eki sayılacak değişiklik talebine ilişkin yazıyı ifade eder.

Özel Sağlık Tesisi; Mistral tarafından Yapı'nın bağımsız bir bölümünü (ve/veya bloğunu) oluşturmak üzere Yelken'in onaylayacağı plan ve projelere uygun olarak, Yelken'in bu Sözleşme'de belirtilen çerçevedeki kontrolü altında inşa edilecek ve bu Sözleşme'ye istinaden Mistral tarafından Yelken'e özel sağlık tesisi olarak kullanılmak üzere kiraya verilen eklenti ve ortak mahaller, sığınak, özel sağlık tesisi ile ilgili teknik altyapı alanları, trafo, hidrofor odası, kazan dairesi gibi tüm kapalı mahaller dahil yaklaşık olarak brüt 17.500 (on yedi bin beş yüz) m² kapalı alana sahip bağımsız bölümü tüm eklenti ve ayrılmaz parçaları ile birlikte ifade eder. "Kiralanan" veya "Mecur" kelimeleri de aynı anlamı ifade edeceklerdir.

Hastane İzinleri ; Yapı İzinleri hariç olmak üzere, Kiralanan'ın özel sağlık tesisi olarak işletilebilmesi için T.C Sağlık Bakanlığı başta olmak üzere ilgili merciler tarafından verilecek her türlü özel sağlık tesisi ruhsatı ve faaliyet izin belgesi, onay, ön olur, sadece Hastane ile ilgili Çevre Etki Değerlendirme raporu gerekiyor ise bu rapor gibi bil cümle izin, ön izin, ruhsat, onay ve benzerlerini bir arada ifade eder.

HMK ; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nu zaman zaman yapılabilecek tüm değişiklikleri ile birlikte ifade eder.

İSG ; İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği mevzuatının tamamını ve işçi sağlığı ve iş güvenliği tedbirlerinin tamamını bir arada ifade eder.

İşgünü ; resmi tatil ve bayram günleri dışında İzmir'de bankaların açık olduğu günleri ifade eder.

M. H

 4

İş ; detaylı anlamı 12.1. Maddede verildiği üzere, Yelken'in Tedarik Listesi'ne göre kendisinin inşa ve ikmal gereken inşaat ve sair kalemleri ifade eder.

Keşif Özeti ; Taraflar'ın üzerinde mutabık kalarak karşılıklı imzalayacakları ve bu Sözleşme'nin eki sayılacak olan Ön Maliyet'in tespitinde kullanılmak üzere Özel Sağlık Tesisi'nin Teslim Seviyesi'ne kadar inşaatı için sarf olunacak her türlü kalemi ve bedelini USD üzerinden belirleyen belgeyi ifade eder.

Kontrol Raporu ; geniş anlamı 6.2.4. maddede belirtildiği şekliyle Yelken'in Projeler'in uygulanmasına ilişkin olarak yapacağı kontrollerin sonuçlarını ve bu Sözleşme ile kendisine verilen kontrol yetkisi çerçevesi dairesinde Projeler'in uygulanmasındaki hata ve eksiklikleri Mistral'e bildirdiği ve bu Sözleşme'nin eki sayılacak yazılı raporu/raporları ifade eder.

KMK ; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu zaman zaman yapılabilecek tüm değişiklikleri ile birlikte ifade eder.

Libor ; Londra bankalar arası para piyasasında bankaların birbirleri arasında Dolar üzerinden borç verme işlemlerinde kullandıkları faiz oranı olup açılımı "London Interbank Offered Rate"dir.

Maliyet ; varsa Özel Tadilat için sarf olunan tutarların Ön Maliyet'e eklenmesiyle bulunacak bu Sözleşmeye göre teslim tarihine kadar ve Teslim Seviyesi'ne kadar oluşacak nihai toplam Özel Sağlık Tesisi kaba inşaatı maliyeti tutarını USD cinsinden ifade eder.

Yelken ; bu Sözleşme'nin mümtzilerinden İzmir Ticaret Sicili'nde 151413-Merkez sicil numarası ile kayıtlı, merkezi 1138/1 Sokak No. 1/A Konak, İmir adresinde bulunan, Basmane Vergi Dairesi 9040785401 vergi numarasına sahip Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ni ifade eder.

Mistral ; bu Sözleşme'nin mümtzilerinden İzmir Ticaret Sicili'nde 158601-Merkez sicil numarası ile kayıtlı, merkezi 283/1 Sokak No. 2, Kat 5, Daire 602 Bornova, İzmir adresinde bulunan, Bornova Vergi Dairesi 6220600275 vergi numarasına sahip Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ni ifade eder.

Onay Bildirimi ; Geniş anlamı 6.2.2(e) maddesinde belirtildiği şekliyle Yelken'in Projeler'i onayladığına ve Özel Sağlık Tesisi izinlerinin alınması ve Yelken'in Kiralanan'ı özel sağlık tesisi amacıyla kullanması bağlamında bir sakıncaları olmadığını, Yelken'in Talep Yazısı'nda ve Değişiklik Talebi'nde bildirdiği hususların yerine gelmiş olduğunu ve Mistral'in Projeler'in uygulamasına geçilmesinde bir sakınca bulunmadığını beyan ve kabul eden ve bu Sözleşme'nin eki sayılacak onay yazısını ifade eder.

Ön Maliyet ; Özel Sağlık Tesisi'nin inşaatının başlangıcından Teslim Seviyesi'ne kadar tamamlanması suretiyle Yelken'e teslimine kadar Özel Sağlık Tesisi'nin inşaatı için sarf olunacak Yapı İzinleri harç, vergi, takip masrafı ve benzeri her türlü ödemeler dahil ve fakat Özel Sağlık Tesisi İzinleri harç, vergi,

M. N

takip masrafı ve benzeri her türlü ödeme hariç olmak üzere; tahdidi olmamak üzere Projeler'in masrafları, tasdik harçları, İmar durumu harcı, yapı ruhsatı ile ilgili her türlü harç ve ödeme, Hastane inşaatının başlangıcından Teslim Seviyesi'ne getirilinceye kadar inşaat ile ilgili her türlü masraf ve işçilik ve taşıeron giderleri, düşey ve yatay nakliye, depolama, ekipman ve iş makinesi kiralrı, inşaatla kullanılacak her türlü inşaat malzemesi tesisat, alet, ekipman, cihaz, makine bedelleri, Yapı'nın toplam inşaat metrajına Özel Sağlık Tesis'i'nin inşaat metrajı oranına göre Arsa bedeli, idari giderler, vergi ve SGK primleri, inşaat ile ilgili her türlü sigortanın primleri ve benzerlerinden müteşekkıl olarak inşaatın başlangıcından Teslim Seviyesi'ne getirilinceye kadar oluşacak tüm masrafların toplamını ifade etmekte olup, Taraflar'ca imzalanarak kesinleşmiş Keşif Özeti ile belirlenecek Özel Sağlık Tesis inşaatı toplam maliyet tutarını ifade eder (açıklama amacıyla; inşaatın yapımı esnasında ödenebilecek muhtelif cezalar ve tazminatlar Maliyet'e dâhil değildir). Keşif Özeti sonucu Ön Maliyet'i oluşturur ve USD cinsindendir.

Özel Tadilat ; Yelken'in Kontrol Raporu kapsamı dışında talep ettiği tadilatlar ile Yelken'in kendi onayladığı Projeler'de kurulacak özel sağlık tesisi için gerekli Hastane İzinleri'nin alınmasını olumsuz yönde etkileyen bir unsur bulunması sonucunda Yelken tarafından Projeler'in onaylanmasından veya onaylanmış sayılmasından sonra Kontrol Raporu ile talep edilmiş Proje veya inşaat tadilatlarını bir arada ifade eder .

Projeler ; Özel Sağlık Tesis'i'nin ve gerekiyorsa Yapı'nın gereken ölçekte ilgili Belediye tarafından onaylanmış/onaylanacak vaziyet planını, mimari projesini, statik projesini, elektrik projesini ve mekanik projesini bir arada ifade eder.

SGK ; Sosyal Güvenlik Kurumu'nu ifade eder.

Sözleşme ; halî hazırda var olan veya ileride oluşacak tüm ekleri ve eklerinde veya kendisinde zaman zaman yapılabilecek değişiklikleri ile birlikte iş bu sözleşmeyi ifade eder.

Talep Yazısı ; 6.2.1. maddede geniş anlamı verildiği şekilde Yelken'in Mıstral'e göndereceği, Yelken'in Kiralanan'ın (Özel Sağlık Tesis'i'nin) mimari ve teknik olarak ilgili mevzuata uygun şekilde nasıl olması gerektiğine ilişkin bilgi ve taleplerini, Hastane İzinleri'nin alınması için istenilen plan, imalat ve inşaat özelliklerini, Hastane'nin inşaatına ilişkin özellikleri ve Özel Sağlık Tesis'i'nin inşaatına ilişkin teknik şartnameyi de içinde barındıran ve bu Sözleşme'nin eki sayılacak talep yazısını ifade eder.

Taraflar ; bu Sözleşme'nin tarafı olan ve 1nci maddede unvanları belirtilmiş olan tüzel kişileri, halin icabına göre, bir arada veya ayrı ayrı ifade eder.

TBK ; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu zaman zaman yapılabilecek tüm değişiklikleri ile birlikte ifade eder.

TCMB ; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nı ifade eder.

M. N

Tedarik Listesi ; Özel Sağlık Tesisi İnşaatının Teslim Seviyesi'ne getirilinceye kadar Mistral'ın İnşa ve ikmal edeceği kalemler ile Teslim Seviyesi'nden sonra Özel Sağlık Tesisi İnşaatının yapı kullanma izni alınmasına hazır hale getirilinceye kadar Yelken'in İnşa ve ikmal edeceği kalemlerin ayrı ayrı gösterildiği ve böylece Taraflar'ın tamamlama yükümlülüğü altına girdikleri İnşaat kalemlerini belirleyen listeyi ifade etmekte olup, EK-12 olarak Sözleşmeye eklenmiştir.

Temerrüt ; bu Sözleşme ile yüklenilmiş veya yasa gereği ifası gereken bir edimin ifa tarihi belirlenmiş olduğu hallerde belirlenen tarih itibarıyla başkaca bir ihtar ve hükme hacet kalmaksızın, ifa tarihinin belirlenmemiş olduğu hallerde ise ifa için verilecek makul bir ek sürenin bitiminde anılan edimin yerine getirilmemesi ve böylece Sözleşme'nin ihlali veya Sözleşme'ye aykırılık halinin doğumunu ifade eder.

Teslim Seviyesi ; Özel Sağlık Tesisi'nin kaba inşaatının (*kaba inşaat; zemin etüdü, zemin iyileştirme, hafriyat, temel kazısı, betonarme karkas*), giydirme cephe, iklimlendirme cihazlarından soğutma grupları(chiller) ve klima santralleri, mekanik tesisatın shaft içi tüm imalatı ve katlara tüm tesisat hatlarının getirilmesi, elektrik topraklama hattının yapılması, busbar hattının yapılması, shaft içi kablo tavalarının döşenmesi ve kablolanmanın kat dağıtım panolarına kadar getirilmesi, kat panolarına kadar kat panoları da dahil olmak üzere tüm panoların temin ve montajı, zemin şapları, harçlı imal edilecek bölme duvarlar, harçlı imal edilen duvarların ve beton yüzeylerin alçı sıva imalatları, asansörlerin imalatı, yol katılım bedeli , kanalizasyon bağlantı bedeli, , enerji temin işleri de yapılmış halde Yelken'e teslim edileceği seviyeyi ifade eder. Ön Maliyet ve Maliyet bu seviyeye kadar sarf olunacak tutarlar esas alınarak hesaplanır ve teslim seviyesinin belirlenmesinde ayrıca EK-12'de bulunan Tedarik Listesi'nin Mistral'e ilişkin kısmı yorum ve belirleme için kullanılabilir.

Teslim Tutanağı ; 13.2.3. maddeye göre düzenlenerek Özel Sağlık Tesisi'nin Mistral tarafından Yelken'e teslim edildiğini ve teslimin tarihini belirten taraflar arasında imzalanacak ve bu Sözleşme'nin eki sayılacak tutanağı ifade eder.

TL ; Türkiye Cumhuriyeti'nin 31 Ocak 2004 tarihli ve 25363 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5083 sayılı Kanun kapsamında kabul edilen hali hazırda geçerli yasal para birimini ifade eder.

TTK ; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu zaman zaman yapılabilecek tüm değişiklikleri ile birlikte ifade eder.

USD ; Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi Doları ifade eder.

TÜFE ; TÜİK tarafından ilan olunan Tüketici Fiyat Endeksini ifade eder.

TÜİK ; Türkiye İstatistik Kurumu'nu ifade eder.

ÜFE ; TÜİK tarafından ilan olunan Üretici Fiyat Endeksini ifade eder.

M. N

 7

Yan Ödemeler ; tahdidi olmamak kaydıyla ve fakat Kiralanan'ın emlak vergisi dahil aynı ile ilgili vergiler dışında; Yapı'nın yönetim planına göre Kiralanan'a isabet edecek ortak gider payları/avansları, çevre vergisi dâhil olmak üzere Kiralanan'ın kullanımından doğan her türlü vergi, harç ve benzerleri, 13.9. maddeye göre Mistral tarafından ilgili elektrik kurumuna devredilmemiş ise trafonun bakımıyla ilgili giderler (ortak gider vasfında olsun, olmasın), Kiralanan'dan istifade edilmesinden dolayı doğan her türlü sair masraf, vergi ve benzerini bir arada ifade eder.

Yapı ; Arsa Üzerinde Teslim Seviyesi'ne kadar Mistral tarafından bu seviyeyi müteakip ince inşaatı ve dekorasyonu Yelken tarafından yapılarak inşa edilecek veya inşa ettirilecek olan bir bloğu yaklaşık brüt 17.500 m2 kapalı alana sahip tek bir bağımsız bölüm olarak Özel Sağlık Tesisleri binası ile, diğer bloğu imar mevzuatına göre yapılabilecek maksimum (veya Mistral'ın tercihinine göre bu tutardan az) kapalı alana sahip olan ve mesken ve işyeri vasfında bağımsız bölümleri içeren binadan oluşan toplam iki blok şeklinde KMK'ya göre kat mülkiyeti tesis edilecek ana yapıyı tüm eklentileri ve ayrılmaz parçaları ile birlikte ifade eder. Burada kullanılan "blok" sözcüğü KMK'nda bahsi geçen "blok" tanımı olarak yorumlanmayacaktır.

Yapı İzinleri ; tahdidi olarak Arsa'nın imar durumunu, Yapı'ya (özellikle Özel Sağlık Tesisleri'e) ilişkin olarak ve gerektiği takdirde yapı ruhsatını, yapı kullanma izin belgesini, yangına karşı gerekli tedbirlerin alındığına ilişkin olarak ilgili mevzuata göre yetkili mercilerden alınmış olan belgeyi, İl Trafik Komisyonu Raporunu, Otopark Yönetmeliğine göre tanzim edilen belgeyi, zemin etüt raporunu, Belediye tarafından düzenlenen özel sağlık alanı kullanım kararını gösterir belgeleri bir arada ifade eder. Eğer özel sağlık tesisinin işletilmesi için gerekiyor ise Yapı çevresindeki mevcut yapı ve işyerlerinin arsa üzerinde yapılacak olan binada özel sağlık tesisleri işletilmesine engel teşkil etmediğine ilişkin tespiti de içeren Çevre İl Müdürlüğü ve ilgili Belediye'nin raporunu/ön veya nihai onayını ve inşa edilecek olan Özel Sağlık Tesisleri binasının önünde yer alan ana arterden Özel Sağlık Tesisleri binasına ambulans giriş ve çıkışının sağlanması için alınması gerekli izinler ve ana yapının inşaatı için eğer gerekiyor ise (ancak her iki blok bir arada gerektiriyor ise) Çevre Etki Değerlendirme raporu da bu tanıma dâhil sayılacaktır.

Yönetim Planı ; Yapı'da tesis edilecek kat irtifakı veya kat mülkiyeti kapsamında KMK'ya göre hazırlanarak tapuya tescil edilecek yönetim planını tüm ekleri ile birlikte ifade eder.

3 Yorum

3.1 Madde başlıkları kolaylık içindir. Sözleşme metnine dâhil olmayıp Sözleşme'nin yorumlanmasında kullanılmazlar.

3.2 Herhangi bir kanun, tüzük, yönetmelik veya idari karara yapılan göndermeler, Sözleşme'nin yürürlüğe girmesini takiben anılan kanun, tüzük, yönetmelik veya idari kararlarda yapılabilecek değişiklikleri veya ilaveleri de kapsar.

M. N



- 3.3 Bu Sözleşme'ye yapılan atıflar bu Sözleşme'nin zaman zaman değiştirilen, düzeltilen, şerh edilen, ilave edilen veya başka metinlerle değiştirilen haline ve eklerine yapılan atıflar olarak yorumlanır.
- 3.4 Herhangi bir dayanak, madde, fıkra, tablo veya eke yapılan atıflar bu Sözleşme'de yer alan dayanaklar, maddeler, fıkralar, tablolar veya eklere yapılan atıflardır. Bir Tablo'nun bir bölümüne yapılan atıflar söz konusu atfın bulunduğu Tablo bölümüne yapılmış bir atıftır ve bu Sözleşme'nin bütün tabloları ve ekleri bu Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilir.
- 3.5 "Bu Madde", "bu hüküm" gibi ifadeler belirli bir hükme ilişkin bir atıf içermedikçe, ifadenin yer aldığı maddenin bütününe atıfta bulunduğu kabul edilir.
- 3.6 Sözleşme'de baş harfi büyük yazılmamış ve fakat Sözleşme'de tanımı verilmiş sözcükler için Sözleşme'de verilen tanım kullanılmaz; şu kadar ki metnin içeriğinden yazılım hatası olduğu anlaşılan büyük veya küçük harf yazılı tanımlanmış kelimeler/kavramlar metin içeriğinde verilmiş nitelikleri dikkate alınarak yorumlanır.
- 3.7 Bir kişiyi ve kuruluşu ima eden sözcükler;
- (a) bir birey, firma, ortaklık, tröst, ortak girişim, şirket, kuruluş, tüzel kişilik, şirket olmayan organ, birlik, teşkilat herhangi bir hükümet veya devlet ya da bir hükümet veya devletin herhangi bir kuruluşu veya herhangi bir yerel veya belediye makamı ya da başka devlet organı,
 - (b) ilgili mülkiyet, hak veya yükümlülüğün söz konusu kişiye uygun biçimde devir veya temlik edilmesi şartıyla, söz konusu tarafın bu Sözleşme hükümleri çerçevesinde izin verilen halefleri, vekilleri veya hak sahiplerini,
 - (c) bir kişinin temsilcilerine yapılan atıflar bu kişinin memurları, çalışanları, yasal veya diğer meslek danışmanlarını, vekillerini, avukatlarını ve diğer usulü dairesinde yetki verilmiş temsilcilerini
- kapsar ve bu şekilde yorumlanır.
- 3.8 Bu sözleşmede "üçüncü kişi" veya "üçüncü şahıs" olarak ifade edilenler gerçek kişileri veya tüzel kişileri, kişiliği haiz olmayan toplulukları yahut birlikleri veya sair kuruluşları bir arada ifade eder.

M. N

4 Söleşme'nin konusu ve hukuki niteliği

4.1 Konu

İş bu Söleşme Arsa üzerinde Mistral'ın inşa edeceği Yapı'daki Yelken'in talep ve kontrolü dairesinde inşa edilecek Özel Sağlık Tesis'i'nin Mistral tarafından Yelken'e kiralanması konusunda tarafların hak ve mükellefiyetlerini belirlemek üzere akdedilmiştir.

4.2 Hukuki nitelik

İş bu Söleşmenin asli hukuki niteliği tacirler arasında akdedilmiş bir "çatılı İşyeri kirası"dır.

Özel Sağlık Tesis'i'nin plan ve projesi, inşaatı ve inşaatın, Yelken'in onayladığı projelere göre yapılması ve kontrolü gibi konularla ilgili olarak Yelken'e bu Söleşme ile verilmiş haklar ve talep yetkileri ile yüklenmiş sorumluluk ve mükellefiyetler "kiraya verenin kiralanana kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etmek" ve kiralananın kiralama amacına uygun olarak inşa edilmesini temin etmek konularında kiraya veren sıfatıyla Mistral'ın yükümlülüklerinin ve sorumluluğunun çerçevesini belirlemektedir.

5 Kiralananın mülkiyeti

Arsa'nın ve Özel Sağlık Tesis'i'nin mülkiyeti tamamen ve istisnasız olarak Mistral'e aittir/ait olacaktır. Bu Söleşme'nin hiçbir hükmü Yelken'e bu maddede sayılanların veya bunların herhangi bir cüzünün mülkiyetinin kısmen veya tamamen kendisine aidiyeti konusunda herhangi bir talep hakkı ve yetki vermez.

6 Kiralananın kullanım amacına uygunluğunun sağlanması

6.1 Genel olarak

Arsa'nın tam mülkiyeti Mistral'e ait olup, Arsa üzerinde inşa edilecek Özel Sağlık Tesis'i de bu Söleşme'de belirtilen teslim seviyesine kadarki tüm maliyetini kendisi üstlenerek Mistral inşa edecektir. Mistral inşaat işlerinde ehil ve deneyimli olduğunu, Yelken ise özel sağlık tesis kuruluşunda ve işletilmesinde ehil ve deneyimli olduğunu beyan ve kabul etmiştir.

Kiralananın kullanım amacına uygunluğunun sağlanması TBK'na göre kiralananın (Mistral'in) yükümlülüğü olmakla birlikte, kiracının (Yelken'in) özel sağlık tesislerinin kuruluş ve işletilmesinde ehil ve deneyimli olması ve Kiralananın münhasıran Yelken'in özel sağlık tesis olarak kullanması amacıyla inşa edilecek olması nedeniyle; Özel Sağlık Tesis'i, Kiralananın kullanım amacına tam uygunluğunun temini, Projeler'in bu amaca uygun şekilde oluşturulması ve uygulanması, Hastane İzinleri'nin alınabilmesi için mevzuata uygun bir inşaatın gerçekleştirilebilmesi (ön izin dahil) ve Yelken'in isteklerine uygun bir özel sağlık tesis binasının tamamlanmasını sağlamak amacıyla Yelken'in

M. N

10

talepleri, onayı ve gözetimi dairesinde inşa edilecektir. İş bu 6. madde Taraflar'ın bu konudaki hak ve mükellefiyetleri ile sorumluluklarının çerçevesi düzenlemektedir.

6.2 Yelken'in hak ve mükellefiyetleri

6.2.1 Projeler ve Özel Sağlık Tesisi inşaatı ile ilgili talepler

Projeler, Arsa'nın imar durumunun alınmasını takiben Mistral tarafından hazırlanacaktır. Ancak, Yelken, mevzuata uygun olmak kaydıyla, mimari ve teknik açıdan, özel sağlık tesisi işletme izni alabilmesi için gerekli mevzuat hükümlerini de nazara alarak belirleyeceği taleplerini bu Sözleşme'nin imzası tarihinden itibaren 7 işgünü içerisinde Mistral'e yazılı olarak bildirir ("**Talep Yazısı**").

6.2.2 Projeler'in onayı ve onay prosedürü

Projeler, Arsa'nın imar durumunun alınmasını takiben Mistral tarafından Yelken'in 6.2.1nci maddeye göre göndereceği Talep Yazısı'nda belirtilen taleplerinin mevzuatın el verdiği ölçüde nazara alınması suretiyle hazırlanıp Yelken'in onayına sunulacaktır (ayrıca Projeler ile birlikte teknik şartname ve Yelken'in Özel Sağlık Tesisi ile ilgili sair isteklerine ilişkin olarak Mistral'in kabul veya red kararı da tümüyle bir tutanak halinde onaya sunulacaktır ve bu ve ilgili diğer maddelerin tatbiki açısından "Projeler" kavramına teknik şartname ve burada bahsedilen tutanak da dâhildir). Yelken, Projeler'i (i) kendi isteğine uygun özellikler taşıyıp taşımadığı ve (ii) izinleri'nin alınmasına yeterli olup olmadığı (iii) fonksiyonel kullanıma uygun olup olmadığı açısından tetkik ve kontrol etmekle mükelleftir. Taraflar aşağıdaki onay prosedürüne uyacaklardır.

- (a) Hazırlanan Projeler Mistral tarafından Yelken'in onayına sunulur. Bunun için Yelken'e her bir projeden gerekli ölçekte birer nüsha gönderilir.
- (b) Yelken'in, Projeler'in kendisine ulaşmasını takiben 15 gün içinde iş bu 6.2.2. madde kapsamında tetkik ve değerlendirmelerini yaparak, varsa, arzu ettiği değişiklikleri yazılı olarak göndermek suretiyle Mistral'e bildirir ("**Değişiklik Talebi**").
- (c) Yelken tarafından süresinde Değişiklik Talebi gönderilmemesi halinde başkaca bir yazılı onay belgesine gerek kalmaksızın Yelken'in Projeler'e onay verildiği kabul olunur.
- (d) Mistral, Projeler'i Değişiklik Talebi'nde yer alan hususlar doğrultusunda tadil ederek, tadil edilmiş Projeler'i tekrar Yelken'in onayına sunar.
- (e) Yelken 6.2.2(d) bendi uyarınca kendisine sunulan Projeler'i 7 işgünü içinde tekrar tetkik edip değerlendirerek onayladığını yazılı olarak Mistral'e bildirir ("**Onay Bildirimi**"). Bu süre içerisinde herhangi bir Onay Bildirimi gönderilmemesi halinde, başkaca bir yazılı onay belgesine gerek kalmaksızın Yelken'in Projeler'e onay verildiği kabul olunur.

M. N



(f) Yelken 6.2.2(e) bendinde belirtilen 7 iş günlük sürede Projeler'e itirazda bulunduğunu Mistral'e gerekçeli olarak ikinci bir Değişiklik Talebi göndermek suretiyle bildirebilir. Bu takdirde Taraflar 5 işgünü içerisinde bir araya gelerek Projeler ile ilgili olarak Yelken'in isteklerini ve Projeler'deki değişiklik taleplerini birlikte değerlendirirler ve vardıkları sonucu bir tutanağa geçirirler. Tüm itiraz konuları çözülmüş ise, söz konusu tutanak Onay Bildirimi yerine geçer ve Yelken'in Projeler'e onay verdiği kabul olunur.

(g) Taraflar 6.2.2(f) bendi gereğince yapacakları toplantıda Projeler'e vakı itirazlar konusunda mutabakata varamaz iseler Projeler'e Yelken tarafından onay verilmemiş sayılır.

Projeler'in tamamı bir arada onaya sunulabileceği gibi ayrı ayrı da onaya sunulabilirler. Bu takdirde onaya sunulan her bir proje için yukarıda 6.2.2(a) ile 6.2.2(g) bentlerinde belirtilen onay prosedürü ayrı ayrı uygulanır.

6.2.3 Projeler'e onay verilmesi veya verilmemesinin sonuçları

Projeler'e 6.2.2. madde çerçevesinde Yelken tarafından onay verilmiş olması halinde Yelken'in (i) Projeler'in kendi isteğine tam uygunluğunu, (ii) Projeler'in Hastane İzinleri'nin alınabilmesi için tam uygunluğunu, (iii) Projeler'in Kiralanan'ın özel sağlık tesisi olarak kullanımı ve işletilmesi amacına tam uygunluğunu istisnasız ve gayrikabili rücu kabul ettiği anlamına gelir.

Projeler, özel sağlık tesisi kuruluş ve işletmesinde deneyim sahibi olan Yelken'in istek, talimat ve onayı doğrultusunda hazırlanacağından; Projeler'de veya Projeler'in eksiksiz uygulanması sonucunda inşa edilecek Yapı'daki veya Özel Sağlık Tesisindeki herhangi bir eksikliğin veya mevzuata aykırılığın Hastane İzinleri'nin alınmasına mani olması veya Özel Sağlık Tesisinin kiralama amacına uygun kullanımına kısmen veya tamamen mani olması veya kısmen veya tamamen sekteye uğratması halinde tüm sorumluluk Yelken'e ait olup, Yelken bu gerekçelerle Sözleşme'nin feshini, kira parasının tenkisini veya uyarılmasını talep edemez tazminat isteyemez. Ancak, Projeler'in onaylanmasından sonra yürürlüğe giren bir mevzuat nedeniyle Kiralanan'ın özel sağlık tesisi olarak işletilmesinin sağlanması için gerekli olan ve Yelken tarafından bu nedenle talep edilen tadilatlar (her kapsamda) Mistral tarafından ret edilemez ve bedeli Özel Tadilat olarak değerlendirilerek Sözleşmenin 9 maddesinin son paragrafına uygun olarak Yelken tarafından Mistral'e ödenir.

6.2.2(g) maddesi çerçevesinde Projeler'e Yelken tarafından onay verilmez veya Keşif Özeti kesinleşmez ise iş bu Sözleşme başkaca bir ihtar ve hükme hacet kalmaksızın *ipso iure* son bulur. Bu durumda taraflar Yelken'in onay vermeme sebebi veya Keşif Özeti'nin kesinleşmeme sebebi ne olursa olsun birbirlerinden hiçbir hak ya da tazminat talebinde bulunamazlar.

6.2.4 Hastane İzinleri'ne uygunluk kontrolü

Yelken, Arsa üzerinde inşa edilecek binanın özel sağlık tesisi olarak işletilmesi ve Özel Sağlık Tesis İzinleri'nin tam ve eksiksiz olarak alınabilmesi için gerekli kontrolleri yapmayı veya yaptırmayı kabul ve taahhüt etmiştir. Bu nedenle, Yelken, kendi talep ve talimatlarına göre hazırlanarak kendisi

M. N

12

tarafından onaylanıp Mistral tarafından yürürlüğe konulan Projeler'e uygun inşaat yapılıp yapılmadığının devamlı olarak kontrol etme yetkisine ve sorumluluğuna sahiptir.

Taraflar inşa edilecek Özel Sağlık Tesisi ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, ilgili Belediye, Bakanlık ve sair resmi mercilerden alınacak izin, onay, ön onay ve benzeri uygunluk ve müsaade belgeleri için alınacak iznin Hastane İzinleri veya Yapı İzinleri olup olmadığına göre sorumluluk yüklenmiş addolunurlar ve bu sorumluluklarını ifa ederler. Münhasıran Parşele komşu parşel içersindeki akaryakıt istasyonunun parşelde açılacak bir özel sağlık tesisine bir engel teşkil edeceği görüşü verilmesi halinde iş bu Sözleşme başkaca bir ihtar ve hükme hacet kalmaksızın *ipso iure* son bulur ve Taraflar bu nedenle birbirlerinden hiçbir hak ya da tazminat talep edemezler.

Yelken'in yapacağı veya yaptıracığı kontrolün çerçevesi yukarıdaki paragrafta ve 6.1. maddede belirtilenlerin dışına çıkamaz.

Yelken, kontrolü sırasında tespit ettiği hususları imalat safhası geçmeden ve yazılı olarak Mistral'e bildirir ("*Kontrol Raporu*"). Yelken'in hiçbir şekilde Yapı'nın İnşaatını gerçekleştirmekle görevli üçüncü kişilere doğrudan emir ve talimat verme yetkisi yoktur ve bu Sözleşme'deki hiçbir hüküm bu bağlamda yorumlanamaz.

6.2.5 Projeler'in tadil ve tadilat talep yasağı

Yelken Projeler'i onayladıktan veya onaylamış sayıldıktan sonra Mistral'den sadece Özel Sağlık Tesisi İzinleri'nin alınmasını etkileyebilecek eksiklik veya yanlış veya mevzuat değişikliği nedeniyle gerekli imalatın değiştirilmesini veya buna mümasil Proje tadilatlarının Kontrol Raporu göndermek suretiyle talep edebilir. Yelken'in bu kapsam dışında kalan imalat veya Proje tadilat talepleri Taraflar arasında aksine yazılı mutabakat sağlanmadığı müddetçe Mistral tarafından kabul edilmeyecektir. Bu mutabakatlar, varsa, Sözleşme'nin eki sayılırlar.

Projeler'in onayı tamamlandıktan veya onay verilmiş sayıldıktan sonra Yelken'in sadece Özel Sağlık Tesisi alınması için zorunlu olan Proje tadilatlarını Mistral'e Kontrol Raporu göndermek suretiyle talep etme hakkı vardır. Herhangi başka bir yolla ve gerekçe ile gönderilen talepler aksi Taraflar arasında yazılı olarak kararlaştırılmadıkça hüküm ifade etmez. Mistral iş bu 6.2.5. maddeye uygun yapılan talepleri karşılamakla yükümlüdür. Ancak, Keşif Özeti'nde yer almayan ancak Yelken tarafından Keşif Özeti kesinleşmeden önce talep edilip kabul gören imalatın bedeli Keşif Özeti'ne eklenecektir.

6.3 Mistral'in hak ve mükellefiyetleri

6.3.1 Projeler ile ilgili taleplerin karşılanması

Mistral Projeler'i, mevzuatın el verdiği ölçüde, 6.2.1. madde çerçevesinde Yelken'in kendisine yazılı olarak bildireceği Talep Yazısı ve Değişiklik Talebi(leri) içeriklerine uygun olarak hazırlayacak veya hazırlatacaktır. Mistral mevzuata aykırı talepleri karşılamak zorunda değildir.

M. N

13

6.3.2 Projeler'in onaya sunulması

Mistral Projeler'i 6.2.2nci maddede belirtilen prosedüre uygun olarak Yelken'in onayına sunacaktır. Projeler'in onaya sunulması için Arsa'nın imar durumunun alınması ve Yelken'in Talep Yazısı'nın tebliği beklenecektir.

6.3.3 Projelere uygunluk ve kontrol

Mistral Özel Sağlık Tesisi'ni Yelken tarafından onaylanmış veya onaylanmış sayılmış Projeler'e ve Yelken'in yazılı olarak göndereceği Kontrol Raporları içeriklerine uygun olarak Teslim Seviyesi'ne kadar inşa edecek veya ettirecektir. Şu kadar ki, Kontrol Raporu (ları), sadece mevzuata göre Özel Sağlık Tesisi İzinleri'nin alınabilmesi için gerekli talepleri ve tespitleri içerebilir.

Mistral, bir Kontrol Raporu ile kendisinden Yelken tarafından talep edilen hususun Özel Sağlık Tesisi İzni alınması için zorunlu olmadığı kanaatinde ise bunu vakit geçirmeksizin ve yazılı olarak Yelken'e bildirir. Bu bildirim üzerine Taraflar yapacakları toplantı ile sorunu çözerek tutanağa geçirirler. Bu tutanak Sözleşme'nin eki kabul edilecektir. Taraflar arasında mutabakat hâsıl olmadığı takdirde, Mistral Özel Sağlık Tesisi inşaatına devam eder ancak bu nedene münhasır olarak Özel Sağlık Tesisi İzinleri'nin alınamamasının sorumluluğu da kendisine ait olur.

6.3.4 Tadilat

Mistral, Yelken'in 6.2.5. madde çerçevesinde Kontrol Raporu göndererek talep edeceği Proje tadilat taleplerini nazara alarak gerekli proje tadilatlarını ve imalatı yapacaktır. Yelken bu talepleri içinde Hastane İzinleri'nin alınması için zorunlu olmayan ancak fonksiyonel kullanım için gerekli olduğunu düşündüğü değişiklikler var ise, bunlar Özel Tadilat sayılacaklar ve haklı bir sebep olmaksızın Mistral tarafından yapılmaları ret edilmeyecektir. 6.3.3. madde son paragraf hükmü saklıdır. Yelken'in onayladığı projelerden farklı bir imalatı işaret edecek bir Kontrol Raporu göndermesi halinde bile bu imalatlar Özel Tadilat varsayılacaktır.

6.3.5 Hastane İzinleri için uygunluk denetimi

Mistral Projeler'in ve bu Projeler'e uygun olarak yapılacak Özel Sağlık Tesisi'nin Hastane İzinleri'nin alınması için uygunluğunu denetlemek zorunda olmayıp, bu denetimi tamamen Yelken üstlenmiştir. Bu nedenle, Yelken tarafından onaylanmış Projeler'e uygun yapılmış olmak kaydıyla, Mistral'ın Hastane İzinleri'nin alınmasına mani olacak bir imalatı kendi ihtiyarıyla yaptığı iddia olunamaz ve kendisine bu bağlamda bir sorumluluk yüklenemez.

Taşınmaza komşu mevcut Akaryakıt İstasyonu'nun özel sağlık tesisi inşasına herhangi bir engel teşkil etmeyeceği konusundaki Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü ve gerekiyorsa ilgili Belediye görüşü Mistral tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden ve gerekiyor ise ilgili Belediye'den alınacak olup, söz konusu Akaryakıt İstasyonu nedeniyle bu aşamada gerekli izinlerin alınamaması durumunda iş bu

M. N



sözleşme Sözleşmenin 6.2.4 maddesi hükümlerine uygun olarak sonlandırılacaktır. Açıklamak amacı ile bu paragrafta bahsedilen izin ve onaylar/görüşler Yapı İzinleri'ne dahildir.

6.4 Yapı İzinleri

Yapı İzinleri'nin tamamı Mistral tarafından alınacak olup, bunlarla ilgili her türlü işlem yetkisi tam ve sınırlandırılmamış şekilde Mistral'e aittir. Yelken'in taleplerinin yerine getirilmiş olmasından veya Yelken'e atfı kabil bir nedenden doğmamış olmak kaydıyla, Yapı İzinleri'nin alınamamasından dolayı tüm sorumluluk Mistral'e ait olacaktır. Ancak, Yapı İzinleri içinde sayılan Yapı Kullanma İzni Teslim Seviyesi'nden sonra Yapı'da inceleme ve dekorasyon işlerini kendi nam ve hesabına yürütecek olan Yelken tarafından Mistral'e vekaleten hareketle Yelken tarafından alınacaktır. Ancak Mistral bu işlem ile ilgili olarak Yelken'e yardımcı olacak ve ilgili iznin temini için azami çizeni gösterecektir.

Yapı Kullanma İzninin alınamaması halinde, iznin alınamama sebebi Teslim Seviyesi'ne kadar yapılan işlerden mütevellit ise bu durumdan Mistral, Teslim Seviyesi'nden sonra yapılan işlerden mütevellit ise bu durumdan Yelken sorumlu olacaktır.

6.5 Hastane İzinleri

Hastane İzinleri'nin tamamı Yelken tarafından alınacak, buna ilişkin tüm müracaatlar ve işlemler masrafı kendisine ait olmak üzere Yelken tarafından yapılacaktır. Mistral'e atfı kabil bir kusur bulunmadığı müddetçe Hastane İzinleri'nin mevzuata aykırılık veya başka bir nedenle alınamamasından Yelken sorumludur.

Taraflar, teyiden, Mistral'in Hastane İzinleri'nin alınabilmesi ve Kiralanan'ın kiralama amacına uygun olarak kullanılabilesine ilişkin olarak Projeler dâhil yapılması ve dikkate alınması gereken hususlar hakkında Yelken'in talimatları çerçevesinde hareket edip uygulama yapacağından bu konulardaki sorumluluğun tamamen Yelken'e ait olduğunu kabul ve beyan etmişlerdir.

7 Özel Sağlık Tesisi'nin İnşası

7.1 Genel olarak

Özel Sağlık Tesisi'nin inşaatı Teslim Seviyesi'ne kadar Mistral tarafından yapılacaktır. Teslim Seviyesi'nden sonraki aşamalar ise Yelken tarafından maliyeti kendisine ait olmak üzere Yelken tarafından yapılacaktır. Her iki Taraf da Özel Sağlık Tesisi'nin bu madde ile belirlenen kendisine ait inşaat safhasının inşaatını kendisi yapabileceği gibi kısmen veya tamamen bir veya birden fazla alt yükleniciye de yaptırabilir. Mistral'in bu hususta tam ve sınırlandırılmamış bir takdir hakkı mevcuttur, ancak Yelken, kullanacağı alt yükleniciler için önceden Mistral'in yazılı iznini almak zorundadır. Bu iznin verilmesinden haklı bir sebep olmaksızın imtina edilemez. Bu maddenin uygulanması açısından "haklı sebep" tahdidi olarak (a) alt yüklenicinin iflas erteleme müracaatında bulunmuş veya konkordato ilan etmiş olması, (b) Mistral ile adil mercilere intikal etmiş bir husumetinin bulunması, (c) devlet ihalelerine girmekten yasaklanmış bulunması, (d) iş yaptığı üçüncü kişiler ile iş bitirme

M. N

15

yükümlülüğüne aykırı davranmış olması (yazılı ispat edilmek kaydıyla) veya bu üçüncü kişiler ile adli mercilere intikal etmiş bir husumetinin bulunması (dava veya icra takibi bulunması), (e) SGK primlerini ödememiş olması ve/veya maliyeye karşı mükellefiyetlerini yerine getirmemiş bulunmasından ibaret sayılacaktır.

Taraflar, Özel Sağlık Tesisi'nin inşaatı süresince 6. maddede belirtilen hususlara uygun davranılacağını kabul ve taahhüt etmişlerdir.

7.2 Yapı ruhsatı müracaatı

Mistral, Projeler'in Yelken tarafından onaylanmış olması veya onaylanmış sayılması kaydıyla Keşif Özeti'nin kesinleştiği tarihi takiben en geç 5 iş günü içinde yapı ruhsatı almak için ilgili Belediye'ye müracaat edecektir. Elektrik Projelerinin TEDAŞ'a onaylatılması ve Mimari Projeler için İtfaiye onaylarının alınması adı geçen 5 (beş) günden uzun sürmesi durumunda Yerel İdarelerde beklenen süre bu maddede belirtilen Belediye'ye projelerin sunulması için tanınan 5 iş gününe ilave edilecektir.

7.3 İnşaat başlama ve bitiş tarihi

Mistral Özel Sağlık Tesisi'nin inşaatına ilgili Belediye'den yapı ruhsatının alındığı tarihi takiben hemen başlayacaktır ve İnşaatı Teslim Seviyesi'ne kadar 11 ayda getirecektir. Teslim gerçekleştikten sonra Yelken, ince inşaat ve dekorasyon işlerini kendisi 3 ay içerisinde gerçekleştirecektir ve bu süre sonunda Belediye'den yapı kullanma izni alınmasına hazır hale gelinecektir. İnşaatın bitiş tarihi ilgili Belediye'den yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihtir (bu belge üzerinde kayıtlı verilmiş tarihi esas alınır). Yelken'e atfedilebilecek herhangi bir eylem, işlem veya kusur veya Temerrüt'ü nedeniyle oluşan gecikmeler ile mücbir sebep, olağanüstü hal, idari, yargısal ve sair her türlü Mistral'den kaynaklanmayan sebeplerden doğan gecikmeler bu maddede belirtilen 11 aylık süreye ilave edilir. Aynı şekilde Mistral'e atfedilebilecek herhangi bir eylem, işlem veya kusur veya Temerrüt'ü nedeniyle oluşan gecikmeler ile mücbir sebep, olağanüstü hal, idari, yargısal ve sair her türlü Yelken'den kaynaklanmayan sebeplerden doğan gecikmeler bu maddede belirtilen 3 aylık süreye ilave edilir. Taraflar iş bu 7.3'ncü maddede belirtilen süreler içerisinde kendi uhdeslerine düşen inşaat işlerini yine kendileri için belirtilmiş seviyeye gelinceye kadar gecikmeksizin bitirmeyi kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Mistral Teslim Seviyesine kadar kendi uhdesindeki imalatların tamamını veya bir bölümünü yapmaktan kaçınırsa, Yelken, Mistral adına imalatları yaptırabilir ve bu durumda Mistral 13.19. maddedeki cezai şartı ödemekle mükellef hale gelir.

Mistral'in kendi uhdesindeki imalatları yapmaktan kaçındığının tespiti öncelikle Taraflar'ın bir araya gelip bu hususu görüşmeleri sonucunda Mistral'in yazılı olarak imalatları yapmayacağı/yapamayacağını Yelken'e tebliği veya kendisine Yelken tarafından yapılacak ihbara rağmen verilecek makul süre içinde işi ikmale devam etmemesi keyfiyetinin tespiti esas olacaktır.

M. N



8 Kat mülkiyeti tesisi ve yönetim planı

Yapı birisi Özel Sağlık Tesis, diğeri içinde işyeri ve meskenlerin bulunduğu iki ayrı bloktan müteşekkil olarak inşa edilecek ve Arsa üzerinde yapı ruhsatı tarihinden itibaren en geç 6 ay içerisinde kat irtifakı tesis edilecektir. Kat irtifakının tesisi işlemleri Mistral tarafından gerçekleştirilir.

Kat irtifakının tesisi ile birlikte Yapı'nın yönetim planı Mistral tarafından hazırlanacak ve tapuya tescil edilecektir. Şu kadar ki, yönetim planında blokların yönetimi ayrı düzenlenecek, her bloğun enerji, ısıtma, soğutma, doğalgaz ve benzeri enerji tesisleri ayrı olacak ve her blok kendi ortak giderlerini üstlenecektir. Yönetim planı bu esaslara uygun olarak hazırlanacak olmakla birlikte genel ve esaslı şartları açısından Taraflar Keşif Özeti'nin kesinleştirildiği tarih itibarıyla Mistral'ın hazırlayacağı bir endikatif yönetim planı Taraflar arasında imza altına alınarak kesinleştirilecektir. Bunu müteakiben yönetim planında yapılacak değişiklikler ancak Projeler'in tatbiki ve mevzuatın gerektirdiği değişikliklerden ibaret olacak, bunu aşan değişiklikler için taraflar karşılıklı görüşerek amaca en uygun yönetim planını hazırlamaya çalışacaklardır. Mutabakat sağlanmadığı takdirde bu madde hükmüne göre kesinleşmiş yönetim planı tescil edilecektir (mevzuatın ve projelerin gerektirdiği değişiklikler serbestçe yapılmak kaydıyla).

Yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihi takiben kat mülkiyetine geçilecektir. Kat mülkiyeti tesis işlemleri tüm giderleri kendisi tarafından karşılanmak kaydıyla Mistral tarafından gerçekleştirilir.

9 Maliyet

Taraflar kira parasının tespitine esas olmak üzere Özel Sağlık Tesis'i'nin Teslim Seviyesi'ne kadar oluşacak inşaat maliyetini ("*Maliyet*") bu madde hükümlerine göre tespit etmek hususunda mutabık kalmışlardır. Ön Maliyet ve Maliyet aşağıdaki şekilde tespit edilerek kesinleştirilecektir.

- (a) Onay Bildirimi tarihini (veya bildirim yapılmış kabul edilen tarihi) veya 6.2.2(f) maddesine göre tutulacak tutanağın tarihini takiben 90 takvim günü içerisinde Mistral tarafından Özel Sağlık Tesis'i inşaatına ilişkin olarak bir Keşif Özeti hazırlanarak Yelken'e tebliğ edilir.
- (b) Yelken Keşif Özeti'ni tebellüğünden itibaren 15 işgünü içerisinde Keşif Özeti'ne yazılı ve gerekçeli olarak itiraz edebilir veya Taraflar Keşif Özeti'ni karşılıklı imzalayarak teati ederler. Gerekçesiz veya süresinde yapılmamış itiraz hüküm ifade etmez.
- (c) Yelken'in süresinde itirazda bulunmaması ancak Keşif Özeti'ni de imzalamaması halinde bu maddenin (e) bendi uygulanır.
- (d) Keşif Özeti'ne Yelken tarafından itiraz edilmiş olması halinde Taraflar itirazın Mistral'a tebliğ tarihini takip eden 7 işgünü içerisinde toplanarak itiraz konularını değerlendirip çözerler. Taraflar Keşif Özeti üzerinde mutabakata vardıkları takdirde Keşif Özeti iki nüsha halinde

karşılıklı olarak imzalanarak teati olunur. İmzalı Keşif Özeti bu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz parçası sayılır.

(e) Kesinleşmiş Keşif Özeti'nde belirtilen toplam tutar Ön Maliyet'i oluşturur.

(f) Ön Maliyet tutarına, Teslim Seviyesine kadarki İnşaat süresince gerçekleştirilmiş Özel Tadilat'lar veya Taraflar'ın üzerinde mutabık kaldığı sair maliyetler var ise bunların maliyetleri de eklenmek suretiyle Maliyet tespit edilir.

Teslim Seviyesi'ne kadar inşaat bitirilip Kiralanan Mistral tarafından Yelken'e teslim edildikten sonra 11. Madde kapsamında talep olunacak Özel Tadilat maliyeti Yelken tarafından tadilatın başlamasından evvel %15'i avans olarak geri kalan bakiye ise işin bitimini takip eden 10 iş günü içerisinde Mistral'e faturası mukabilinde ödenecektir. Şu kadar ki, Yelken tarafından avans ödemesi yapılmaması durumunda Mistral tamamen kendi ihtiyarında olmak kaydıyla ödeme yapılincaya kadar işe başlamayabilir. Ancak bu nedenle oluşacak gecikmelerden sorumlu olmaz. Ayrıca, eğer işin ikmalî bir aylık süreden fazla süreceksa avanstan sonra Yelken tarafından Mistral'e ödenecek tutar aylık istihkak düzenlenmek suretiyle ödenecektir.

10 Ayıpların giderilmesi, garantiler

Yelken, Özel Sağlık Tesis'i'nin kedisine tesliminden sonra Özel Sağlık Tesis'i'nin Teslim Seviyesi'ne kadarki imalatlar ile ilgili açıkça görülebilecek ayıpları 15 işgünü içinde Mistral'e bildirmekle mükelleftir. Bu ayıplar makul süre içinde Mistral tarafından giderilecektir. Yelken'in işleyecek 3 aylık süresine bildirim süresi ve ayıpların giderme süresi eklenecektir.

Ancak, Özel Sağlık Tesis'i'nin İnşaatı veya Özel Sağlık Tesis'i'nin İnşaatında kullanılan herhangi bir mal veya malzeme ile ilgili olarak sağlayıcılarından garanti alınmış veya sağlayıcıların mevzuattan kaynaklanan sorumlulukları söz konusu ise, bu garanti veya sorumluluk hükümlerinin yerine getirilmesini ilgililerinden doğrudan talep etme konusunda Mistral'in yanında Yelken de yetki sahibidir. Ancak asıl yetki ve talep hakkı Mistral'e aittir. Sağlanan garantiler veya sorumluluk kapsamındaki taleplerden ve zararlardan sağlayıcıların talebe rağmen yükümlülüklerini yerine getirmemesinden Mistral sorumlu olacaktır. Eğer süreci nihai sorumluluk yine Mistral'e ait olmak üzere Yelken yürütmeyi talep ederse bu amaçla, varsa, sağlayıcılardan temin edilen garanti sözleşme ve taahhütlerinin birer nüshası Mistral tarafından Yelken'e Özel Sağlık Tesis'i'nin Teslim Seviyesi'nde teslimi esnasında tevdi edilecektir. Mistral, gerektiği takdirde, söz konusu garantilerden doğan hakların Yelken tarafından kullanılabilmesi için gerekli işlemleri ikmal ve belgeleri temin etmekte yükümlüdür.

11 Teslimden sonra tadilat

Özel Sağlık Tesis'i'nin Teslim Seviyesi'nde Yelken'e tesliminden sonra Hastane İzinleri'nin verilmesi için ilgili mercilerce Projeler'de veya Özel Sağlık Tesis'i'nin iç veya dış mimarisinde Teslim Seviyesi'ne kadarki inşaat safhası kapsamındaki işler için değişiklik yapılması talep edildiği takdirde, bu

M. N

18

değişiklikler Özel Tadilat sayılacak ve Sözleşme'nin Özel Tadilat'a ilişkin hükümleri uygulanarak Mistral tarafından gecikmeksizin gerçekleştirilecektir.

12 Yelken'in inşaat işlerinden dolayı diğer sorumluluk ve yükümlülükleri

12.1 Kapsam

Yelken, Tedarik Listesi'nde kendi bölümünde gösterilen inşaat işlerini (Teslim Seviyesi'nden sonra yapılması gereken tüm inşaat işlerini kapsamaktadır), dekorasyon işlerini, Özel Sağlık Tesis'i'ne konulacak tesisleri (tıbbi gaz tesisatı, hasta yatak başı üniteleri, X-ray odası kurşun levha kaplamaları, iklimlendirme fancoil'leri, katlardaki mekanik ve elektrik hatlarının çekilmesi, asma tavanlar, kuru duvarlar, zemin kaplamaları, kompakt bölme duvarlar ve bu duvarlarla ilintili kapılar v.s., tüm aydınlatma armatürleri, vitrifiye ve bataryalar v.s.) ve dekorasyon işlerini tüm maliyet ve masrafları kendisi tarafından karşılamak üzere kendisi yapıp veya başkasına yaptırıp ikmal edecektir ve bu hususu beyan, kabul ve taahhüt etmiştir. İş bu 12.1nci maddede ve Sözleşme'nin ilgili diğer maddelerinde belirtilen kapsamda yapılacak iş ve faaliyetler iş bu 12. Madde uygulaması açısından "iş" olarak anılacaktır.

12.2 Tamamlama ve süre

İş'in süresi Kiralanan'ın Teslim Seviyesi'nde Mistral tarafından Yelken'e teslim edildiği ve Yelken tarafından Projeye uygun inşa edildiğini tespit eden Teslim Tutanağı tarihinden başlamak üzere 3 (üç) ay içinde tamamlanacak ancak Özel Sağlık Tesis'i'nin yapı kullanma izni alınması süresi bu süreye dahil değildir. Yapı Kullanma izni alınması için gerekli süre de dahil bu süre 5 (beş) aydır. Yapı kullanma izni müracaatı yapma hak ve yükümlülüğü Mistral'e ait olmakla birlikte, masrafları ve ilgili harç ve vergileri Mistral tarafından ödenmek üzere yapı kullanma izni müracaatı, takibi ve sonuçlandırılması Mistral'e vekâleten Yelken tarafından gerçekleştirilecektir. İlgili vekaletname Mistral tarafından Yelken'in talebi halinde 3 (üç) işgünü içinde Yelken'e veya göstereceği üçüncü kişiye verilir. Yapı kullanma izninin alınması ve buna ilaveten Özel Sağlık Tesis'i'nin tam ve kullanıma hazır hale getirilmesi ile (Özel Sağlık Tesis'i ekipmanı ve döşeme hariç diğer unsurları açısından tam ve kullanıma hazır hale getirilmesi kastedilmektedir) İş tamamlanmış addolunur. İşin tamamlandığı Yelken'in yapacağı yazılı çağrı üzerine Taraflar'ın bir araya gelerek yapılan İş'i kontrol etmeleri suretiyle bir tutanak düzenlenerek tespit olunur. Eksikler varsa, söz konusu tutanak eksikler tamamlandıktan sonra düzenlenir ve İş bitiş tarihi olarak bu tutanağın tarihi nazara alınır.

12.3 İşyeri bildirimi

Yelken, Özel Sağlık Tesis'i'nin kendisine Teslim Seviyesi'nde teslimini müteakip kendisinin ikmal edeceği İş ile ilgili olarak SGK'ya gerekli bildirimleri yaparak kendi adına işyeri tesis edecektir.

M. N



12.4 İzin ve onaylar

Mistral 12.3. maddedeki işyeri tesisinin ve ilgili beyan ve bildirimlerin yapılması için gerekli bilgi, belge ve yetkiyi Yelken'e vermekle mükelleftir.

12.5 Genel ve asli sorumluluklar

Yelken, iş'i ikmal ederken çalıştıracağı işçilerin (veya alt yüklenicilerinin işçilerinin) Sosyal Güvenlik Mevzuatı dahil iş sözleşmelerinden, İş Yasasından ve İş Mevzuatından doğan tüm haklarını tanımakla ve ödemekle/ödetmekle yükümlüdür. Bu bakımdan, Yelken, işçilerin maaşlarını, fazla mesai ücretlerini, ferilerini, sosyal haklarını, Sosyal Güvenlik Kurumu primlerini, vergilerini, harçlarını, diğer yasal kesintilerini tam ve zamanında ödemeyi ve/veya ödenmesini sağlamayı taahhüt etmiştir. Yelken, her zaman ilgili mevzuata uygun davranacağını ve İş Kanununun, İşçilerin iş sözleşmelerinin, Sosyal Güvenlik Mevzuatı ile İş Mevzuatının ihlal edilmesinden dolayı doğan üçüncü kişilerin her türlü parasal veya cezai bağlamdaki taleplerinden doğrudan kendisinin sorumlu olacağını ayrıca beyan, kabul ve taahhüt eder.

12.6 İşçi sağlığı ve iş güvenliği

Yelken, tüm İSG tedbirlerini almakla ve İSG mevzuatına uygun hareket etmekle yükümlüdür. Yelken, İSG Tedbirlerinin yokluğundan veya İSG Mevzuatının ihlal etmesinden dolayı doğan üçüncü kişilerin her türlü parasal veya cezai bağlamdaki taleplerinden doğrudan kendisinin sorumlu olacağını ayrıca beyan, kabul ve taahhüt eder. Arsada yapılacak diğer bina ile ilgili İSG tedbirlerinden hiçbir şekilde Yelken sorumlu olmadığı gibi Mistral söz konusu bina ile ilgili hiçbir talebi, sorumluluğu, yükümlülüğü Yelken'e yansıtmamakla yükümlüdür. Diğer bina ile ilgili her türlü hak, yükümlülük, sorumluluk tamamen ve tek başına Mistral'e aittir.

12.7 Çevresel

Yelken, Çevre Mevzuatı ile ilgili olarak alınması gereken her türlü tedbirin alınmasıyla ve bu mevzuata uygun hareket etmekle yükümlüdür. Yelken, Çevre Mevzuatını ihlal etmesinden dolayı doğan üçüncü kişilerin her türlü parasal veya cezai bağlamdaki taleplerinden doğrudan kendisinin sorumlu olacağını ayrıca beyan, kabul ve taahhüt eder.

12.8 Üçüncü şahıs sorumluluğu

Yelken, bu Sözleşmeyi icrası ve iş'i ikmal nedeniyle veya işçilerinin, alt yüklenicilerinin, misafirlerinin vb.lerinin fiillerinden dolayı zarar veya kayba maruz kalan üçüncü kişilerin her türlü talebinden doğrudan kendisi sorumlu olacaktır.

M. N

12.9 Sigorta

Yelken, İş'i ikmalı sırasında basiretli bir tacirın yapması gereken tüm sigortaları yaptıracaktır (örn. üçüncü şahıs mali mesuliyet sigortası, İşveren mali mesuliyet sigortası, İnşaat tüm riskler sigortası, başta ve yapılmaları zorunlu olmak üzere Yelken'in tercihine bağlı olarak belirleyeceği sair sigortalar).

Bu sigorta poliçelerinin bir kopyası ile primlerinin ödendiğine ilişkin ödeme belgesi Yelken tarafından Mistral'e ibraz olunur.

12.10 Tazminat sorumluluğu

Yelken;

- (a) kendisinin bu Sözleşme veya kanun tahtındaki yükümlülüklerinin ihlali;
- (b) Yüklenicinin Madde 12.2 ile 12.9 Maddelerinde belirtilen taahhütlerini ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde üçüncü kişi tarafından Mistral'e yöneltilecek her türlü talep; veya
- (c) Yelken'e atfı kabil bir nedene dayalı olarak Mistral'e herhangi bir üçüncü kişi tarafından yöneltilmiş her türlü talep;

Mistral tarafından derhal Yelken'e bildirilecektir. Yelken söz konusu talebin kendi sorumluluğunda olduğunu kabul etmesine rağmen 10 işgünü içinde karşılamadığı zaman söz konusu talep ile ilgili olarak Mistral'i her türlü zarar veya Mistral aleyhine hükme bağlanmış olup ödenmiş veya Mistral tarafından Yelken'in de onayı alınarak sulhen ödenmesinde mutabık kalınmış diğer tazminat ve Mistral'in talebin sulhe bağlanması veya savunulması için maruz kaldığı yasal tarifelere uygun masraflarından dolayı Mistral'i tamamen tazmin edecektir. Yelken'in sorumluluğu kabul etmemesi halinde yargılama sonunda söz konusu uyuşmazlık maddi ve şekli anlamda kesin hükme bağlandığında Mistral açısından doğan zararlar Yelken tarafından gecikmeksizin tazmin edilir.

12.11 Tahliye halinde teslim

Sözleşme süresi olan ilk 15 yıllık süresi sonunda yapılacak tahliye dışında ilk 15 yıllık periyod içerisinde Mistral'in bir kusuru nedeniyle veya Mistral'in bu Sözleşme'ye aykırı davranması nedeniyle Yelken'in Kiralanan'dan tahliyesi söz konusu olur ise, kendisinin yapmış olduğu Tedarik Listesi'nde gösterilen İş kalemleri karşılığında Mistral tarafından Yelken'e aşağıda belirtilen şekilde ödeme yapılır. Yelken bu ödeme karşılığında Yelken'in Tedarik Listesi'nde bulunan bu malları ve İş kalemlerini ("mal ve işler") Kiralanda bırakarak Kiralanan'ı Mistral'e geri teslim etmekle mükelleftir.

Ödeme tutarı ve prosedürü aşağıdaki gibidir:

- (a) Yelken'in Kiralanan'ı tahliye ettiği tarih itibarıyla (ve ara dönemler kıst olarak hesaplanmak suretiyle) İş bu madde hükmüne göre Mistral'e terk ve teslim edilecek mal ve işlerin amortisman tutarları düşüldükten sonra kalan o günkü defter değerleri bulunur. KDV'siz tutarlar esas alınır.

M. N



- (b) İlgili mal veya işin defter değerleri (her bir iş ve mal için ayrı ayrı) o gün itibarıyla sıfır ise (ekonomik ömrünü/faydalı ömrünü tamamlamış ise) o malın veya işin değeri Yelken'in yasal defterlerinde kayıtlı iktisap değerinin % 5'i (yüzde beşi) olarak kabul edilir.
- (c) Yukarıda (a) ve (b) bentlerine göre hesaplanacak tutar Yelken'in Tedarik Listesi'nde bulunup Yelken tarafından yapılmış /gerçekleştirilmiş/satın alınmış olan mal ve işlerin Mistral'e teslimi karşılığında Mistral'in Yelken'e ödeyeceği bedeldir.
- (d) Bu bedele KDV ilave edilerek Yelken tarafından Mistral'e fatura kesilir ve KDV'li tutar Mistral tarafından faturanın kendisine tebliğ edildiği tarihi takip eden 30 gün içerisinde Yelken'e ödenir.
- (e) Mistral kendisine Yelken tarafından kesilen faturanın Yelken'in yasal kayıtları ile uyummadığını ve/veya yüksek olduğunu iddia ediyor ise, bu durumu faturanın kendisine tebliğinden itibaren 8 gün içinde yazılı olarak Yelken'e bildirmiş olması ve böylece faturaya itirazda bulunması halinde fatura kesinleşmez ve Taraflar'ın gerçek tutarı yargı yoluyla tespit ve tahsil hakları saklıdır.

İş bu 12.11nci maddede Mistral tarafından Yelken'e ödenmesi öngörülen bedel, Kiralanan'ın Yelken tarafından ihtiyari olarak veya Yelken'in temerrüdü ve/veya Sözleşme'deki yükümlülüklerini ihlali nedeniyle ilk 15 yıllık sürenin bitmesinden önce gerçekleşmiş ise, Yelken iş bu 12.11. maddeye göre herhangi bir bedel talebinde bulunmadan iş bu 12.11. maddede belirtilen mal ve işleri bila bedel olarak tahliye tarihinde Mistral'e teslim etmekle mükelleftir. Yelken, teslim mükellefiyetini kısmen veya tamamen yerine getirmemez teslim etmediği mal veya işin ikame değerinden sorumlu olur.

12.12 Defter kayıt düzeni

Yelken, tahliye halinde kendisinin yapmış olduğu Tedarik Listesi'nde gösterilen iş kalemlerini (mal ve işleri) Kiralanan'da 12.11 de yazılı bedel karşılığında bırakacağı için bunlara ilişkin olarak Taraflar arasındaki faturalama ve defter kayıt düzeni 12.11. maddenin (d) bendinde açıklanmıştır. Yürürlükteki mevzuatın izin verdiği ölçüde anılan faturalama düzenine uyulacak ve mevzuatın başkaca bir düzeni emredici kılması halinde, mevzuata uygun olarak faturalama gerçekleştirilecektir. İlgili faturada her bir mal ve iş kalemi ayrı ayrı belirtilecektir.

13 Kiraya ilişkin diğer hükümler

13.1 Kullanım amacı

Yelken, Kiralanan'ı özel sağlık tesisi olarak özel sağlık hizmetleri verilmesi amacıyla kullanacaktır. Kiralanan bu amacın dışında kullanılamaz ve kullanım amacı kısmen veya tamamen değiştirilemez. 13.7nci madde hükmü mahfuzdur.

13.2 Kiralanan'ın teslimi

13.2.1 Teslim tarihi

M, N



Kiralanın Teslim Seviyesi'ne kadar inşa edilerek inşaat ruhsatının alınmasını takip eden 11 aylık süre sonunda Mistral tarafından Yelken'e teslim edilecektir. Belirtilen gün bir tatil gününe denk geldiği takdirde teslim takip eden ilk işgünü'nde gerçekleştirilir.

13.2.2 Teslime çağrı

Mistral 13.2.1. maddeye göre tespit ettiği teslim tarihini Yelken'e yazılı olarak bildirir.

13.2.3 Teslim

Taraflar 13.2.2. maddeye göre teslimin gerçekleştirileceği bildirilmiş olan tarihte Kiralanın'da bir araya gelerek teslim işlemini gerçekleştirirler ve teslim bir tutanakla tespit olunur. İş bu tutanağın imzalanması ile 10 uncu maddede ki muayene süresi başlar.

13.2.4 Tesellümden imtina

Yelken 13.2.2. maddeye göre kendisine yapılan teslim çağrsına icabet etmediği takdirde Temerrüt'ü doğar ve Mistral, (ı) tek tarafı olarak Teslim Tutanağı'nı tanzim ve imza ederek Sözleşme'ye devam edebilir veya (ıı) 10 gün içinde Kiralanın'ı teslim alması için Yelken'e ihtarda bulunur ve bu süre sonunda Yelken'in Temerrüt'ü devam ederse yasanın kiralanının kullanılmaması ve kira süresinin bitiminden önce tahliyeyle ilişkin hükümleri ile Sözleşme'nin 13.16. maddesi dâhil Sözleşme'den ve/veya yasadın doğan her türlü hakkını uygun gördüğü ölçüde kullanır.

13.3 Sözleşme'nin yürürlüğü ve süresi

İş bu Sözleşme'nin tüm hükümleri imzası tarihinde yürürlüğe girer. Herhangi bir edim için İş bu Sözleşme'de bir koşulun gerçekleşmesi veya süre öngöröldüğü takdirde, münhasıran ilgili edim yönünden geçerli olup; edim için sürenin konulmuş olması, o edimin vadesi anlamını taşır.

Sözleşme'nin süresi (kiranın süresi) hangisi önce gerçekleşirse;

*Özel Sağlık Tesisi'nin yapı kullanma izninin alındığı tarihi takip eden yedinci ayın ilk günü;
veya

*Teslim Tutanağı'nın imza tarihini takip eden onuncu ayın ilk günü

*Özel Sağlık Tesisi'nin işletme ruhsatının alınmasını takip eden ilk ayın ilk günü

başlar ve 15 (on beş) yıl geçmesiyle sona erer.

Sözleşme'nin süresi sonundan 2 yıl evvel Mistral tarafından fesih bildiriminde bulunulmadığı takdirde, Sözleşme, kendiliğinden 5 yıl (60 Ay) süreyle yenilenir. 5 yıllık (60 aylık) dönemlerin sonunda da aynı hüküm uygulanır.

M, N

23

İlk 5 yıllık yenilemede hariç olmak üzere, Mistral yukarıdaki paragrafta belirtilen fesih bildiriminde bulunur ise, 15 yıllık süreyi takip eden yılın bitiminden en az 2 yıl evvel ihbar etmek kaydıyla Sözleşme'yi 15inci yılın sonunda herhangi bir sebep göstermeksizin feshedebilir. Eğer Sözleşme feshin ihbar edilmemesi nedeniyle yenilenmişse, Mistral her 5 yıllık sürenin hitamından 2 yıl evvel ihbar etmek kaydıyla 5 yıllık sürelerin sonunda herhangi bir sebep göstermeksizin Sözleşme'yi feshedebilir.

13.4 Özel Sağlık Tesis'i'nin faaliyete başlaması

Yelken, Kiralanan'ı teslim aldıktan sonra Kiralanan'da işletilmesi amacıyla Hastane İzinleri'ni alacak, Özel Sağlık Tesis'i'nin İnce İnşaatını ve dekorasyonunu tamamlayacak, bu meyanda özellikle Teslim Tutanağı'nın tanzim tarihini takip eden en geç 3. (Üçüncü) ayın sonunda (iş bu üç aylık süreye yapı kullanın izni alınması için geçecek süre dahil değildir). Özel Sağlık Tesis'i'nin yapı kullanma izni alınmasına hazır hale gelmesi için tüm işlemleri ve işleri tamamlamış olarak Özel Sağlık Tesis'i'nin yapı kullanma izninin alınması için Mistral'e vekaleten ilgili mercie başvuruda bulunacak, yapı kullanma izin tarihinden başlayıp kira süresinin başlangıç tarihine kadarki süre içinde Özel Sağlık Tesis'i'nin tefrisini tamamlayacak ve Özel Sağlık Tesis'i'ni kira süresinin başlangıç tarihinde (Sözleşme'nin süresinin başlangıcında) işletmeye açacaktır. Taraflar, açıklama amacıyla, Mistral'in Kiralanan'ın teslimine dair mükellefiyetinin Özel Sağlık Tesis'i'ni Yelken tarafından onaylanan projeye uygun inşa edilmiş halde olması kaydıyla Teslim Seviyesi'nde teslim etmekten ibaret olduğunu, bu seviyeden sonraki Yelken'e ait ve onun mükellefiyeti altında olduğunu beyanla Özel Sağlık Tesis'i'nin kaba inşaata ve Mistral'in uhdesindeki diğer imalat kısımlarına atfı kabil bir kusur hariç diğer bir ifade ile Mistral'den kaynaklanmayıp Tedarik Kısmı'na atfı kabil bir kusur veya Yelken'den kaynaklanan sair bir nedenle (yapı kullanma izni alınamaması dahil) faaliyete geçememesinin Yelken'in sorumluluğu dairesinde bulunduğunu kabul etmişlerdir.

13.5 Kira parası

Taraflar, TTK'da tacir olarak sayılan kişilerden olduklarını ve iş bu Sözleşme'nin bir çatılı işyeri kirası olduğunu beyan, ıkrar ve kabulle; bu madde hükümlerinin kendileri için bağlayıcı olduğunu ve bu konuda herhangi bir itiraz ileri sürmeyeceklerini kabul ve taahhüt ederler.

13.5.1 Kira parasının tespiti

Yıllık kira parası aşağıdaki şekilde tespit edilir.

(a) USD cinsinden belirlenmiş Ön Maliyet bulunur (KDV'siz Keşif Özeti tutarıdır).

(b) 13.5.1(a) maddesine göre bulunan USD tutarının 1/12,5 (on iki buçukta biri) yıllık kira parasıdır.

M. N

(c) Yıllık kira parasına KDV ilave edilir. (Açıklamak amacıyla Keşif Özeti'nde KDV ayrı gösterilecek ve kira parası tespit edilirken KDV'siz Keşif Özeti tutarı kullanılarak bu tutara KDV eklenecektir)

(d) Kira parası yıllık peşin ödenir.

Tespit edilen kira parası Mistral tarafından gecikmeksizin ve yazılı Teslim Tutanağı'nın tanziminden önce Yelken'e bildirilir.

Tespit edilen kira parası Teslim Tutanağı'nın imzalanması ile birlikte aynı tutanağa geçirilerek Taraflar'ca imzalanır ve Teslim Tutanağı Sözleşme'nin eki sayılır.

Yelken kira parasını tutanağa geçirmekten imtina etmesi halinde dahi bu maddede belirtilen usulle tespit edilen kira parası geçerli olacak ve uygulanacaktır.

13.5.2 Kira parasının ödenmeye başlayacağı tarih (tahakkuk zamanı) ve ödemeler

Kira parası, her yılın Eylül ayının birinci günü yıllık peşin olarak ödenecektir (KDV dahil). İlk kira yılına ilişkin kira parası 2017 yılının Eylül ayının birinci günü ödenir. Şukadar ki; 13.3. maddeye göre tespit edilecek kira başlangıcı 2017 yılı Eylül ayının başından evvelki veya sonraki bir tarihe denk gelmesi halinde aşağıdaki şekilde uygulama yapılır:

Kiranın başlangıcı 2017 Eylül ayın birinci gününden evvelki bir tarih ise, başlangıç tarihinden 2017 yılı Eylül ayının birinci günü arasındaki dönemin kira parası Yelken tarafından Mistral'e peşin olarak 1 Eylül 2017 tarihinde ödenir. Eğer Kiranın başlangıcı 2017 Eylül ayının birinci gününden sonraki bir tarihte ise, tespit edilmiş kira parası esas alınarak kiranın başlangıcı ile 2017 Eylül ayının birinci günü arasındaki döneme denk düşen tutar Mistral tarafından Yelken'e 5 Eylül 2017 tarihinde iadeten ve nakden ödenir. Açıklamak amacıyla, Taraflar, bu hüküm ile kiranın başlangıcı belli olduğunda ilk yıl kira parasının kıst olarak hesaplanıp tahakkuk etmesini ve müteakip yıllarda birer yıllık olarak kira parasının her yılın Eylül ayı birinci günü aşağıda belirtilen bonolar ile ödenmesini sağlamak amacıyla güttüklerini beyan etmişlerdir (ilk yıl Eylül ayında ödenecek bono bedeli dahildir). Gerekirse on beş yıllık kira süresinin sonunda veya tahliye halinde de aynı şekilde kıst usulü ile ayarlama yapılır.

İlk on beş yıllık kira süresi boyunca kira parası Keşif onayı ile baştan peşinen verilecek 15 adet aşağıda dökümü yapılan bonoların vadelerinde ödenmesi ve buna ilaveten yine aşağıda gösterilen ödemelerin yapılması suretiyle ödenecektir.

- 1 Eylül 2017 ile 31 Ağustos 2018 arası kira parası :
(ı) 01.09.2017 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'u (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak;

1 Eylül 2018 ile 30 Ağustos 2019 arası kira parası :

M. N

25

(i) 01.09.2018 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak;

- 1 Eylül 2019 ile 30 Ağustos 2020 arası kira parası :
(i) 01.09.2019 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2020 ile 30 Ağustos 2021 arası kira parası :
(i) 01.09.2020 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2021 ile 30 Ağustos 2022 arası kira parası :
(i) 01.09.2021 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2022 ile 30 Ağustos 2023 arası kira parası :
(i) 01.09.2022 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2023 ile 30 Ağustos 2024 arası kira parası :
(i) 01.09.2023 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2020 ile 30 Ağustos 2025 arası kira parası :
(i) 01.09.2024 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2025 ile 30 Ağustos 2026 arası kira parası :
(i) 01.09.2025 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2026 ile 30 Ağustos 2027 arası kira parası :

M, N



(i) 01.09.2026 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak

- 1 Eylül 2027 ile 30 Ağustos 2028 arası kira parası :
(i) 01.09.2027 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2028 ile 30 Ağustos 2029 arası kira parası :
(i) 01.09.2028 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2029 ile 30 Ağustos 2030 arası kira parası :
(i) 01.09.2029 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak
- 1 Eylül 2030 ile 30 Ağustos 2031 arası kira parası :
(i) 01.09.2030 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak (aktin hitam tarihi esas alınarak ve akıt devam etmiyor ise bu bono için de 13.5.2. madde ikinci paragraf hükmü *mutatis mutandis* uygulanarak uyarlama yapılabilir).
- 1 Eylül 2031 ile 30 Ağustos 2032 arası kira parası :
(i) 01.09.2031 vadeli, borçlusu Yelken, alacaklısı Mistral olan, USD olarak tespit edilmiş Ön Maliyet'in 1/12,5'unun (oniki buçukta birinin) %18 fazlası (KDV'dir) meblağlı bono ile aynen USD olarak (aktin hitam tarihi esas alınarak ve akıt devam etmiyor ise bu bono için de 13.5.2. madde ikinci paragraf hükmü *mutatis mutandis* uygulanarak uyarlama yapılabilir).

Yukarıda dökümü yapılan bonolar Keşif Özeti'nin kesinleştiği tarihte Yelken tarafından Mistral'e teslim edilir.

İleride KDV oranının artması veya azalması halinde, iş bu 13.5.2. maddede belirtilen onbeş adet bononun tutarları hesaplanırken nazara alınan ve bono bedellerine eklenen KDV tutarlarına oran artışı nedeniyle ilave edilmesi gereken veya oran azalması nedeniyle düşülmesi gereken tutarlar Yelken'in Mistral'e banka havalesi suretiyle yapacağı ödeme tutarlarına ilave edilir veya onlardan düşülür.

M N



Yelken'in kira parasını bono tevdi suretiyle ödeyecek olması, Yelken'in iş bu maddeye göre yapması gereken kira parası ödemesini (bono bedellerini ve ilave tutarları) zamanında yapmaması halinde Temerrüt'e düşmesine mani değildir.

13.5.3 Kira artışları

Kira parası USD üzerinden hesaplanıp ödenecek olduğundan sözleşmenin ilk 15 yıllık diliminde herhangi bir kira artışı yapılmayacaktır.

Kira süresi 15 yıl boyunca USD cinsinden sabit olacaktır. 15. yılın sonunda ve her beş yıllık periyodun başında kira süresinin uzatılması söz konusu olacak ise Kira Bedeli, o günkü piyasa şartlarına göre yine USD cinsinden belirlenecektir. Piyasa şartlarına göre belirleme, mümkünse aynı bölgedeki benzer fonksiyonlara sahip benzer büyüklükteki yapıların rayiç kira bedellerinin tespiti ile belirlenecektir. Bunun için en az iki tane ekspertiz şirketinden hizmet alınacaktır. Bu hizmetin bedeli taraflarca eşit oranda beraberce ödenecektir. Taraflar söz konusu ekspertiz raporlarına göre aralarında yeni kira bedeli hususunda mutabık kalamadıkları takdirde, ekspertiz şirketlerinin tespit ettiği değer aritmetik ortalaması kira parası olarak kabul edilir. Bu tutar her iki taraf için de bağlayıcı olacaktır. Ekspertiz şirketleri Sermaye Piyasası Kanunu'na göre ekspertiz yapmaya yetkili şirketlerden olacaktır.

13.5.4 Muacceliyet

Herhangi bir yıllık kira parasının zamanında ödenmemesi ve bu hususta Yelken'in Temerrüt'ünün oluşması ve bu temerrüt halinin 75 (yetmiş beş) günü aşması halinde müteakip bir yıllık kira parası (ve bu kira parasının ödenmesine ilişkin olarak verilmiş olan bono) muacceliyet kesp eder ve Yelken tarafından Mistral'e ödenir.

13.5.5 Ödeme yeri

Bu Sözleşme gereğince 13.5.2 nci maddede belirtilen bono bedelleri hariç (bono bedelleri yetkili hamile ödenecektir) 15 yıllık sürecin sonunda başlayacak olan yıllık peşin kira ödemeleri dâhil Yelken tarafından Mistral'e yapılacak her türlü ödeme Mistral'e ait aşağıda detayı verilen banka hesabına yapılacaktır.

Banka	:	Türkiye Ekonomi Bankası
Şube	:	Bornova
Şube kodu	:	100
Hesap sahibi	:	Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hesap no. (USD)	:	6853287
IBAN	:	TR04 0003 2000 0000 0006 8532 87

Mistral, Yelken'e 7 işgünü önceden yazılı olarak haber vermek kaydıyla ödeme yerini tek taraflı olarak değiştirebilir.

M. N



13.5.6 Faturalama

Her yılın kira parasına ilişkin fatura Mistral tarafından Yelken'e ilgili yılın Eylül ayının birinci günü kesilerek teslim edilir.

13.6 Devir

Yelken Kiralanan'ı ve bu Sözleşme'yi üçüncü şahsa Mistral'in yazılı izni olmaksızın devir ve temlik edemez. Ancak bu hüküm ve Sözleşme'de bu şekilde devir ve temlikli sınırlayan diğer hükümler TBK 323ncü madde yürürlüğe girinceye kadar geçerli olacaktır. Bu süreden sonra, Yelken, Mistral'in yazılı izni olmaksızın Kiralanan'ı ve bu Sözleşme'yi üçüncü şahsa devir ve temlik edemez, ancak Yelken taraf olarak üçüncü şahsın iş bu sözleşmenin tarafı olmayı kabul etmesi ve aynı şekilde teminat mektubu vermesi durumunda Mistral bu izni vermekten imtina edemez.

13.7 Alt Kiralama

Yelken Kiralanan'ı Mistral'in yazılı onayı olmadan üçüncü şahıslara kısmen veya tamamen kiralayamaz, istifadesine tahsis edemez, devredemez, alt kiracı tesis edemez.

Ancak, Kiralanan'ın bir özel sağlık tesisi olması nedeniyle, kafeterya, çay ocağı, eczane, görüntüleme merkezi ve ayrıca üçüncü kişilere bina içinde yaptırılmasında sakınca bulunmayan işler sebebiyle yer temini gibi bazı mahallerde önceden Mistral'den yazılı onay almak ve kira sözleşmesinin bir suretini Mistral'e ibraz etmek kaydıyla alt kiracı tesis edebilir. Yelken'in bu husustaki talepleri üçüncü kişi ile Mistral arasında bir husumet bulunmaması durumunda Mistral tarafından kabul edilecektir. Alt kiracının kira süresi kiraladığı alanı işgal ve ondan faydalanma hakkı Yelken'in kira sözleşmesi süresi ile sınırlıdır.

Eğer alt kiracı tesis edilecek alanlar mimari projede belirtilmişse (kafeterya, eczane, çay ocağı, görüntüleme merkezi ve sair şeklinde kayıt düşülmüş ise), bu alanlarda alt kiracılık tesisi için Mistral'den iş bu 13.7. maddeye göre herhangi bir onay alınmasına gerek yoktur ancak alt kira sözleşmesinin ibrazı zorunludur.

Yelken, varsa, alt kiracıların Kiralanan'ı Yelken'in Kiralanan'ı tahliye etmesi ile birlikte tahliye edeceklerini, aksi halde Mistral'in uğrayacağı zararları tazmin edeceğini beyan, kabul ve taahhüt eder.

Alt kiracı tesis edilmiş olması bu Sözleşme'den ve yasadan doğan sorumluluklarının kısmen veya tamamen son bulduğu veya sınırlandığı anlamına gelmez.

13.8 Tadilatlar

Yelken Özel Sağlık Tesis'i'nde kiralama amacına uygun olarak, Projeler'de değişiklik gerektirmemek kaydıyla gerekli tadilatları yapabilir. Belediye ve imar mevzuatına göre Projeler'de değişiklik

gerektiren tadilatlar Mistral'ın yazılı onayı alınmadan yapılamaz. Aksi durum Sözleşme'nin esaslı ihlali sayılır.

13.9 Abonelikler

Yelken Teslim'i müteakip, tahdidi olmamak kaydıyla, Özel Sağlık Tesis'i'nin elektrik, su, doğal gaz ve benzeri aboneliklerini kendi adına tesis ettirecek ve bu nedenle gerekli işlemleri kendisi takip edip sonuçlandıracaktır. Abonelik tesis masraflarının, depozitolarının, kullanım bedellerinin ve benzeri ödemelerinin tamamı Yelken tarafından karşılanır. Sadece trafo Mistral Üzerine kayıtlı kalacaktır veya Mistral trafosu ilgili elektrik kurumuna devredecektir.

13.10 Yan ödemeler

Yönetim planında belirlenecek olan ve sonrasında yapı yönetiminin yasa ve yönetim planı hükümleri çerçevesinde talep edeceği Yan Ödemeler Yelken tarafından ödenir. Yan ödemeler, Yelken tarafından Yan Ödemeler'in ödenmesi gereken sürelerde ve gecikmeksizin ilgisine ödeme mukabilinde ilgisinden mali mevzuata uygun şekilde alınacak belgeler (ilgisince kesilmiş fatura ve/veya ortak giderlere ilişkin kesilmiş ortak gider makbuzu) karşılığında ödenir.

Yan Ödemeler'in zamanında yapılmaması ve Mistral tarafından verilemezle rağmen Mistral'e veya ilgili mercie ödenmemesi Yelken'in Temerrüt'üne sebebiyet verir.

13.11 Sigorta

Kiralanan'ın DASK sigortası Mistral tarafından yaptırılır ve primleri Mistral tarafından ödenir.

Yelken Kiralanan'da meydana gelebilecek hasarlara karşı (yangın, yangın mali sorumluluk, infilak, su baskını, dahili su, cam kırılması vb.) Mistral tarafından uygun görülecek bir sigorta şirketine piyasa koşullarının altında bir teklif vermesi kaydı ile Kiralanan'ı sigorta ettirecektir. Mistral'in uygun gördüğü sigorta şirketinin teklifi Yelken'in aldığı diğer tekliflerden yüksek olması halinde Yelken, seçim yapmakta kendi iradesi ile hareket edebilecektir. Sigortanın miktarı Keşif Özeti toplamının iki mislinden az olmayacaktır (ilk poliçe düzenlendiği tarihte bulunacak TCMB döviz alış kuru karşılığı TL olarak). Söz konusu sigorta poliçesinde müşterek sigortalı olarak Mistral gösterilecek ve sigorta parası sigorta teminat tutarının %5'ini aştığı takdirde Mistral'e ödenecek şekilde poliçe düzenlettirilecektir (müşterek sigortalı/daini mürtehin/loss payee). Ancak, Sigorta teminat tutarının %5'i veya altında kalan tutardaki sigorta parası Yelken tarafından tahsil edilecek şekilde düzenleme yapılacaktır. Taraflar'dan hangisi sigorta parasını tahsil etti ise, o Taraf tahsil ettiği sigorta parasıyla gecikmeksizin hasarı yenileyip gidermek mükellefiyeti altındadır. Bu sigorta poliçesinin primleri Yelken tarafından ödenir. Söz konusu sigorta poliçesi, teminat tutarı en az her yıl TÜİK'in belirlediği yıllık ÜFE ve TÜFE oranının aritmetik ortalaması kadar artırılabilmek suretiyle Yelken tarafından yenilenir. Sigorta poliçesinin (ve yenilenen poliçelerin) ve prim ödeme belgesinin bir kopyası Yelken tarafından Mistral'e verilir.

M, N



Yelken, yukarıdakilerin dışında Özel Sağlık Tesis'i'nde göstereceği faaliyet ile ilgili olarak üçüncü şahıs mali mesuliyet, işveren mali sorumluluk, makine kırılması, hırsızlık vb. sigortaları kendi nam ve hesabına kendisi yaptırabilir.

13.12 Zarar ve ziyandan sorumluluk

Yelken, kendisinin, çalışanlarının, misafir ve müşterilerinin veya sair üçüncü şahısların Kiralanan'a verdiği zararları onlara rücu hakkı saklı kalmak kaydıyla eski hale getirmek veya Mistral'e tazmin etmekle mükelleftir.

Mistral lehine 13.11inci maddeye göre yaptırılacak sigorta teminatı içinde kalanlar hariçtir ancak hasar sigorta poliçesinin muafiyet sınırı altında kaldığı takdirde Yelken'in iş bu 13.12. maddedeki tazmin mükellefiyeti devam eder.

13.13 Yönetim planına uyma yükümlülüğü

Yelken Yapı'nın yönetim planı hükümlerine uymakla mükelleftir. Aksi davranış Sözleşme'nin ihlali sayılacaktır.

13.14 Demirbaşlar

Kiralanan ile birlikte Yelken'e teslim edilen demirbaşlar, eğer var ise, Teslim Tutanağı tanzim edilirken bir tutanağa kaydedilerek Taraflar'ca imzalanmak suretiyle bu Sözleşme'ye eklenir. Yelken demirbaşları özenle kullanmak ve gerekli olanlarının bakım ve onarımlarını zamanında yaptırtmak ile mükelleftir.

13.15 Bakım ve onarım

Yelken Sözleşme süresince Kiralanan'da gerekli olan mutad bakım ve onarımı masrafı kendisine ait olmak üzere yapacaktır. Kiralanan'da bulunan tesislerin ve ekipmanın periyodik bakım sözleşmeleri Yelken tarafından yapılacak ve bunların ücretleri Yelken tarafından ödenecektir.

13.16 Erken tahliye

Taraflar, TTK'ya göre tacir sıfatına sahip olduklarını, giriştikleri sözleşmenin mahiyetini bilebilecek ve sonuçlarını öngörebilecek durumda olduklarını, Mistral'ın Yelken'in özel sağlık tesisi olarak kiralamak üzere Kiralanan'ın inşa edilmesini istemesi üzerine ve buna güvenerek Kiralanan'ı inşa edeceğini ve bu nedenle çok büyük bir yatırım yapacağını, Sözleşme'nin Yelken tarafından haklı bir neden olmaksızın süresinden önce feshedilmesi veya Kiralanan'ın tesellümünden imtina edilmesi sonucunda büyük bir zarara uğrayacağını, Kiralanan'ın bir özel sağlık tesisi olması nedeniyle ve münhasıran Yelken'in talep ve istekleri doğrultusunda özel olarak inşa edilmiş olmasından dolayı Mistral'ın başka bir kiracı bulmasının çok zor olacağını ve bunun da Mistral'ın zararına sebebiyet vereceğini kabul ve bayan etmişlerdir. Bu nedenlerle, Yelken, Sözleşme'yi haklı bir neden olmaksızın süresinin hitamından

M. N



önce feshetmeyeceğini ve Kiralanan'ı süresinden önce tahliye etmeyeceğini, 13.2.4. maddede belirtildiği veçhile tesellümünden imtina etmeyeceğini veya herhangi bir şekilde Sözleşme'nin uygulanmasını ve kira parasının ödenmesini akim bırakmayacağını ve bu taahhüdünü ihlal halinde aşağıdaki hükümlerin uygulanmasını kabul ettiğini beyan ve taahhüt etmiştir.

- (a) Yelken, iş bu 13.16. maddedeki taahhüdünü ihlal etmesi halinde Sözleşme'nin süresi sonuna kadar (kira süresinin sonuna kadar) tahakkuk etmesi gereken kira parasını Mistral'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.
- (b) Yelken'in kira süresi bitmeden Kiralanan'ı tahliye etmesi (veya Kiralanan'ı tesellümden imtina etmesi) durumunda, Yelken, peşin ödenmiş kira parasını veya kira parasının ödenmesi için vermiş olduğu bonoları istirdat edemez.
- (c) İş bu 13.16. maddeye göre Yelken tarafından yapılacak ödeme 13.5.2. maddede belirtilen bonoların vadelerinde ödenmeleri suretiyle gerçekleştirilir.
- (d) Mistral'ın Kiralanan'ı Yelken'in iş bu 13.16. maddedeki taahhüdünü ihlal suretiyle kendisine iadesini takip eden sürede üçüncü bir şahsa daha düşük bir kira bedeli ile kiraya vermesi halinde; Yelken, 13.16(a) maddesine göre Mistral'e ödemeyi taahhüt ettiği tutarın;
 - (ı) Kiralanan'ın boş kaldığı süreye tekabül eden kısmı ile,
 - (ii) kiraya verilme tarihinden başlamak üzere 13.16(a) maddesinde belirtilen süre sonuna kadarki dönem için Kiralanan'ın üçüncü şahsa kiraya verildiği tutar ile bu Sözleşme'ye göre tespit edilmiş kira parası tutarı arasındaki farkın

toplamının ödenmesinden sorumlu olacaktır. Bu takdirde, Mistral, elindeki toplam bono tutarından iş bu (d) bendi hükmüne göre Yelken'in ödemesi gereken tutar düşüldükten sonra kalan tutara tekabül eden bonoları (son bonodan başlamak üzere geriye doğru sırasıyla) Yelken'e iade eder. Bir kira yılı ödemesini kapsayan herhangi bir bono bedelinin iş bu iade hükmü nedeniyle belli kısmının ödenmesi, belli kısmının tahsil gerektiği takdirde, o bono iade edilmez ancak tahsil gereken kısmı kadar tahsilat yapılır veya tam olarak tahsil edilmişse, tahsil edilmemesi gereken kısım tahsil tarihini takip eden 3 işgünü içinde Mistral tarafından Yelken'e iade edilir.

- (e) Mistral'ın Kiralanan'ı Yelken'in iş bu 13.16. maddedeki taahhüdünü ihlal suretiyle kendisine iadesini takip eden sürede üçüncü bir şahsa daha yüksek bir kira bedeli ile kiraya vermesi halinde; Yelken, 13.16(a) maddesine göre Mistral'e ödemeyi taahhüt ettiği tutarın sadece Kiralanan'ın boş kaldığı süreye tekabül eden kısmını ödemekten sorumlu olacaktır. Bu takdirde, bonoların iadesi hakkında bu maddenin (d) bendi hükümleri *mutatis mutandis* uygulanır.

M, N



13.17 Kiralanan'ın İadesi

Kiralananın tahliyesi halinde, Yelken, Kiralanan'ı Özel Sağlık Tesis'i'nin yapı kullanma izninin alındığı ve işletmeye hazır şekliyle tam ve kullanıma hazır olarak Mistral'e teslim etmekle mükelleftir. Yelken'in yapacağı sabit veya taşınabilir tadilat ve değişiklikler, eklentiler ve sair dekorasyon ve Tedarik Listesi'nde kendisine düşen bölüm kapsamında yaptığı inşaat işleri ile Kiralanan'a koyduğu tesis ve sabit ekipmanları 12.11 ve 12.12nci maddelerin hükümleri saklı kalmak kaydıyla Mistral'e hiçbir masraf ve bedel talep etmeden ve Kiralanan'ı teslim ederken bunları da Kiralanan'da bırakarak teslim ile mükelleftir. Ancak, Yelken, Tedarik Listesi'nde belirtilmiş olanlar hariç, tahliye esnasında Kiralanan'da yapmış olduğu dekorasyon ve eklentilerden ana yapıya zarar vermeden sökülebilir ve taşınabilir malzeme ile kendisine ait tıbbi alet, cihaz ve benzerlerini götürme hakkına sahiptir. Bu şartlara bağlı olarak Kiralanan ve demirbaşları (tesisler ve ekipman) tam ve kullanıma hazır ve iyi durumda Mistral'e teslim edilir.

Ekonomik ömürlerini tamamlamış olmaları Demirbaşların ve tesislerin tahliye esnasında iadesi mükellefiyetini ortadan kaldırmaz.

13.9. maddeye göre Yelken tarafından tesis ettirilmiş abonelikler hesap kesimi yapıp borçları tamamen ödenerek iptal ettirilecek ve Kiralanan bu şekilde Mistral'e iade olunacaktır.

Aksi davranış nedeniyle doğan zararların tazmini hakkında TBK'nun ilgili hükümleri uygulanır.

13.18 Mistral lehine cezai şart

İş bu maddede anılan cezai şartların talep edilebilmesi için talep eden Tarafların zararının bulunup bulunmaması ya da miktarının ispatlanmasının gerekli olmadığını, bunlardan bağımsız olarak tespit edilmiş olduğunu Taraflar kabul ve beyan etmişlerdir. Cezai şart taahhüdü Sözleşme'nin feshinden veya herhangi bir sebeple sona ermesinden bağımsız olarak Taraflar arasındaki yürürlüğünü devam ettirecek "bağımsız" bir taahhüt niteliğindedir. Bu maddede belirtilen cezai şartlar TBK 179/2 anlamında "asıl borçla birlikte ifa edilecek" cezai şart mahiyetindedir.

Taraflar, tacir sıfatlarını teyiden ikrar ile iş bu 13.18. maddede belirlenen cezai şartın tenkisinin talep olunamayacağını da ayrıca beyan ve kabul etmişlerdir.

Yelken, Sözleşme'yi imza tarihinden itibaren sözleşme süresi sonuna (kira süresi sonuna) kadarki süre içerisinde haklı bir sebebe dayanmaksızın feshettiği veya Mistral tarafından haklı sebeple feshine sebep olduğu veya 13.2.4. maddede belirtildiği veçhile tesellümünden imtina ettiği ve bu suretle Sözleşme'nin feshine sebep olduğu (veya feshettiği) takdirde iş bu sözleşme dahilinde teslim ettiği bonoları/bedellerini Mistral'den istirdat edemez ve Mistral'e Ön Maliyet tutarının %35'i (yüzde otuz beş) cezai şart olarak hiçbir ihtar ve hükme hacet kalmaksızın ödeyecektir.

Yelken 19ncu maddedeki teminat verme yükümlülüğünü veya teminatı yenileme yükümlülüğünü süresinde yerine getirmeyip ihlal ettiği takdirde, Mistral'in 19. Madde hükümlerine göre teminat

M, N

33

mektubunu nakde çevirip nakit teminat olarak bir bankada faiz getiren hesapta tutması sonucunda doğacak faiz tutarı kadar cezai şartı Mistral'e ödemekle mükelleftir. Mistral yeni teminat mektubu kendine verilip nakit tuttuğu teminatı Yelken'e lade ettiği tarihe kadar geçecek sürede her yılın son günü bu ceza tutarını KDV ilavesi suretiyle Yelken'e fatura eder ve Yelken bu tutarı 15 gün içerisinde Mistral'e öder.

Açıklamak amacıyla; Ön Maliyet tutarı USD olup, cezai şart miktarları da USD olarak tespit olunmuş ve tediye olunacaktır.

13.19 Yelken lehine cezai şart

Mistral'ın 6.3.3ncü madde son paragrafı hükmünü ihlal etmesi ve bu nedenle sorumluluğunun doğması halinde ve bu nedenle Kiralanan'ın özel sağlık tesisi olarak faaliyete başlanamaması nedeniyle Mistral Yelken'e (Yelken'in zararlarından ayrı ve onlara ilave olarak) 1.000.000,00.-USD tutarında cezai şartı Yelken'e ilk talebi halinde derhal ödeyecektir.

Mistral, 7.3üncü maddenin birinci ve ikinci paragrafındaki yükümlülüklerini ihlal etmesi nedeniyle aynı maddenin 3ncü paragrafı şartlarına bağlı olarak Keşif Özeti'ne göre Mistral'ın uhdesinde olmasına rağmen Mistral'ın yapmadığı kısımların Keşif Özeti'ndeki tutarının % 20'si (yüzde yirmisi) oranındaki tutarı cezai şart olarak Yelken'e öder. Bu cezai şart Yelken'in Mistral'e bu Sözleşme'ye istinaden verdiği ancak halen vadesi gelmemiş bonoların aynı vadelerindeki vade tarihini taşıyan ve cezai şart tutarının vadesi gelmemiş bono adedine bölünmesi suretiyle bulunacak tutarda borç ikrar eden bonoların Yelken adına Mistral tarafından tanzim edilerek Yelken'e teslimi suretiyle ödenir.

Mistral'ın 19. Maddeye göre kendisine verilecek teminat mektubunu bu Sözleşme hükümlerine uygun olmayan şekilde ve sebepsiz yere nakde çevirmesi halinde, Mistral, Yelken'e teminat mektubu tutarının % 25'i (yüzde yirmi beşi) oranındaki bir tutarı cezai şart olarak ödemekle mükelleftir.

Bu maddede belirtilen şart taahhüdü Sözleşme'nin feshinden veya herhangi bir sebeple sona ermesinden bağımsız olarak Taraflar arasındaki yürürlüğünü devam ettirecek "bağımsız" bir taahhüt niteliğindedir. Bu maddede belirtilen cezai şartlar TBK 179/2 anlamında "asıl borçla birlikte ifa edilecek" cezai şart mahiyetindedir.

14 Fesih

Yelken, 13.3. maddede belirtilen 15 yıllık sürenin sonundan veya Sözleşme yenilenmiş ise yenilenen 5 yıllık dönemin sonundan 2 yıl evvel yazılı olarak bildirimde bulunmak kaydıyla süresi sonunda sözleşmeyi feshederek Kiralanan'ı tahliye edebilir.

Yelken, bu maddede yazılı ihbar süresine uymadan Sözleşme'yi feshedip Kiralanan'ı tahliye etmesi halinde ise kalan sürenin kira parasının ödenmesinden ayrıca sorumlu olur. Erken tahliye ve kiralananın kullanılmaması ile ilgili 13.16. madde hükümleri saklıdır.

15 İzinler

Bir tarafın diğer tarafa bu Sözleşme gereği vereceği her türlü izin yazılı olarak verilmedikçe hüküm ifade etmez.

16 Olumsuz İntibak şartı

Taraflar, Sözleşmede belirlenen kira parasını ve kira parası tespit usulünü, ayrıca bu Sözleşme ile yükledikleri edimlerin tamamını etüt ederek harfiyen incelediklerini ve buna göre hareket ederek bu Sözleşme dolayısıyla yükledikleri tüm edimleri basiretli bir işadama ve tacir gibi öngördüklerini beyan etmişlerdir. Bunun sonucu olarak, ileride döviz kurlarının yükselmesi veya düşmesi, Sözleşme'nin icrasını kısmen etkileyebilecek, Taraflar'ın bu nedenle edimlerini ağırlaştıracak veya ifasını zorlaştıracak devalüasyon, enflasyon, hiper enflasyon, deflasyon, TL realizasyonu, ekonomik kriz, Anayasa'nın Olağanüstü Yönetim Usulleri başlığı altında düzenlenen herhangi bir halin veya sayılanların benzerlerinin vukuunda TBK 138. Madde kapsamında hâkimin Sözleşmeye müdahalesi talebinde bulunamayacaklarını, Sözleşme'yi fesih edemeyeceklerini, Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün, cümlesinin, kelimesinin ve ediminin uyarlanması veya değiştirilmesini talep edemeyeceklerini ve hükmün hâkimin Sözleşmeye müdahalesini engelleyen olumsuz intibak şartı mahiyetini taşıdığını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

17 Temerrüt faizi

Bu Sözleşme nedeniyle Taraflar'ın birbirine yapması gereken ödemelerde Temerrüt'e düşmeleri halinde temerrüde düşülen USD tutarına, Temerrüt tarihindeki Libor + 200bps temerrüt faizi tahakkuk ettirilir (Temerrüt tarihindeki saat 11:00'de Reuters ekranında görünen yıllık Libor esas alınır), Bu Sözleşme nedeniyle Taraflar'ın birbirlerine yapması gereken ödemelerde Temerrüt'e düşmeleri halinde temerrüde düşülen TL tutarına T.C. Merkez Bankası'nın ticari işler için uyguladığı bir yıllık reeskont avans faiz oranının %30 artırılması suretiyle bulunacak faiz oranında yıllık temerrüt faizi tahakkuk ettirilir.

18 Toplantıya çağrı yetkisi

Sözleşme'nin 6.2.2(f), 6.3.3 ve 9(d) maddelerinde belirtilen toplantılara Yelken'i çağırma ve toplantı yerini ve zamanını belirleme yetkisi Mistral'ındır. Ancak Mistral süresi içinde herhangi bir davette bulunmazsa, Yelken'in yazılı talebi ile de toplantı düzenlenir. Çağrı yazılı olarak yapılır ve toplantı yeri ve zamanı çağrıda belirtilir. Bunun dışında Taraflar'ın toplantı yaparak herhangi bir sorunu görüşmeleri gerektiğini düşünen taraf diğer Tarafı yazılı olarak ve en az 7 gün önceden bildirmek kaydıyla toplantıya davet edebilir.

19 Teminat

Yelken, aşağıda belirtilen teminatı, yine aşağıda belirtilen yükümlülüklerini temin etmek üzere Mistral'e verecektir.

Yelken, bu sözleşmedeki vecibelerini yerine getirmemesi halinde Mistral'in uğrayacağı kâr mahrumiyeti dahil zararlara karşılık, cezai şartların ve ödenmeyen kira paralarının veya erken tahliye nedeniyle ödenmeyen kira paralarının (ve bono bedellerinin) ki bu Sözleşme ile ilgili tüm mükellefiyetlerinin teminatı teşkil etmek üzere Mistral tarafından kabul edilecek muteber bir bankadan Mistral tarafından kabul edilecek metni havi kesin, gayri kabili rücu, ilk talepte ödeme taahhüdünü havi ve iki yıl süreli 1.300.000 (bir milyon üç yüz bin) USD meblağlı bir banka teminat mektubunu bu Sözleşme'nin imzası ile birlikte Mistral'e vereceğini peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder. Yerine getirilmeyen parasal yükümlülüğün teminat mektubu miktarından yüksek olması o parasal yükümlülüğün teminat miktarını aşan kısmının talep edilemeyeceği anlamında yorumlanamaz.

Söz konusu teminat mektubu metni Mistral tarafından kabul edilmediği takdirde, teminat mektubunda Mistral'in talep ettiği değişiklikler yapılmak/yaptırılmak sureti ile teminat mektubu en geç bu Sözleşme'nin imzasını takiben on gün içinde Yelken tarafından Mistral'e verilir.

Teminat mektubu süresinin bitiminden en geç 15 işgünü önce değiştirilerek yerine aynı şartlarda ve iki yıl süreli banka teminat mektubu Yelken tarafından Mistral'e verilecektir. Yeni teminat mektubunun teslimi karşılığında eski teminat mektubu Mistral tarafından Yelken'e eş zamanlı olarak iade edilir. Teminat mektubunun yenilenmesi kira ilişkisi son buluncaya kadar her iki yılda bir tekrar gerçekleştirilecektir. Burada belirtilen sürede teminat mektubunun yenilenmemesi halinde, Mistral, hiçbir ihtar ve hükme hacet kalmaksızın teminat mektubunu nakde çevirmeye yetkilidir. Eğer Yelken'den bu Sözleşme veya yasa gereği tahsil edilen bir tutar var ise, bu tutar Mistral tarafından nakte çevrilen teminat mektubu bedeli içinden tahsil edilir/irat kaydedilir. Böyle bir tutar yoksa veya bu miktar düşüldükten sonra herhangi bir tutar kalıyor ise, bu tutar nakit teminat olarak Mistral tarafından bir bankada faiz getiren bir hesaba yatırılır. Yelken'in kira süresi içerisinde hangi zamanda olursa olsun teminat mektubunu yenileyerek Mistral'e teslimi sonunda en geç 3 (üç) gün içinde nakit tutulan teminat tutarı Yelken'e iade edilir. Nakit teminatın getirdiği faiz ise 13.18. madde hükmüne göre her yılın sonuncu günü itibariyle cezai şart olarak Mistral'e ait olur/irat kaydedilir ve bu tutara ilişkin fatura her yılın sonuncu gününde KDV ilavesi suretiyle Mistral tarafından Yelken adına kesilir. Bu faturanın KDV'si Yelken tarafından Mistral'e ayrıca vve en geç 15 (on beş) gün içinde ödenir.

Kira ilişkisinin son bulması ve Mistral'in Yelken'den herhangi bir hak ve alacağının kalmaması üzerine, söz konusu teminat mektubu, vakit geçirmeksizin Mistral tarafından Yelken'e iade edilecektir. Bu süre kira ilişkisinin son bulduğu tarihi takiben 45 günü geçmeyecektir.

M. N

20 Sözleşme'nin ekleri

Aşağıdaki belgeler Sözleşme'nin ayrılmaz parçası ve eki addolunurlar ve Sözleşmenin icrasında sıra gözetmeksizin dikkate alınırlar. Aşağıda belirtilen ve fakat Sözleşme'nin imzalanmasından sonra oluşacak belge ve dokümanlar da Sözleşme'ye eklenip eklenmediklerine bakılmaksızın işbu Sözleşme'nin ayrılmaz parçası ve eki sayılarak dikkate alınırlar.

- EK-1 İrtibat bilgileri (eklidir)
- EK-2 Mistral sirküleri (eklidir)
- EK-3 Yelken sirküleri (eklidir)
- EK-4 Talep Yazısı (bilahare eklenecektir)
- EK-5 Değişiklik Talebi (bilahare eklenecektir)
- EK-6 Keşif Özeti (bilahare eklenecektir)
- EK-7 Kontrol Raporu (ları) (bilahare ekleneceklerdir)
- EK-8 Onay Bildirimi (leri) (bilahare eklenecektir)
- EK-9 Tadilatlarla ilişkin mutabakatlar (bilahare eklenecektir)
- EK-10 Taraflar'ın 6.2.2(f), 6.3.3 ve 9(d) maddelere göre yapacağı toplantıların tutanakları (bilahare eklenecektir)
- EK-11 Teslim Tutanağı (bilahare eklenecektir)
- EK-12 Tedarik Listesi (bilahare Keşif Özeti ile beraber eklenecektir)
- EK-13 Projeler (Sözleşme'ye göre onaylanmış ve Belediye'den tasdikli olanlar) (bilahare eklenecektir)
- EK-14 Arsa'nın imar durumu (bilahare eklenecektir)
- EK-15 Yapı ruhsatı (bilahare eklenecektir)
- EK-16 Yapı kullanma izin belgesi (bilahare eklenecektir)
- EK-17 Yapıya ilişkin yönetim planı (bilahare eklenecektir)
- EK-18 Teminat Mektubu örneği (eklidir)

21 Sözleşme'nin tapuya şerhi

Yelken bu Sözleşme'yi Teslim Tutanağı tarihinden itibaren 15 yıl süre ile ve Sözleşme'nin yenilenmesi halinde 5 yıllık yenileme dönemi boyunca geçerli olacak şekilde tapuya şerh ettirmeye tek başına yetkilidir.

Mistral, Yelken'in talebi halinde bizzat veya vekili vasıtasıyla ilgili Tapu Müdürlüğü'ne giderek şerhi gerçekleştirmek yükümlülüğü altındadır.

Sözleşme'nin tapuya şerh edilmesi ile ilgili her türlü vergi, harç, masraf ve benzeri Yelken tarafından ödenir.

22 Tebligatlar

Taraflar, Sözleşme'nin "Tanımlar" başlıklı 2. maddesinde gösterilen adreslerini, bu Sözleşme nedeniyle yapılacak her türlü tebligata salih adresler olarak kabul ve beyan etmişlerdir. Anılan adreslere yapılan tebligatlar kimin tarafından tebliğ edildiğine bakılmaksızın geçerli addolunacaktır.

Taraflar, Ticaret siclinde ve Ticaret Odasındaki kayıt ve unvanlarında, sicil numarasında, imza sirkülerinde, vergi daire ve hesap numaralarında, telefon ve telefaks numaralarındaki değişiklikleri en geç üç işgünü içerisinde karşı Tarafa yazılı olarak bildirmek zorundadırlar. Aksi halde, İşbu Sözleşmede ve bu Sözleşmenin imzası tarihinde yürürlükte olan bilgilere göre yapılan işlemler usulüne uygun yapılmış ve geçerli addolunacaklardır. Tarafların irtibat bilgileri EK-1'de, sirkülerleri EK-2 ve EK-3'de verilmiştir.

23 Delil sözleşmesi

Sözleşme'nin 9. ve 11. Maddeleri gereğince Özel Tadilat'ların maliyetinin ispatı açısından Mistral yasal defter ve kayıtları ile müstenit evrakı ve tadilata ilişkin belge ve faturalar, Yelken tarafından Mistral'e yapılacak her türlü ödemenin ispatı açısından 13.5.5. maddede belirtilen banka hesabı kayıtları HMK 193. madde çerçevesinde tek delil olarak kabul edilmişlerdir.

Taraflar arasındaki diğer iddiaların ispatlanmasında Sözleşme, Sözleşme'nin eki olacağı belirtilmiş belgeler, taraflar arasındaki yazışmalar, alındığı karşı tarafça teyit edilmiş faks ve e-mail mesajları ile Taraflar'ın istihcaca salih olmak kaydıyla yasal defter ve kayıtları delil olarak kabul edilirler. Bu madde HMK 193ncü madde çerçevesinde delil sözleşmesi niteliğindedir.

24 Yetki

İşbu Sözleşme nedeniyle doğacak uyuşmazlıkların halinde İzmir Mahkeme ve İcra Müdürlüklerinin yetkisi kabul edilmiştir.

25 Geçersizlik ve yorum

İşbu Sözleşme ve ekli senet ve belgelerde yer alan hükümler veya şartlarda veya herhangi bir paragraf, cümle veya kelimesinde herhangi bir geçersizlik, iptal edilebilirlik veya icra edilemezlik, yasaya herhangi bir şekilde aykırılık bulunması, Sözleşme'nin diğer hükümlerinin ve eklerinin bağlayıcılığını etkilemez. Sözleşme iptal edilen hükmün yokluğunda icra edilemiyor ise, iptal edilen veya uygulanamayan hükümler nedeniyle oluşan boşluk tarafların bu Sözleşmeyi tanzimdeki amaçları da nazara alınmak ve tüm sözleşme bir arada mütalaa edilmek kaydıyla TTK ve TBK ve sair ilgili yasa, tüzük ve yönetmelik hükümlerinde konu ile ilgili yer alan kurallar ve bu dahi yetmediği takdirde ticari teamüller nazara alınarak doldurulur.

M. N

26 Hakkın kullanılmaması, feragat yasağı

Herhangi bir Tara 'a kendisine bu Sözleşme kapsamında veya Türk Hukuku uyanınca verilen herhangi bir hak, yetki veya çözüm yolunun kullanılmasındaki gecikme, ihmal ya da bu hakkın hiç kullanılmaması durumu veya Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün, cümlesini veya kelimesinin ihlali karşısında sessiz kalınması söz konusu tarafın yazılı onayı haricinde;

- (a) söz konusu hak, yetki veya çözüm yolunu etkilemez; ya da
- (b) bu hak, yetki veya çözüm yolundan feragat olarak kabul edilmez,

ve herhangi bir Tara 'a herhangi bir hak, yetki veya çözüm yolunun tek veya kısmi uygulaması, söz konusu hak, yetki veya çözüm yolunun ilerideki başka uygulamalarını engellemez veya Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün veya kelimesinin tadilinin zımnen kabul edildiği anlamına gelmez.

27 Asli mükellefiyetler

Taraflar, bu Sözleşme ile belirlenen mükellefiyetlerinin tamamının asli mükellefiyetler sayılacağını, herhangi bir mükellefiyetin veya Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün veya cümlesinin kısmen veya tamamen ihlalinin Sözleşme'nin tamamının esaslı bir ihlali sayılacağını beyan, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

28 Haklar ve çözüm yollarının kümülatif özelliği

Bu Sözleşme ile taraflara verilen haklar, yetkiler ve çözüm yolları Sözleşme'de açıkça aksi belirtilmedikçe kümülatif niteliktedir ve kanunla verilen ya da başka şekilde elde edilen haklar, yetkiler ve çözüm yollarından ayrı değil, onlarla birlikte uygulanmak üzere ilave hak, yetki ve çözüm yollarıdır.

29 Sözleşme'nin  st nl ė 

İşbu Sözleşme, konusu ile ilgili olarak Taraflar arasında hukuki ilişkiyi belirleyen yegane metin olarak kabul edilmiştir ve Taraflar arasındaki önceki sözlü veya yazılı bütün sözleşmeleri ve mutabakatları ilga etmiştir.

30 Damga vergisi

Bu Sözleşme'nin damga vergisi taraflarca eşit oranda ödenir.



31 Yürürlük ve nüshalar

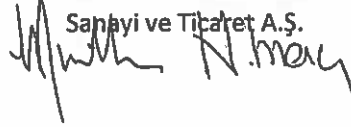
İşbu sözleşme, aşağıda gösterilen tarihte, bu madde dahil otuz bir maddeden müteşekkil olarak asıl nüsha Mistral'de kalmak, Yelken'e aslı gibidir onaylı bir nüshası verilmek üzere bir asıl nüsha halinde tanzim, imza ve teatî olunmuştur.

Sözleşme Tanzim tarihi : 27 Kasım 2015

MİSTRAL
Yapı Gayrimenkul San.ve Tic. A.Ş.
283/1 Sokak No:2 K:5 D:602 Bornova-İZMİR
Tel:0232.461 89 79 (pbx) Fax:0232.435 90 24
Bornova V.D.622 060 0275

Mistral Yapı Gayrimenkul

Sanayi ve Ticaret A.Ş.



YELKEN ÖZEL EĞİTİM TIBBİ MALZEME ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ

İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş.

1138/1 sokak No: 1 Yenigehir/Konak/İzmir

Basmane Vergi Dairesi

Vergi No: 904 078 5461

Mersis No: 0947046430200010

Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme
Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm
Sanayi ve Ticaret A.Ş.

EK-1 İrtibat bilgileri

MİSTRAL

Adres	283/1 Sokak No:2 D:602 Bayraklı - İzmir
Telefon	0 232 461 89 79
Faks	0 232 435 90 24
E-mail	rdalva@mistralyapi.com.tr
Yetkili kişiler	Haydar İNAÇ

YELKEN

Adres	1138/1 Sokak No. 1/A Konak, İzmir
Telefon	0 232 469 77 77
Faks	0 232 457 43 19
E-mail	drmsöyler@gmail.com; muhsinkaplan@gmail.com
Yetkili kişiler	Mehmet Söyler ; Muhsin Kaplan

M. N



İZMİR 2. NOTERLİĞİ

Vekili

EMİNE BAŞEĞMEZFerizpaşa Çar. 1315 Sk. Kat:7/101-102 Çankaya-İzmir
Konak V.E. T.C. N : 128 605 08474
Tel: 422 23 54 Tlx/Fax: 421 73 58**14229****MİSTRAL YAPI GAYRİMENKUL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**
İMZA SİRKÜLERİMerkezi adresi : 283/1 Sokak Numara 2 Kat 5 Daire 602 Bornova İzmir
Ticaret Sicil No : 158601-Merkez Vergi No : Bornova VD. 6220600275

İşbu imza sirküleri Yönetim Kurulu'nun 11.09.2014 tarih ve 2014/4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca çıkarılmıştır.

Bilcümle bankalar, resmi ve özel daireler, mahkemeler, gerçek ve tüzel kişiler nezdinde yapılacak akit, taahhüt ve işlemlerin, şirketçe düzenlenecek çeklerin, ödeme emirlerinin, borç senetlerinin imzalanmasında, senet ve çeklerin ciro edilmesi, sulh, ibra, ahzu kabz, tahsil ve tediye işlemlerinde ve şirketi temsili ve ilzam edecek bilcümle belgenin muteber olabilmesi ve bu suretle şirketin vecibe altına sokulabilmesi için, bu belgelerin şirketin ticaret unvanı altında veya bunu belirten şirket kaşesi altında Yönetim Kurulu Başkanı Önder Türkkan ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Haydar İnaç tarafından müştereken yada birisi Yönetim Kurulu Başkanı veya Yönetim Kurulu Başkan Vekili olmak kaydıyla Yönetim Kurulu Üyesi Tufan Ünal, Yönetim Kurulu Üyesi Avram Sevinli, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Doğan Atay, Yönetim Kurulu Üyesi Novart Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş (Temsilcisi Deniz Barçın)'den herhangi ikisi tarafından müştereken imzalanması yeterlidir.

İMZA YETKİLİLERİ

Önder Türkkan (TC No: 47701346518) Yönetim Kurulu Başkanı			
Haydar İnaç (TC No: 38671269686) Yönetim Kurulu Başkan Vekili			
Avram Sevinli (TC No: 38077668892) Yönetim Kurulu Üyesi			
Mehmet Doğan Atay (TC No: 23128335052) Yönetim Kurulu Üyesi			
Tufan Ünal (TC No: 36010737940) Yönetim Kurulu Üyesi			
Novart Gayrimenkul Yat.İnş.San. ve Tic.A.Ş Yönetim Kurulu Üyesi (Temsilcisi Deniz Barçın TC No: 29209965552)			

19 Eylül 2014

M. N

İZMİR 2. NOTERLİĞİ
VEKİLİ
EMİNE BAŞEĞMEZ

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 19/09/2014
Yev.No: (A)T.C.
İZMİR 2.
NOTERLİĞİİZMİR 2. NOTER
VEKİLİ
EMİNE BAŞEĞMEZFEVZİPAŞA BULVARI
1315 SK. N:7 ALI
GÖRÜCÜOĞLU İŞ
MR.N:7 D:11-12
35210 ÇANKAYA /
İZMİR
Tel: +902324822354
Fax: +902324847258

14229

Dışarıda hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların gösterdiği Konak Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 28/10/2008 tarih, 47334 kayıt, K11 seri ve 178570 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi/köyü, 1 cilt, 70 aile sıra, 14 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Ömer , ana adı Nadide , doğum tarihi 13/6/1958 , doğum yeri İzmir olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 47701346518 T.C. kimlik numaralı ÖNDER TÜRKKANİ ile gösterdiği Karşıyaka Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 25/06/2009 tarih, 15238 kayıt, L11 seri ve 7873 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Erzurum ili, Hınıs ilçesi, Meydan mahallesi/köyü, 35 cilt, 24 aile sıra, 14 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Hasan , ana adı Besra , doğum tarihi 1/1/1968 , doğum yeri Keskin olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 38671269686 T.C. kimlik numaralı HAYDAR İNAÇ ile gösterdiği Konak Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 25/12/2008 tarih, 51774 kayıt, K11 seri ve 187510 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İzmir ili, Konak ilçesi, Hürşidiye mahallesi/köyü, 46 cilt, 48 aile sıra, 8 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Marko , ana adı Kaden , doğum tarihi 31/1/1953 , doğum yeri İzmir olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 38077668892 T.C. kimlik numaralı AVRAM SEVİNTİ ile gösterdiği Güzelbahçe Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 24/09/2004 tarih, 959 kayıt, E09 seri ve 388959 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Aydın ili, Efeler ilçesi, Savrandere mahallesi/köyü, 59 cilt, 42 aile sıra, 39 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Erdoğan , ana adı Ayşe Behtiye , doğum tarihi 8/6/1968 , doğum yeri İzmir olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 23128335052 T.C. kimlik numaralı MEHMET DOĞAN ATAY ile gösterdiği Konak Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 01/03/2011 tarih, 4743 kayıt, Y11 seri ve 940946 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İzmir ili, Konak ilçesi, Kültür mahallesi/köyü, 55 cilt, 165 aile sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mehmet Sebahattin , ana adı Enise , doğum tarihi 2/9/1949 , doğum yeri İzmir olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 36010737940 T.C. kimlik numaralı TUFAN ÜNAL ile gösterdiği Karşıyaka Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 01/05/2003 tarih, 10324 kayıt, B09 seri ve 312724 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İzmir ili, Konak ilçesi, Selçuk mahallesi/köyü, 87 cilt, 304 aile sıra, 9 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Ali , ana adı Umran , doğum tarihi 20/4/1956 , doğum yeri İzmir olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 29209965552 T.C. kimlik numaralı DENİZ BARÇIN isimli kişilere ait olduğunu işlerinin çokluğu nedeniyle noterlik dairesine gelemediklerinden gidilen 283/1 Sokak No: 2 k.5 D.602 Bornova İzmir adresinde mahallinde huzurumda alındığını, onaylarım. Ondokuz Eylül İktisadî ve İktisadî, Cuma günü 19/09/2014

Dayanak: Bornova 4.Noterliğinden onaylı 16.09.2014 tarih ve 14041 yevmiye no.lu mezkûr şirkete ait karar defterinde yer alan 11.09.2014 tarih ve 2014/4 no.lu karara istinaden düzenlenmiştir. İzmir Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 17.09.2014 tarih ve Merkez-158601 sicil no. ile tescil ve ilanının yapıldığı görülmüştür.

19 Eylül 2014
İZMİR 2. NOTER VEKİLİ
Emine BAŞEĞMEZ

M.G.

HAIR TIGER SİTİ MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR TİCARET ODASI
İZMİR CHAMBER OF COMMERCE

SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ / REGISTRATION DEPARTMENT

Sayı / No: 333548

Tarih / Date: 27/11/2015

ODA SİCİL KAYIT VE FAALİYET BELGESİ /CHAMBER REGISTRATION AND OPERATING CERTIFICATE

Ticaret Ünvanı Commercial Title of the Firm	YELKEN ÖZEL EĞİTİM TIBBİ MALZEME ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Adres Address	YENİDOĞAN MAHALLESİ 1138/1 SOKAK NO:1/A KONAK / İZMİR
Oda Sicil No Chamber Registration No.	1384841
Oda Kayıt Tarihi Date of Chamber Registration	24/11/2010
Ticaret Sicil No Trade Registration No.	1 151413 Klasör :
Kayıtlı Sermayesi / Derecesi Registered Capital / Degree	200,000.00 TL / FEVK
Meslek Grubu Professional Group	31 İNSAN SAĞLIĞI GRUBU
İşgal Konusu Field of Activity	HER TÖRLÜ TIP VE SAĞLIK HİZMETLERİNİN YAPILABİLMESİ İÇİN HER TÖRLÜ MUAYENEHANE, KLİNİK, ÖZEL SAĞLIK YUHTLARI, ÖZEL POLİKLİNİKLER, ÖZEL CHECK- UP MERKEZLERİ, LABORATUAR, TIP MERKEZİ, ÖZEL HASTANE, DİNLENME EVLERİ YAPILMASI VE GEREKLİ İZİNLERİN GEREKLİ YERLERDEN ALINMASI VE İŞLETİLMESİ VE ANA MUKAVELESİNDEKİ DİĞER HUSUSLARDA İŞTİĞAL EDİLMESİ.
Meslek Grubuna Esas NACE Kodu	88.10.13 - ÖZEL SAĞLIK KURUMLARI TARAFINDAN VERİLEN İNSAN SAĞLIĞINA YÖNELİK YATAKLI HASTANE HİZMETLERİ (ÖZEL VEYA VAKIF ÜNİVERSİTE HASTANELERİ DAHİL, DİŞÇİLİK, AMBULANSLA TAŞIMA, TIBBİ LABORATUVAR TESTLERİ FAALİYETLERİ HARİÇ)

Bu belge isteği üzerine verilmiştir.

This certificate has been issued upon request of the firm.

İLGİLİ MAKAMA

Yukarıda Ticaret Ünvanı ve Ticaret Sicil Numarası yazılı ticari işletme halen FAAL olarak Odamız Üyesidir.
The commercial enterprise, the Commercial title and Trade Registration number of which is stated above,
is still an ACTIVE Member of our Chamber.

GENEL SEKRETERER v.
SECRETARY GENERAL

27/11/2015

Mehmet Ali TAŞGIN
Üye Sicil Memuru



T.C.
İZMİR TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ

SİCİL TASTIKNAMESİ

TİCARET ÜNVANI_____ : YELKEN ÖZEL EĞİTİM TIBBİ MALZEME
ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ İNŞAAT
TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ

SİCİL NO_____ : MERKEZ - 151413

TESCİL TARİHİ_____ : 23/11/2010

ADRES_____ : YENİDOĞAN MAHALLESİ 1138/1 SOKAK NO:1/A
KONAK / İZMİR

UĞRAŞTIĞI İŞLER_____ : ANA SÖZLEŞMESİNDE YAZILI İŞLER.

İŞLETME SAHİBİNİN
HÜVİYETİ_____ : TÜZEL KİŞİ A.Ş.

TEMSİLCİLER_____ : MEHMET SÖYLER

İşbu sicil tastiknamesi istek üzerine verilmiştir

27/11/2015

M. E. ...
İZMİR TİCARET SİCİLİ MÜDÜRÜ

S. C. ...
İzmir Ticaret Sicili Müdürlüğü Yard.

C.K.

Türkiy

№ 07675

B

İMZA SİRKÜLERİ

SOĞUK BANGA VARDIR

SOĞUK DAMGA YARDIR

İZMİR 27. NO ER

SURET

1374.SOK. N:4/B
G.OSMANPAŞA
BULVARI ÇANKAYA
35210 /İZMİR
Tel: +902324411983
Fax: +902324899882

ADRES

YENİDOĞAN MAH/SEMT 1138/1 SK. No: 1 İç Kapı No: A Konak / İzmir

YETKİLİ

MEHMET SÖYLER 19522034196

№ 26528

**YETKİNİN
KULLANIM ŞEKLİ**

• MÜNFERİT/ÜÇ YIL

TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ

1: MÜNFERİT/04.04.2014 TARİHİNDEN İTİBAREN ÜÇ YIL

**TİCARET SİCİL
ADI - NO**

İZMİR MERKEZ - 151413

VERGI DAIREI-
NO

035255 BASMANE - 9040785401

Yukarıda adresi yazılı YELKEN ÖZEL EĞİTİM TIBBİ MALZEME ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Ünvanlı şirketin Türkiye Cumhuriyeti İzmir Onuncu Noterliğinde 13.03.2014 gün, 04077 yevmiye numarası ile onaylanan Şirket Karar Defterinin 4.sayfasında ki Türkiye Cumhuriyeti İzmir Onuncu Noterliğinde 07.04.2014 gün , 05055 yevmiye numarası ile onaylanan 04.04.2014 gün, 2014/3 karar sıra numaralı yönetim kurulu kararında ; ... Şirketi bilcümle resmi ve hususî dairelerde,hakkid ve hükmî şahıslar ilebankalar, adlıve idarî merciler nezdinde,defterdarlık,maliye, vergî ve daireleri nezdindeki tüm işlemlerde,ahzu kabza işlemlerinde,tahsilat ve tediyatlarda,gayrimenkul alım ve satımında,ipotek tesis ve fекklerinde,aikt ve taahhütlerin imzalanmasında,şirketi ilzam edici ve taahhüt altına sokucu tüm hususlarda yönetim kurulu başkanı MEHMET SÖYLER ,i in münferiden imzası ileşirketi temsil ve ilzam etmesinde oy birliği ile karar verilmiştir. denilğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağı aşağıda örnekleri bulunan imzamız onaylanmasını talep ederim.

YELKEN ÖZEL EĞİTİM TIBBİ MALZEME ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İSİMLİ KURUMU TEMSİLEN

(Yönetim Kurulu Başkanı) MEHMET SÖYLER

27 Kasım 2015

ve lazaretli nedeni ile ;
Yerine maza ya yerleştirildi.
EMİN ÖZÖL

ASL **YERİNDEN**
 03.12.2013 tarihinde tebliğ edilmiş olan
 Bu örneğin dairesine getiren talepler anısına
 ve getiren tarafından mızalı dairede alınımların
 nüşasına uygun olduğunu onaylarım.
 ZMİR YERİNDEN NOTERİ
 GÜ. AY. E. S. E. Z. G. N.

May 2016

İZMİR İSTİFRAH VEKİLİ
EDİT ÖZOL

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Diğer Kağıt Harçları Kanunu ile ilgili işleri yürüten birimdir.

A-2/1-1

EK-18

Kombinasyon No : 53308
TASLAKTIR

KESİN TEMİNAT MEKTUBU

MİSTRAL A.Ş.'NE

Tarih : 11/11/2015
Mektup No : 1269807

İZMİR

YELKEN ÖZEL EĞİTİM TIBBİ MALZEME ÖZEL SAĞ.HİZ.İNŞ.TUR.SAN.TİC.A.Ş.'nin("Borçlu") şirketiniz Mistral A.Ş. ile akdetmiş olduğu tarihli Sözleşmesi kapsamında şirketinize karşı doğmuş veya doğacak borçlarının iş bu kesin teminat tutarı olan 1.300.000,00 USD'ye (Yalnız/Bir Milyon Üçyüzbin AMERİKANDOLARI.00) kadarki kısmının ödenmesini Bankamızın garantisi altına; adı geçen Borçlunun sözleşme şartlarını yerine getirmedikçe ve/veya borca bağlanmış veya bağlanmamış herhangi bir borcunu kısmen veya tamamen ödemedikçe bildirilen ilk yazılı talebiniz üzerine protesto çekmeye, hüküm ve adı geçen Borçlunun iznini almaya gerek kalmaksızın ve adı geçen Borçlu ile şirketiniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbet ve kanuni sonuçları nazarı itibarı alınmaksızın ve beklenmaksızın yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin şirketinize nakden ve tamamen ve talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günleri ait kanuni faizi ile birlikte ödeyeceğimizi, Bankanın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatı ile ve Banka nam ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İşbu teminat mektubu kesin, gayrikabili rücu, limit içi, kayıtsız şartsız ve ilk talepte ödemelidir.

İş bu teminat mektubu 11/11/2016 tarihine kadar (11/11/2016 tarihi dahil) geçerli olup bu tarihe kadar mektubun nakde çevrilmesi için bankamıza yazılı olarak başvurulmaması halinde mektubumuz ve taahhüdümüz hükümsüz kalacaktır.

İş bu teminat mektubunun tazmini halinde; mektup tutarı tazmin tarihindeki T.C Merkez Bankası döviz satış kuru üzerinden hesaplanarak karşılığı TL olarak tarafınıza ödenecektir.

TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.
KORDON ŞUBESİ

EK 1 : SEKTÖR RAPORU

Sektörel Analizler

Konut Sektörü

Konut Sektörü Açısından İzmir

Konut ve Residence Sektörü

➤ İzmir Konut Sektörü

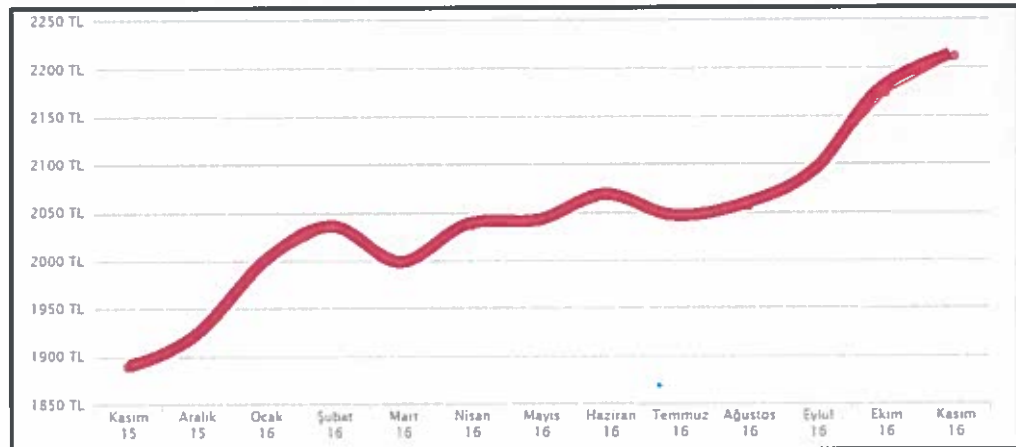
Son yıllarda İstanbul'da olduğu gibi İzmir'de de Rezidansların alışveriş merkezi ve ofisle birlikte servis edildiği projelerin hız kazandığı görülmektedir. Rezidans'larda ortalama olarak toplam alanın %5 ile %10 arasında değişen kısmı penthouse tabir edilen geniş dairelerden, geriye kalan alan ise daha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

İzmir geneline bakıldığında geliştirilen Rezidans projelerinin başarılı olduğu, yapılan Rezidansların kent merkezinde toplandığı görülmüştür. İzmir merkezinin, yaşanan göçler sonucunda sıkıştığı, yolların ve otoparkların kent merkezi için yetersiz kaldığı açıktır. İzmir Limanının özelleştirilmesi, buna bağlı olarak gelişen turizm potansiyeli ve ticaretteki hareketlilik; çeşitli alanlarda çalışan metropolitan İzmirli'lerin şehir merkezinde, işyerlerine, bankalara, ticari ve sosyal alanlara yakın konumlanmış nitelikli lüks konutlara olan ihtiyacı arttırmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için son beş yılda İzmir'de Rezidans projeleri hız kazanmıştır.

Boşluk Oranı

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

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



Kaynak:hürriyetemlak.com

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

Bölge Analizi

Analiz Tablosu	Kasım 2016 TL	% Yıllık Değişim	Kasım 2016 TL	% Yıllık Değişim	Kasım 2016
Çınarlı	-	-	-	-	-
İzmir	2.212 TL	% 17 ^	12 TL	%5 ^	16 Yıl

Kaynak:hürriyetemlak.com

Alsancak - Konak Bölgesindeki Konut Yatırımları

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

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

Aksoy Rezidans

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

Port Residence

Emre Karcioğlu tarafından tasarlanan ve 3.500 m² arsa üzerinde inşaa edilen Port Residence 2011 yılının haziran ayında tamamlamıştır. 2.kat ile 23.katlar arası Rezidans (konut) olarak planlanmıştır. 2. kattaki dubleks evler, 4 adet (D tipi 3+1) 235,38 m², 14 adet (E tipi 1+1) 90 m²'dir. 3.ve 8. katlar arasındaki 6 katta, her katta 4 daire olmak üzere toplam 24 daire mevcut olup 12 adedi (C tipi 2+1) 110 m², 12 adedi(B tipi 3+1) 164 m² 'dir. 9.ve 23.katlar arasındaki 15 katta, her katta 2 daire olmak üzere toplam 30 daire (4+1) 275 m² mevcuttur. Toplam daire sayısı 72 'dir. Binada yer alan D ve E tipi daireler dublektir. Tüm dairelerde balkon alanları bulunmakta olup sadece E tipi daire tek cephelidir. Tüm dairelerde camlar açılabilen olup üst katlarda bazı dairelerin camları kısmen açılmaktadır. Daireler ankastreli olarak teslim edilmektedir. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Katta yer alan, merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler, ortak alan ve otopark alanlarından katılım yoktur. Dairelerin satışlarının %80 oranında inşaat tamamlandığında geri kalan kısmı ise ilerleyen yıllarda satılmıştır. Port Residence içerisinde ikinci el satış fiyatları şu şekildedir;

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

Punta Residence

Mimarî tasarımı Çizgisel Mimarlık- Turgay Bakır 'a ait Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından hayata geçirilen Punta residence 2005 yılında tamamlanmıştır. 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahip olan Punta Rezidans' de, 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Toplamda 6.000 m² sosyal tesis alanına sahiptir. Proje içerisinde 10 adet brüt 140 m² 2+1 ve 20 adet brüt 260 m² 4+1(Çamaşır odası dahil) olmak üzere 2 ayrı tipte 30 adet daire bulunmaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin 2+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.850 TL/m² , 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.700 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.

Kordon Kule

Proje sahibi Megapol A.Ş. tarafından hayata geçirilen ve tasarımı Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.'nin üstlendiği proje 550 m² arsa üzerinde inşaa edilerek 2010 yılının Nisan ayında tamamlanmıştır. Mimari projesine göre 8., 9., 12., 13., 14. katlarında 190 m²'lik 2 adet daire diğer katlarında ise 380 m²'lik birer adet daire olmak üzere toplamda 17 adet Rezidans olarak tasarlanmıştır. Mevcut durumda isteğe bağlı olarak kattaki Rezidanslarda birleşme yapılmıştır. Dairelerde, Asma tavan, granit, mermer ve lamine parke zemin kaplaması, yüksek ses izolasyonu, özel tasarım banyo ve vitriye, yangın ve hırsız alarm sistemi mevcut olup daireler ankastresiz teslim edilmiştir.

9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı yapıdır. Yeni deprem yönetmeliğine uygun, fore kazıklarla sağlamlaştırılmış zemin üzerine, yüksek kaliteli hazır beton ve nervürlü demir kullanılarak modern çelik kalıp istemiyle inşa edilmiştir. Giydirme cephe, alüminyum motorlu panjur sistemi, fotoselli kapılar, merkezi sistem klima ve havalandırma, yerden ısıtma ve sıcak su, merkezi anten sistemi, kablo TV, uydu yayını, jeneratör, sığınak, çöp toplama sistemi, video intercom ve kamera ile 24 saat güvenlik, kimlik kontrolü ID elektronik kart geçişli otomatik giriş sistemi bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katında mağazalar, 7. normal kata kadar otopark, 8. ve 19. normal katlar arasında ise konutlar yer almakta olup konutlara ait 24 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 6.500 TL/m² ile 6.600 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Gürel Tower

Mimar Aybars Kendir tarafından tasarlanan ve 27.000 m² inşaat alanına sahip proje 2007 yılının Mart ayında yüklenici Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş. tarafından tamamlanmıştır. 34 adet 1+1, 51 adet 2+1 ve 17 adet 3+1 olmak üzere toplamda 102 adet ve 6 tip daire yer almaktadır. Daireler yaklaşık brüt 70-300 m² arasında değişen kullanım alanlarına sahiptir. Her dairede Franke marka full ankastre ürünler ve LG marka klimalar bulunmaktadır. Daire satışlarında mobilya dışında ankastre, fırın ve beyaz eşya sağlanmaktadır. Taşınmazlarda balkon bulunmamakta olup camlar kısmi ve belli açıda açılmaktadır. 25 katta toplam 27.000 m²'lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' da, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. 17 katta toplam 102 adet daire bulunmakta olup bunların tamamı Rezidans kullanımlıdır. Otopark 5 kat 1800 m², otopark katının üstünde yükselen teras kat ve restaurant 6. katta, alışveriş merkezi zemin katta, bodrum katı spor aktivitelerinin ve tesisat kısmının olduğu bölümdür. Her katta yer alan 180 m²'lik fuaye ile toplu halde yapılacak toplantılara olanak sağlamaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 5.700 TL/m² ile 7.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Folkart Towers

Mimar Mehmet Yağcıoğlu tarafından tasarlanan ve 27.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan proje 2 kule olarak tasarlanmış olup A Kule Şubat, 2014 – B Kule ise Ağustos 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Projede 131 adet 1+1, 64 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire olmak üzere toplamda 213 adet daire bulunmaktadır. 1+1 daireler 75-108 m² , 2+1 daireler 114-123 m² , 3+1 daireler 193-202 m² arasında değişmektedir. Söz konusu proje 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında Rezidans, 19 ve 40. katlar

arasında ise ofisler yer almakta olup toplam 658 adet ofis ve rezidans bulunmaktadır. Folkart Towers'da 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi dışında tüm donanımlar (Ankastre fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi vs.) dairelerin içerisinde sağlanmaktadır. Her katta 9 adet ve 11 adet olmak üzere 2 farklı kat dağılımı bulunmaktadır. Birinci Kule'de 8.-18. kat arası, ikinci Kule'de 7.-18. katlar arası konut bulunmaktadır. 1+1 dairelerden 70-75 m² arası olanlar, bulvar cepheli 85-118 m² arası daireler ise deniz cephelidir. 2+1 ve 3+1 dairelerin tamamı deniz cephelidir. Satışlar sırasında müşteri talebi doğrultusunda tipler birleştirilip, 5+1 (3+1 ve 2+1), 4+1 (3+1 ve 1+1), konumuna göre 3+1 (1+1, 1+1 ve 1+1) olarak farklı tipler oluşturulmuştur. Bu sebeple son durumda hangi tipten ne kadar oluştuğu proje başlangıcı ve güncel bilgilerle uygulamada paralel gitmemiştir. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. 2016 yılı ortası itibari ile iki kule genelinde satışların %90'ı tamamlanmıştır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. Proje içerisinde 4 adet konut kalmış olup ortalama satış bedellerinin 7.000-8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Ege Perla (İş GYO)

İş GYO tarafından 2015 yılı sonlarında inşaa süreci tamamlanan proje; 18.000 m² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeofis tarzında ofisler yer alacak olup toplam 84 adet ofis ve 109 adet rezidans bulunmaktadır. 6 adet brüt 83 m² 1+1, 30 adet brüt 162 m² 2+1 Plus, 33 adet brüt 191 m² 3+1 (A), 32 adet brüt 193 m² 3+1(B), 5 adet brüt 251 m² 4+1 EX ve 5 adet brüt 274 m² 5+1 EX olmak üzere toplamda 111 adet daire bulunmaktadır. Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin tamamı deniz cephelidir. Proje A ve B blok olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır. A blok içerisinde 111 adet konut ünitesi bulunmakta olup B blok içerisinde 65 ünite yer almaktadır. Bunlardan 40 tanesi ofis olup 15 tanesi home ofis amaçlıdır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, otopark, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup ortak alanların satışa dahil edildiği bilgisi alınmıştır. Satışa hazır olan daireler içerisinde ankastre fırın, davlumbaz, dolaplar yer almakta olup çamaşır makinesi ve buzdolabı satışa dahil olmamaktadır. Ortalama satış bedellerinin ise 8.600 TL/m² - 9.450 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir. Projede tamamlanan satışların yaklaşık %70 seviyelerine geldiği bilgisi alınmıştır.

Mahall Bomonti

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

Proje Alanı Yakın Çevresi Rezidans Projeleri

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

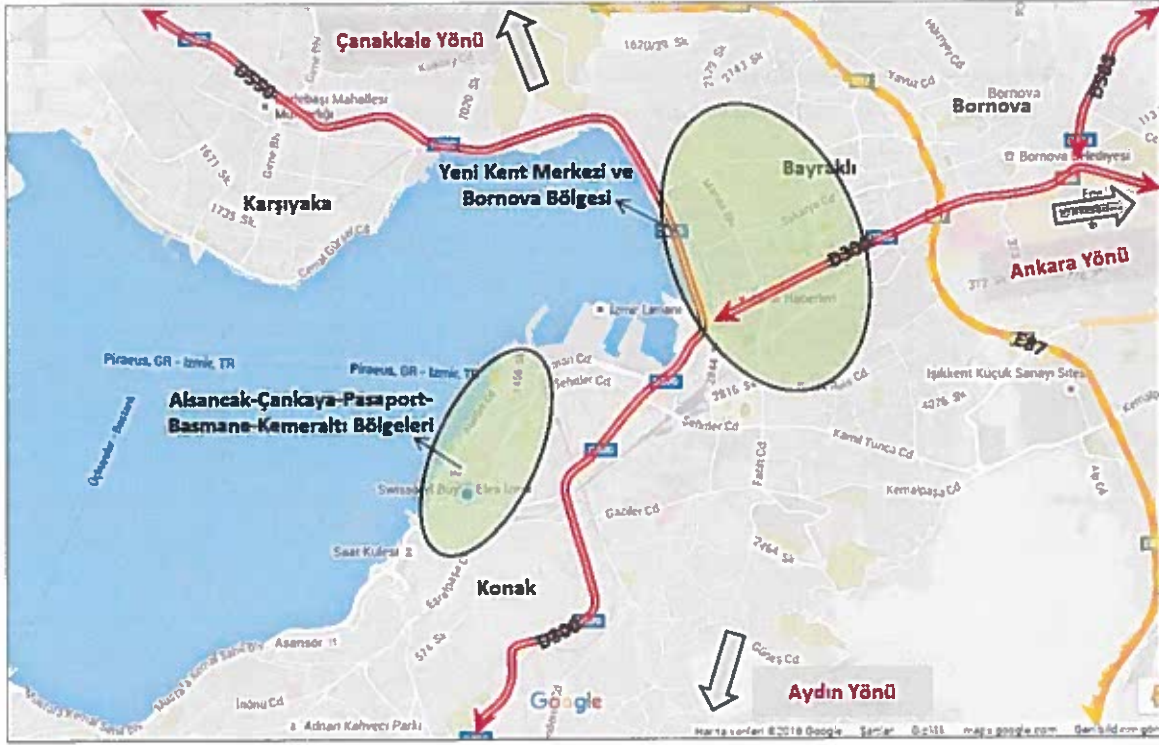
Ofis Sektörü**Ofis Sektörü Açısından İzmir**

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

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

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

İzmir Ofis Bölgeleri Krokisi



**Ofis alanlarının yoğunlaştığı bölgeler yukarıki üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.*

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

Alsancak- Konak Bölgesi

Ofis Stoğu

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

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

Boşluk Oranı

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

Kira Değerleri

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

Alsancak - Konak Bölgesindeki Ofis Yatırımları

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

Heris Tower

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

Aksoy Rezidans

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

Punta Rezidans

Yüklenici Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından 2005 yılında tamamlanıp hizmet vermeye başlayan Punta Rezidans 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahiptir. Punta Rezidans'ta 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın içerisindeki bağımsız bölümlerin bazıları Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Punta Rezidans içindeki ofis hacimlerinin aylık kira bedellerinin ortalama 25 TL/m² ile 30 TL/m² arasında değiştiği, ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 7.000 TL/m² ile 8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Hilton Center

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

Gürel Tower

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

Yeni Kent Merkezi Bölgesi (Bayraklı ve Konak Kısımları)

Ofis Stoğu

Modern ofis gelişiminin en yoğun olduğu alt bölge, Konak ilçesi ve Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde kalan ve yeni kent merkezi olarak adlandırılan bölgedir. A tipi ofis projelerinin henüz yeni gelişmeye başladığı bu bölgede yer alan İzmir Adliye Sarayı ve İstinaf Mahkemeleri, bölgenin kullanıcı profilini etkileyen kurumlar olarak öne çıkmaktadır. Bu bölgede yer alan ofislerin ana kullanıcıları ağırlıklı olarak finans kuruluşları ile hukuk bürolarıdır. Yeni kent merkezi içerisindeki alt ofis pazarındaki başlıca A tipi ofis projeleri arasında Megapol Tower ve Folkart Towers ile mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Ege Perla, Mistral Tower ve Novus-Ventus Tower yer almaktadır. Yapımı tamamlanmış olan B tipi ofis projeleri de Tepe Kule İş Merkezi, Salhane İş Merkezi, Sunucu-Martı Plazalarıdır.

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

Boşluk Oranları

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

Kira Değerleri

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

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

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

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

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

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

Türkiye İş Bankası'nın iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Bayraklı'da AVM, konut ve home-ofis'lerden oluşacak projenin; inşaatı devam etmektedir. Yatırım değeri yaklaşık 150 milyon dolar olması

planlanan Ege Perla, 25 ve 49 katlı iki kule olacağı belirtilmektedir. Projenin konut ve home ofis bölümünde 16 farklı tipte 176 ünite planlanmaktadır. Ege Perla satışların yüzde %70'inin tamamlandığı belirtilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Salhane İş Merkezi

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

Megapol Tower

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

Tepe Kule İş Merkezi

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

Sunucu Plaza

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

Folkart Towers

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

Ege Perla (İş GYO)

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

Bayraklı Tower (KAVUKLAR)

Kreatif Mimarlık tarafından tasarlanan proje sahibi Kavuklar Akaryakıt Otomotiv İnşaat San. Tic. A.Ş'dir. 6.839,28 m² arsa üzerine inşa edilen proje 39.024,75 m² konut alanına, 4.354,94 m² AVM Kiralanabilir alana sahip olup 2013 yılının Mart ayında tamamlanmıştır. Konut tipleri 84,231 m² - 145,089 m² arasında değişmekte olup her katta 9 adet home ofis bulunmakta ve 23 Home ofis katında aynı şekilde devam etmektedir. 19 adet konut katında yaklaşık 60, 80 ve 100 m²'lik 9 tip daireden toplam 171 adet daire bulunmaktadır. 3 adet bodrum katında konut ve çarşı bloğuna hizmet eden 222 araçlık otopark ve sığınak bulunmaktadır. Daire başına 1 otopark yapılmıştır.

Güvenlik sebebiyle konut bloğuna çıkan asansörler ile, otoparklara inen asansörler birbirinden ayrılmıştır. Bunlar dışında tüm katlara hizmet eden bir acil durum (sedye) asansörü bulunmaktadır. Yapının ısıtma ve soğutma sistemi VRV (Merkezi Klima) ile sağlanmaktadır. Tüm yapının günlük su ve yangın suyu ihtiyacını karşılamak üzere bodrum katta, su deposu ve hidrofor dairesi yapılmış, trafo ve jeneratör yerleri ayrılmıştır. İnşaat aşamasında başlayan satışlar %100 oranında tamamlanmıştır.

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

Atek Adress İş Merkezi

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

Novus Ventus

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

İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

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

- Yeni Kent Merkezi içerisindeki 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamalarının büyük bir bölümü tamamlanmış olup imar uygulamalarının tamamen bitirilmesi akabinde, bölgede hayata geçirilecek olan projelerin sayısında artış olacaktır.

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

