

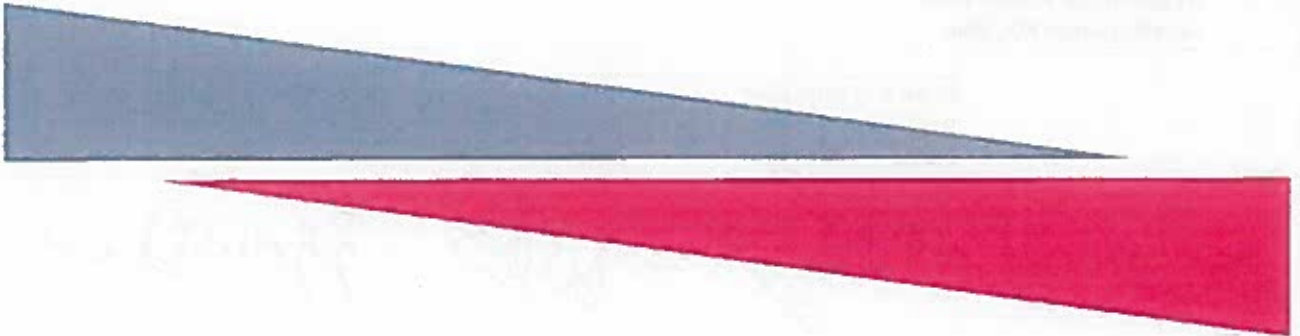
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Mistral Tower Projesi

Konak / İzmir

2017REVC277 / 29.12.2017



Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Mansuroğlu Mahallesi, Ankara Caddesi, Numara:81, Kat:12, Daire:90 Bayraklı/İzmir

Sayın Serkan ERGÜNEŞ,

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan "Mistral Tower" üzerinde yer alan 164 adet bağımsız bölümün pazar değerine yönelik 2017REVC277 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 13.922,01 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 164 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	279.445.000 TL	İkiyüzyetmişdokuzmilyondörtüyzkırkbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	329.745.100 TL	Üçyüzyirmidokuzmilyonyediyüzkırkbeşbinyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 07.11.2017 tarih, 2819_1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Sadettin Soner KÜÇÜKİL

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404412

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no:402826

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	16
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	19
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	44
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	48
SWOT Analizi.....	63
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	65
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	92
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	94
Ekler	96

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ 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,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Ankara Caddesi No:15, 17, Mersinli-Konak/İZMİR
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Mistral Towers Projesi
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-İl.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel üzerinde yer alan "işyeri ve mesken" vasıflı 164 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 8625 ada, 7 no.lu parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli "Alsancak Liman Arkası Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Merkezi İş Alanı (MİA)" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. • TAKS: 0,40 • KAKS: 3,50 • H_{TAKS}: Serbest
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur. Müşteri tarafından paylaşılan satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilmiştir. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış bedelleri dikkate alınmıştır. Konu projede yer alan AVM alanının bütünlük teşkil ediyor olması nedeni ile AVM alanına isabet eden arsa payı değeri ve AVM alanı için yapılan inşai yatırım değeri ayrıca hesaplanarak rapor içerisinde belirtilmiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme raporu, şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkul olması ve yıl sonu raporlamalarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Mesken ve İşyeri" amaçlı kullanımdır.
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	279.445.000 TL İkiyüzyetmişdokuzmilyondörtüzkırkbeşbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	329.745.100 TL Üçyüzyirmidokuzmilyonyediyüzkırkbeşbin-yüz-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVC277 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel üzerinde konumlu aşağıdaki listede yer alan 164 adet bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Malik
1	11.Kat	2 No.lu	Mesken	152 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
2	12.Kat	8 No.lu	Mesken	153 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
3	12.Kat	9 No.lu	Mesken	122 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
4	12.Kat	12 No.lu	Mesken	121 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
5	13.Kat	13 No.lu	Mesken	153 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
6	13.Kat	14 No.lu	Mesken	155 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
7	13.Kat	15 No.lu	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
8	13.Kat	18 No.lu	Mesken	122 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
9	14.Kat	19 No.lu	Mesken	155 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
10	14.Kat	20 No.lu	Mesken	157 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
11	14.Kat	21 No.lu	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
12	14.Kat	24 No.lu	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
13	15.Kat	25 No.lu	Mesken	156 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
14	15.Kat	26 No.lu	Mesken	158 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
15	15.Kat	27 No.lu	Mesken	125 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
16	15.Kat	28 No.lu	Mesken	180 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
17	15.Kat	30 No.lu	Mesken	125 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

18	16.Kat	31 No.lu	Mesken	158 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
19	16.Kat	32 No.lu	Mesken	159 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
20	16.Kat	33 No.lu	Mesken	126 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
21	16.Kat	36 No.lu	Mesken	126 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
22	17.Kat	37 No.lu	Mesken	159 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
23	17.Kat	38 No.lu	Mesken	161 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
24	17.Kat	39 No.lu	Mesken	127 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
25	17.Kat	42 No.lu	Mesken	127 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
26	18.Kat	43 No.lu	Mesken	160 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
27	18.Kat	45 No.lu	Mesken	128 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
28	18.Kat	47 No.lu	Mesken	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
29	18.Kat	48 No.lu	Mesken	128 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30	20.Kat	49 No.lu	Mesken	249 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31	20.Kat	50 No.lu	Mesken	210 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
32	21. Kat	53 No.lu	Mesken	252 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
33	21. Kat	54 No.lu	Mesken	212 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
34	22.Kat	57 No.lu	Mesken	254 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
35	22.Kat	58 No.lu	Mesken	214 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
36	23.Kat	61 No.lu	Mesken	257 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
37	23.Kat	62 No.lu	Mesken	217 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
38	23. Kat	64 No.lu	Mesken	256 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
39	24. Kat	65 No.lu	Mesken	259 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
40	24. Kat	66 No.lu	Mesken	218 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
41	24. Kat	68 No.lu	Mesken	258 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
42	25.Kat	69 No.lu	Mesken	261 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
43	25.Kat	70 No.lu	Mesken	220 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

44	25.Kat	72 No.lu	Mesken	261 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
45	26.Kat	73 No.lu	Mesken	263 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
46	26.Kat	74 No.lu	Mesken	222 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
47	27.Kat	77 No.lu	Mesken	266 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
48	27.Kat	78 No.lu	Mesken	224 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
49	28.Kat	81 No.lu	Mesken	269 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
50	28.Kat	82 No.lu	Mesken	226 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
51	28.Kat	84 No.lu	Mesken	267 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
52	29.Kat	85 No.lu	Mesken	271 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
53	29.Kat	86 No.lu	Mesken	229 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
54	29.Kat	88 No.lu	Mesken	267 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
55	30.Kat	89 No.lu	Mesken	273 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
56	30.Kat	90 No.lu	Mesken	230 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
57	30.Kat	92 No.lu	Mesken	272 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
58	31.Kat	93 No.lu	Mesken	278 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
59	31.Kat	94 No.lu	Mesken	235 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
60	32.Kat	97 No.lu	Mesken	284 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
61	32.Kat	98 No.lu	Mesken	239 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
62	32.Kat	100 No.lu	Mesken	283 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
63	33.Kat	101 No.lu	Mesken	289 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
64	33.Kat	102 No.lu	Mesken	244 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
65	35.Kat	105 No.lu	Mesken	578 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
66	2. Kat	111 No.lu	İşyeri	1043 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
67	5. Kat	116 No.lu	İşyeri	146 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
68	5. Kat	117 No.lu	İşyeri	184 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
69	5. Kat	118 No.lu	İşyeri	184 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

70	5. Kat	121 No.lu	İşyeri	196 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
71	6. Kat	122 No.lu	İşyeri	190 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
72	6. Kat	123 No.lu	İşyeri	148 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
73	6. Kat	124 No.lu	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
74	6. Kat	125 No.lu	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
75	6. Kat	126 No.lu	İşyeri	78 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
76	6. Kat	128 No.lu	İşyeri	198 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
77	7. Kat	130 No.lu	İşyeri	149 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
78	7. Kat	131 No.lu	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
79	7. Kat	132 No.lu	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
80	7. Kat	135 No.lu	İşyeri	199 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
81	8. Kat	137 No.lu	İşyeri	149 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
82	8. Kat	138 No.lu	İşyeri	187 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
83	8. Kat	139 No.lu	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
84	20. Kat	153 No.lu	İşyeri	286 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
85	21. Kat	156 No.lu	İşyeri	300 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
86	21. Kat	157 No.lu	İşyeri	288 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
87	21. Kat	158 No.lu	İşyeri	289 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
88	21. Kat	159 No.lu	İşyeri	304 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
89	22. Kat	160 No.lu	İşyeri	304 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
90	22. Kat	161 No.lu	İşyeri	291 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
91	25. Kat	171 No.lu	İşyeri	299 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
92	25. Kat	172 No.lu	İşyeri	299 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
93	25. Kat	173 No.lu	İşyeri	314 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
94	26. Kat	175 No.lu	İşyeri	301 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
95	26. Kat	176 No.lu	İşyeri	302 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

96	26. Kat	177 No.lu	İşyeri	317 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
97	28. Kat	182 No.lu	İşyeri	318 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
98	28. Kat	183 No.lu	İşyeri	316 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
99	28. Kat	184 No.lu	İşyeri	316 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
100	28. Kat	185 No.lu	İşyeri	344 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
101	30. Kat	186 No.lu	İşyeri	351 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
102	30. Kat	187 No.lu	İşyeri	318 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
103	30. Kat	188 No.lu	İşyeri	319 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
104	30. Kat	189 No.lu	İşyeri	347 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
105	31. Kat	190 No.lu	İşyeri	353 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
106	31. Kat	191 No.lu	İşyeri	320 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
107	31. Kat	192 No.lu	İşyeri	320 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
108	31. Kat	193 No.lu	İşyeri	349 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
109	33. Kat	199 No.lu	İşyeri	322 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
110	33. Kat	200 No.lu	İşyeri	323 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
111	33. Kat	201 No.lu	İşyeri	352 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
112	34. Kat	202 No.lu	İşyeri	357 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
113	34. Kat	203 No.lu	İşyeri	323 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
114	34. Kat	204 No.lu	İşyeri	325 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
115	34. Kat	205 No.lu	İşyeri	353 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
116	35. Kat	206 No.lu	İşyeri	358 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
117	35. Kat	207 No.lu	İşyeri	325 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
118	35. Kat	208 No.lu	İşyeri	326 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
119	35. Kat	209 No.lu	İşyeri	354 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
120	36. Kat	210 No.lu	İşyeri	686 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
121	36. Kat	211 No.lu	İşyeri	683 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

122	38. Kat	215 No.lu	İşyeri	686 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
123	42. Kat	218 No.lu	İşyeri	372 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
124	42. Kat	219 No.lu	İşyeri	337 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
125	42. Kat	220 No.lu	İşyeri	339 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
126	42. Kat	221 No.lu	İşyeri	368 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
127	43. Kat	223 No.lu	İşyeri	342/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
128	43. Kat	224 No.lu	İşyeri	342/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
129	43. Kat	225 No.lu	İşyeri	371 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
130	44. Kat	226 No.lu	İşyeri	380 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
131	44. Kat	227 No.lu	İşyeri	344 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
132	44. Kat	228 No.lu	İşyeri	345 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
133	44. Kat	229 No.lu	İşyeri	375 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
134	46. Kat	231 No.lu	İşyeri	610 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
135	46. Kat	232 No.lu	İşyeri	610 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
136	Zemin Kat	234 No.lu	İşyeri	284 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
137	Zemin Kat	235 No.lu	İşyeri	329 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
138	Zemin Kat	236 No.lu	İşyeri	336 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
139	Zemin Kat	237 No.lu	İşyeri	340 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
140	Zemin Kat	238 No.lu	İşyeri	126 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
141	Zemin Kat	239 No.lu	İşyeri	231 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
142	Zemin Kat	240 No.lu	İşyeri	245 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
143	Zemin Kat	241 No.lu	İşyeri	74 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
144	Zemin Kat	242 No.lu	İşyeri	4400 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/880) Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/880)
145	Zemin Kat	243 No.lu	İşyeri	133 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
146	Zemin Kat	244 No.lu	İşyeri	319 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

147	Zemin Kat	245 No.lu	İşyeri	245 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
148	Zemin Kat	246 No.lu	İşyeri	1551 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
149	Zemin Kat	247 No.lu	İşyeri	578 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
150	Zemin Kat	248 No.lu	İşyeri	984 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
151	Zemin Kat	249 No.lu	İşyeri	704 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
152	Zemin Kat	250 No.lu	İşyeri	617 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
153	Zemin Kat	251 No.lu	İşyeri	617 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
154	Zemin Kat	252 No.lu	İşyeri	550 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
155	Zemin Kat	253 No.lu	İşyeri	449 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
156	1. Kat	254 No.lu	İşyeri	2523 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (341/841)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (313/841)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (187/841)
157	1. Kat	255 No.lu	İşyeri	70 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
158	1. Kat	259 No.lu	İşyeri	1219 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
159	1. Kat	260 No.lu	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
160	1. Kat	261 No.lu	İşyeri	280 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
161	1. Kat	262 No.lu	İşyeri	350 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
162	1. Kat	263 No.lu	İşyeri	228 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
163	1.Kat - 2.Kat	264 No.lu	İşyeri	3209 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
164	Zemin Kat	265 No.lu	Trafo Merkez (1,2,3,4,5)	1 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) ve Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No:402826) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ecem BAŞTÜRK GÜR (Lisans No:406412) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Sadettin Soner KÜÇÜKİL yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 29.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2819_1 no.lu ve 07.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur. Müşteri tarafından paylaşılan satış gerçekleşmiş bağımsız bölümler dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilmiş ve tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait beyan edilen gerçekleşmiş satış bedelleri dikkate alınmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2819_1 no.lu ve 07.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel üzerinde konumlu aşağıdaki listede yer alan 164 adet bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur. Müşteri tarafından paylaşılan satış gerçekleşmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilmiştir. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış bedelleri dikkate alınmıştır. Konu projede yer alan AVM alanının bütünlük teşkil ediyor olması nedeni ile AVM alanına isabet eden arsa payı değeri ve AVM alanı için yapılan inşai yatırım değeri ayrıca hesaplanarak rapor içerisinde belirtilmiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	04.05.2016	2016REVC78	Bilge BELLER ÖZÇAM	240.718.000.- TL
			Selda ULAŞIR AKSOY	-
				377.990.000.-TL
Rapor 2	30.12.2016	2016REVC249	Bilge BELLER ÖZÇAM	315.370.000.- TL
			Selda ULAŞIR AKSOY	-
				407.910.000.-TL
Rapor 3	07.07.2017	2017REVC129	Bilge BELLER ÖZÇAM	312.620.000.-TL
			Ecem BAŞTÜRK GÜR	

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. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mansuroğlu Mahallesi, Ankara Caddesi, Numara:81, Kat:12, Daire:90 Bayraklı/İzmir adresinde faaliyet gösteren Mistrat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

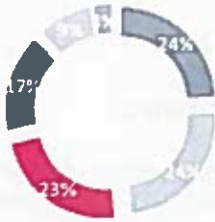
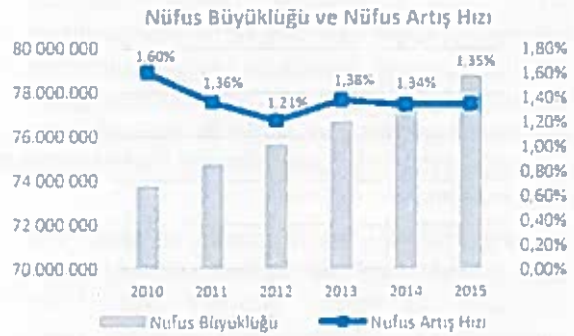
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

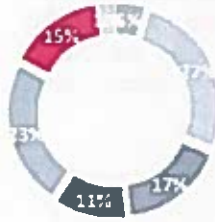
Türkiye

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 (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,64 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2015 yılı verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

İzmir

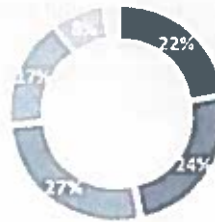
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,29’unun ikamet ettiği İzmir, 4.223.545 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur.

İzmir nüfusu, 2016 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 13,5 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

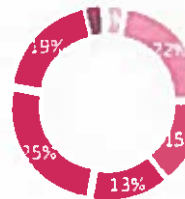
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2016 yılı verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nufusu-İzmir Nufusu ■ İzmir Nufusu



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı



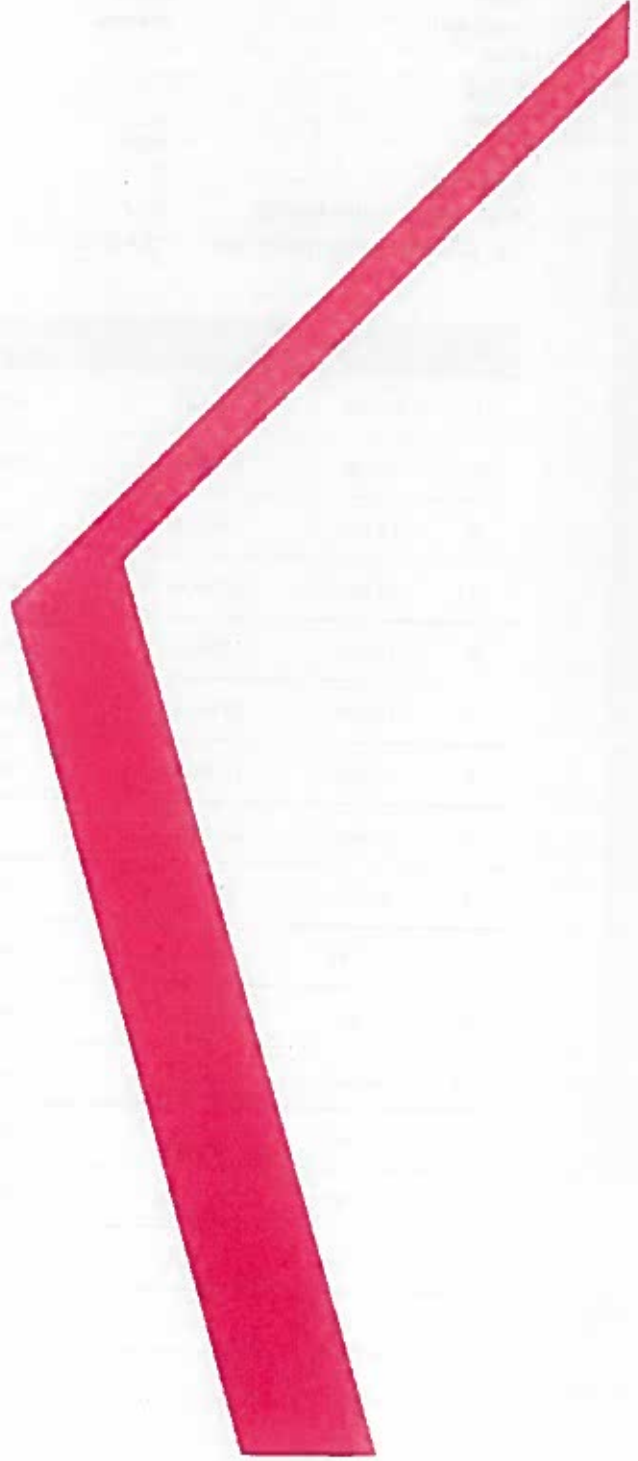
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TUİK 2016

TUİK 2016

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Mersinli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8625
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13 922,01 m ²

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Malik
1	11.Kat	2 No.lu	Mesken	152 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
2	12.Kat	8 No.lu	Mesken	153 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
3	12.Kat	9 No.lu	Mesken	122 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
4	12.Kat	12 No.lu	Mesken	121 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
5	13.Kat	13 No.lu	Mesken	153 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
6	13.Kat	14 No.lu	Mesken	155 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
7	13.Kat	15 No.lu	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
8	13.Kat	18 No.lu	Mesken	122 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
9	14.Kat	19 No.lu	Mesken	155 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
10	14.Kat	20 No.lu	Mesken	157 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
11	14.Kat	21 No.lu	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
12	14.Kat	24 No.lu	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
13	15.Kat	25 No.lu	Mesken	156 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
14	15.Kat	26 No.lu	Mesken	158 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
15	15.Kat	27 No.lu	Mesken	125 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

16	15.Kat	28 No.lu	Mesken	180 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
17	15.Kat	30 No.lu	Mesken	125 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
18	16.Kat	31 No.lu	Mesken	158 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
19	16.Kat	32 No.lu	Mesken	159 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
20	16.Kat	33 No.lu	Mesken	126 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
21	16.Kat	36 No.lu	Mesken	126 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
22	17.Kat	37 No.lu	Mesken	159 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
23	17.Kat	38 No.lu	Mesken	161 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
24	17.Kat	39 No.lu	Mesken	127 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
25	17.Kat	42 No.lu	Mesken	127 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
26	18.Kat	43 No.lu	Mesken	160 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
27	18.Kat	45 No.lu	Mesken	128 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
28	18.Kat	47 No.lu	Mesken	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
29	18.Kat	48 No.lu	Mesken	128 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30	20.Kat	49 No.lu	Mesken	249 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31	20.Kat	50 No.lu	Mesken	210 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
32	21. Kat	53 No.lu	Mesken	252 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
33	21. Kat	54 No.lu	Mesken	212 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
34	22.Kat	57 No.lu	Mesken	254 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
35	22.Kat	58 No.lu	Mesken	214 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
36	23.Kat	61 No.lu	Mesken	257 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
37	23.Kat	62 No.lu	Mesken	217 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
38	23.Kat	64 No.lu	Mesken	256 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
39	24.Kat	65 No.lu	Mesken	259 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
40	24.Kat	66 No.lu	Mesken	218 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
41	24.Kat	68 No.lu	Mesken	258 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

42	25.Kat	69 No.lu	Mesken	261 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
43	25.Kat	70 No.lu	Mesken	220 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
44	25.Kat	72 No.lu	Mesken	261 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
45	26.Kat	73 No.lu	Mesken	263 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
46	26.Kat	74 No.lu	Mesken	222 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
47	27.Kat	77 No.lu	Mesken	266 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
48	27.Kat	78 No.lu	Mesken	224 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
49	28.Kat	81 No.lu	Mesken	269 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
50	28.Kat	82 No.lu	Mesken	226 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
51	28.Kat	84 No.lu	Mesken	267 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
52	29.Kat	85 No.lu	Mesken	271 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
53	29.Kat	86 No.lu	Mesken	229 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
54	29.Kat	88 No.lu	Mesken	267 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
55	30.Kat	89 No.lu	Mesken	273 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
56	30.Kat	90 No.lu	Mesken	230 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
57	30.Kat	92 No.lu	Mesken	272 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
58	31.Kat	93 No.lu	Mesken	278 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
59	31.Kat	94 No.lu	Mesken	235 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
60	32.Kat	97 No.lu	Mesken	284 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
61	32.Kat	98 No.lu	Mesken	239 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
62	32.Kat	100 No.lu	Mesken	283 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
63	33.Kat	101 No.lu	Mesken	289 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
64	33.Kat	102 No.lu	Mesken	244 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
65	35.Kat	105 No.lu	Mesken	578 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
66	2. Kat	111 No.lu	İşyeri	1043 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
67	5. Kat	116 No.lu	İşyeri	146 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

68	5. Kat	117 No.lu	İşyeri	184 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
69	5. Kat	118 No.lu	İşyeri	184 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
70	5. Kat	121 No.lu	İşyeri	196 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
71	6. Kat	122 No.lu	İşyeri	190 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
72	6. Kat	123 No.lu	İşyeri	148 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
73	6. Kat	124 No.lu	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
74	6. Kat	125 No.lu	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
75	6. Kat	126 No.lu	İşyeri	78 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
76	6. Kat	128 No.lu	İşyeri	198 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
77	7. Kat	130 No.lu	İşyeri	149 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
78	7. Kat	131 No.lu	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
79	7. Kat	132 No.lu	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
80	7. Kat	135 No.lu	İşyeri	199 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
81	8. Kat	137 No.lu	İşyeri	149 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
82	8. Kat	138 No.lu	İşyeri	187 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
83	8. Kat	139 No.lu	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
84	20. Kat	153 No.lu	İşyeri	286 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
85	21. Kat	156 No.lu	İşyeri	300 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
86	21. Kat	157 No.lu	İşyeri	288 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
87	21. Kat	158 No.lu	İşyeri	289 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
88	21. Kat	159 No.lu	İşyeri	304 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
89	22. Kat	160 No.lu	İşyeri	304 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
90	22. Kat	161 No.lu	İşyeri	291 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
91	25. Kat	171 No.lu	İşyeri	299 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
92	25. Kat	172 No.lu	İşyeri	299 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
93	25. Kat	173 No.lu	İşyeri	314 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

94	26. Kat	175 No.lu	İşyeri	301 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
95	26. Kat	176 No.lu	İşyeri	302 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
96	26. Kat	177 No.lu	İşyeri	317 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
97	28. Kat	182 No.lu	İşyeri	318 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
98	28. Kat	183 No.lu	İşyeri	316 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
99	28. Kat	184 No.lu	İşyeri	316 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
100	28. Kat	185 No.lu	İşyeri	344 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
101	30. Kat	186 No.lu	İşyeri	351 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
102	30. Kat	187 No.lu	İşyeri	318 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
103	30. Kat	188 No.lu	İşyeri	319 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
104	30. Kat	189 No.lu	İşyeri	347 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
105	31. Kat	190 No.lu	İşyeri	353 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
106	31. Kat	191 No.lu	İşyeri	320 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
107	31. Kat	192 No.lu	İşyeri	320 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
108	31. Kat	193 No.lu	İşyeri	349 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
109	33. Kat	199 No.lu	İşyeri	322 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
110	33. Kat	200 No.lu	İşyeri	323 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
111	33. Kat	201 No.lu	İşyeri	352 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
112	34. Kat	202 No.lu	İşyeri	357 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
113	34. Kat	203 No.lu	İşyeri	323 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
114	34. Kat	204 No.lu	İşyeri	325 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
115	34. Kat	205 No.lu	İşyeri	353 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
116	35. Kat	206 No.lu	İşyeri	358 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
117	35. Kat	207 No.lu	İşyeri	325 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
118	35. Kat	208 No.lu	İşyeri	326 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
119	35. Kat	209 No.lu	İşyeri	354 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

120	36. Kat	210 No.lu	İşyeri	686 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
121	36. Kat	211 No.lu	İşyeri	683 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
122	38. Kat	215 No.lu	İşyeri	686 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
123	42. Kat	218 No.lu	İşyeri	372 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
124	42. Kat	219 No.lu	İşyeri	337 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
125	42. Kat	220 No.lu	İşyeri	339 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
126	42. Kat	221 No.lu	İşyeri	368 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
127	43. Kat	223 No.lu	İşyeri	342/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
128	43. Kat	224 No.lu	İşyeri	342/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
129	43. Kat	225 No.lu	İşyeri	371 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
130	44. Kat	226 No.lu	İşyeri	380 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
131	44. Kat	227 No.lu	İşyeri	344 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
132	44. Kat	228 No.lu	İşyeri	345 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
133	44. Kat	229 No.lu	İşyeri	375 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
134	46. Kat	231 No.lu	İşyeri	610 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
135	46. Kat	232 No.lu	İşyeri	610 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
136	Zemin Kat	234 No.lu	İşyeri	284 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
137	Zemin Kat	235 No.lu	İşyeri	329 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
138	Zemin Kat	236 No.lu	İşyeri	336 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
139	Zemin Kat	237 No.lu	İşyeri	340 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
140	Zemin Kat	238 No.lu	İşyeri	126 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
141	Zemin Kat	239 No.lu	İşyeri	231 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
142	Zemin Kat	240 No.lu	İşyeri	245 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
143	Zemin Kat	241 No.lu	İşyeri	74 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
144	Zemin Kat	242 No.lu	İşyeri	4400 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/880) Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/880)

145	Zemin Kat	243 No.lu	İşyeri	133 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
146	Zemin Kat	244 No.lu	İşyeri	319 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
147	Zemin Kat	245 No.lu	İşyeri	245 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
148	Zemin Kat	246 No.lu	İşyeri	1551 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
149	Zemin Kat	247 No.lu	İşyeri	578 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
150	Zemin Kat	248 No.lu	İşyeri	984 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
151	Zemin Kat	249 No.lu	İşyeri	704 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
152	Zemin Kat	250 No.lu	İşyeri	617 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
153	Zemin Kat	251 No.lu	İşyeri	617 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
154	Zemin Kat	252 No.lu	İşyeri	550 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
155	Zemin Kat	253 No.lu	İşyeri	449 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
156	1. Kat	254 No.lu	İşyeri	2523 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (341/841)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (313/841)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (187/841)
157	1. Kat	255 No.lu	İşyeri	70 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
158	1. Kat	259 No.lu	İşyeri	1219 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
159	1. Kat	260 No.lu	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
160	1. Kat	261 No.lu	İşyeri	280 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
161	1. Kat	262 No.lu	İşyeri	350 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
162	1. Kat	263 No.lu	İşyeri	228 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
163	1.Kat - 2.Kat	264 No.lu	İşyeri	3209 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
164	Zemin Kat	265 No.lu	Trafo Merkez (1,2,3,4,5)	1 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Konak Tapu Müdürlüğünden 23.11.2017 tarih ve saat 15:42 itibariyle alınan onaylı takyidat belgelerine ve konu tapu müdürlüğünde yapılan tapu kütüğü incelemeğine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile kayıtlı, "Yönetim Planı 01.02.2017" beyanı bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde;

234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-260-261-262-263 no.lu BB (Eski 265-266-267-268-269-270-271-272-273-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-293-294-295-296-301*-302* no.lu BB'ler)

***Konu bağımsız bölümler Arkas Otomotiv Servis Ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup üzerinde hala ipotekler yer almaktadır.**

- 25.08.2016 tarih, 23036 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır. (A ilave ipotek aynı mah. 3610-3611-3612-3613-3614-3615-3617-3619-3620-3621-3622-3623-3624-3625-3626-3627-3628-3629-3630-3631-3632-3633-3634-3635-3637-3638-3639-3640-3645-3646 sayfalarla müşterektir.)

241 no.lu bağımsız bölüm (Eski 272 no.lu BB) üzerinde;

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

242 no.lu bağımsız bölüm (Eski 273-274-275 no.lu BB'ler) üzerinde;

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

254 no.lu bağımsız bölüm (Eski 297 +298+300 KISMİ no.lu BB'ler) üzerinde;

- 16.02.2016 tarih, 4519 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 1.650.000 USD bedelle yıllık %14 faiz oranlı, 1. Dereceden, FBK müddetli "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.
- 16.02.2016 tarih, 4520 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 1.400.000 USD bedelle yıllık %14 değişken faiz oranlı, 1. Dereceden, FBK müddetli "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

255 no.lu bağımsız bölüm (Eski 299 no.lu BB) üzerinde;

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

259 no.lu bağımsız bölüm (Eski 292 no.lu BB) üzerinde;

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

T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin 23.03.2017 tarihinde tapuya tescil edilen yeni kat irtifakından önce işlenmiş olması sebebi ile 29.11.2017 tarihinde temin edilen beyanda eski bağımsız bölüm numaraları ver almaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir bağlı hak bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazlar üzerinde taşınmazları ve değerini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidatlar arasında bulunan ipotekler, Mistral GYO A.Ş.'nin inşaat harcamalarının finansmanı için kullanılmış olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Sayın,

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR

İzmir, 29.11.2017

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

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

T. GARANTİ BANKASI A.Ş.
Boğaziçi Şubesi

Not: İşbu yazı talebiniz üzerine düzenlenmiştir.

İşlem tutarı (USD)	Cins	Malik	Parsel	Ada	Bağ. Böl.	İpotek No.	İpotek tarihi	Adres
3.750.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	242	4518	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konak/İzmir
1.750.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	250	4522	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konak/İzmir
1.850.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	254	4519	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konak/İzmir
1.400.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	254	4520	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konak/İzmir
175.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	241	4516	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konak/İzmir
175.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	253	4515	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konak/İzmir
21.000.000 USD	İŞYERİ	MİSTRAL GYO A.Ş.	7	8625	-	23036	25.08.2016	Mersinli Mahallesi Konak/İzmir

Not: * 21.000.000 USD ipotek ve ait bağımsız bölüm numaraları: 234-235-236-237-238-239-240-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-260-261-262-263 dir

*Değerleme konusu taşınmazların onaylı takyidat belgeleri ekte yer almaktadır.

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

- 14.06.2017 tarihli Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T. Garanti Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 241, 242, 259, 254, 255 (Eski 272, 274, 292, 297, 298, 299) no.lu bağımsız bölümler için, 16.02.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine ve 234-235-236-237-238-239-240-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-260-261-262-263 (Eski 265-266-267-268-269-270-271-273-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-293-294-295-296) no.lu bağımsız bölümler için, 25.08.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin Mistral GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 1 bağımsız bölüm numaralı mesken 28.11.2017 tarih 29997 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 3 bağımsız bölüm numaralı mesken 28.07.2017 tarih 18731 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 6 bağımsız bölüm numaralı mesken 17.11.2017 tarih 29000 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 7 bağımsız bölüm numaralı mesken 23.08.2017 tarih 20973 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 22 bağımsız bölüm numaralı mesken 26.09.2017 tarih 23454 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 29 bağımsız bölüm numaralı mesken 29.09.2017 tarih 23990 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 34 bağımsız bölüm numaralı mesken 20.09.2017 tarih 22971 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 35 bağımsız bölüm numaralı mesken 27.09.2017 tarih 23660 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 104 bağımsız bölüm numaralı mesken 19.09.2017 tarih 22822 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 106 bağımsız bölüm numaralı mesken 15.08.2017 tarih 20262 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 119 bağımsız bölüm numaralı işyeri 21.09.2017 tarih 23067 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 120 bağımsız bölüm numaralı işyeri 04.07.2017 tarih 16474 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 140 bağımsız bölüm numaralı işyeri 10.11.2017 tarih 28299 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 141 bağımsız bölüm numaralı işyeri 16.10.2017 tarih 25664 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 142 bağımsız bölüm numaralı işyeri 25.09.2017 tarih 23385 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 152 bağımsız bölüm numaralı işyeri 13.07.2017 tarih 17211 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.

- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 162 bağımsız bölüm numaralı işyeri 12.07.2017 tarih 17095 yevmiye numaralı trampa işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 163 bağımsız bölüm numaralı işyeri 12.07.2017 tarih 17095 yevmiye numaralı trampa işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 170 bağımsız bölüm numaralı işyeri 09.10.2017 tarih 25021 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 174 bağımsız bölüm numaralı işyeri 20.09.2017 tarih 22960 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 178 bağımsız bölüm numaralı işyeri 29.09.2017 tarih 23861 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 179 bağımsız bölüm numaralı işyeri 29.09.2017 tarih 23861 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 180 bağımsız bölüm numaralı işyeri 29.09.2017 tarih 23861 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 181 bağımsız bölüm numaralı işyeri 29.09.2017 tarih 23861 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 198 bağımsız bölüm numaralı işyeri 10.08.2017 tarih 19803 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 212 bağımsız bölüm numaralı işyeri 26.09.2017 tarih 23505 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 213 bağımsız bölüm numaralı işyeri 27.09.2017 tarih 23614 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 214 bağımsız bölüm numaralı işyeri 11.09.2017 tarih 22079 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 222 bağımsız bölüm numaralı işyeri 26.09.2017 tarih 23454 yevmiye numaralı satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Onmuş Elektrik Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 223 bağımsız bölüm numaralı işyeri 12.07.2017 tarih 17095 yevmiye numaralı trampa işlemi ile terkin edilerek mülkiyeti Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne geçmiştir.
- Onmuş Elektrik Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 224 bağımsız bölüm numaralı işyeri 12.07.2017 tarih 17095 yevmiye numaralı trampa işlemi ile terkin edilerek mülkiyeti Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne geçmiştir.
- Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 16 bağımsız bölüm numaralı işyeri 26.12.2017 tarihli satış işlemi ile terkin edilmiştir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler Mistral Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 19.04.2016 tarih, 11206 yevmiye no ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden tapuya tescil edilmiştir. Konu bağımsız bölümler 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı işleminden tapuya tescil edilmiş ve tapu tarihleri değiştirilmiştir.

- 8625 ada, 7 parsel, 4 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8765 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 5 bağımsız bölüm numaralı meskenin 16.05.2017 tarih 12554 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 10-11 bağımsız bölüm numaralı meskenin 25.05.2017 tarih 13267 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 23 bağımsız bölüm numaralı meskenin 23.03.2017 tarih 13003 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 40 bağımsız bölümün 09.04.2015 tarih 8774 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 41 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.06.2017 tarih 14383 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 44 bağımsız bölüm numaralı meskenin 20.05.2017 tarih 11945 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 46 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8766 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 51 bağımsız bölüm numaralı meskenin 23.05.2017 tarih 13003 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 55 bağımsız bölüm numaralı meskenin 18.05.2017 tarih 12726 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 56 bağımsız bölüm numaralı meskenin 06.05.2015 tarih 11238 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 59 bağımsız bölüm numaralı meskenin 24.05.2017 tarih 13116 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 60 bağımsız bölüm numaralı meskenin 10.05.2017 tarih 11923 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 63 bağımsız bölüm numaralı meskenin 26.05.2017 tarih 13412 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 67 bağımsız bölüm numaralı meskenin 25.05.2017 tarih 13267 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 71 bağımsız bölüm numaralı meskenin 23.05.2017 tarih 13003 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 75 bağımsız bölüm numaralı meskenin 03.06.2017 tarih 14059 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 76 bağımsız bölüm numaralı meskenin 19.04.2017 tarih 10264 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 79 bağımsız bölüm numaralı meskenin 17.05.2017 tarih 12623 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.

- 8625 ada, 7 parsel, 80 bağımsız bölüm numaralı meskenin 25.05.2017 tarih 13267 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 83 bağımsız bölüm numaralı meskenin 02.06.2017 tarih 14059 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 87 bağımsız bölüm numaralı meskenin 16.05.2017 tarih 12554 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 91 bağımsız bölüm numaralı meskenin 18.05.2017 tarih 12726 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 95 bağımsız bölüm numaralı meskenin 26.05.2017 tarih 13412 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 96 bağımsız bölüm numaralı meskenin 11.04.2017 tarih 9478 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 99 bağımsız bölüm numaralı meskenin 13.05.2015 tarih 11843 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 103 bağımsız bölüm numaralı meskenin 17.05.2017 tarih 12623 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 107 bağımsız bölüm numaralı meskenin 05.04.2017 tarih 8961 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 108 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8779 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 109 bağımsız bölüm numaralı meskenin 08.06.2017 tarih 14566 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 110 bağımsız bölüm numaralı otelin 09.02.2015 tarih 3030 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 112-113 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 23.03.2017 tarih 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 114 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 03.06.2017 tarih 14056 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 115 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 19.04.2017 tarih 10263 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 127 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 17.05.2017 tarih 12629 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 129 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 01.06.2017 tarih 13950 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 143-144-145-146-147-148 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 08.06.2017 tarih 14566 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 149 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.

- 8625 ada, 7 parsel, 150 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 10.12.2015 tarih 29824 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 151 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 154-155 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 164-165-166-167-168-169-194-195-196-197 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 216-217 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 31.05.2017 tarih, 13855 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 223-224 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 09.05.2017 tarih, 11826 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 230 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 14.10.2016 tarih 26683 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 233 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 256-257-258 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 08.06.2017 tarih, 14566 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 133-134 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 16.06.2017 tarih ile satışı gerçekleşmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 28.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı İmar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın İmar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın kapsamında olduğu 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 İmar 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 açılmıştır.

İzmir 2. İdare Mahkemesi 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 vermiştir.

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notları, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yeniden düzenlenerek 14.03.2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nde yeniden düzenlenerek 09.05.2017 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Söz konusu plan notlarına Mimarlar Odası tarafından "Kamu yararı ilkesine aykırı olduğu" belirtilerek itiraz edilmiştir. Söz konusu itirazlar İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.06.2017 tarihli 05.691 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.03.2016 tarihinde kesinleştirilerek yürürlüğe giren 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın yenilenerek 09.06.2017 tarihinde askıdan indirilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2017 tarihinde 05.427 sayılı kararıyla kesinleştiği bilgisi alınmıştır.

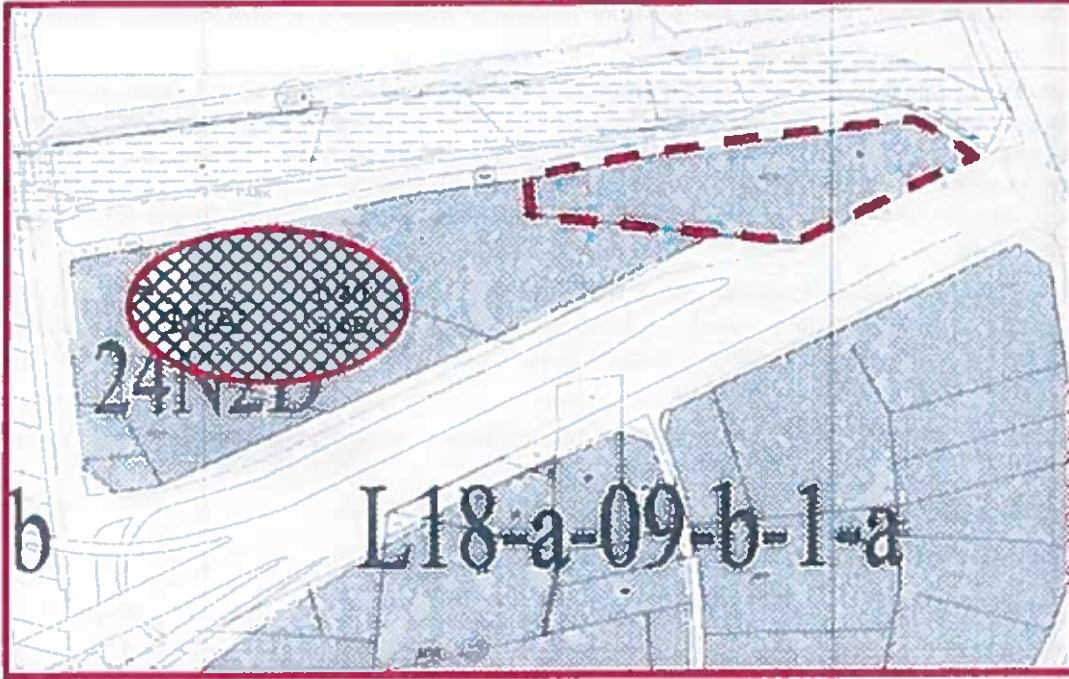
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Alsancak Liman Arkası Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı (Halkapınar Salhane Kesimi)"

Plan Onay tarihi: İ.B.Ş.B. Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı

Lejantı: Merkezi İş Alanı (MİA)

Yapılaşma koşulları;

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



İ.B.Ş.8 Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile ananan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Sahane Bölgesi (Halkapınar-Sahane Kesimi) Uygulama İmar Planı

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'inden fazla olamaz. Malikleri aynı olan ve bir bütünlük oluşturan imar adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.

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

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

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

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

- MİA(Merkezi İş Alanı), Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında(Özel Planlama Alanları Hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m² olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulamaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m²'den az olamaz.

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

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

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

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

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

- İmar uygulaması sonrası oluşacak yeni imar parseli içinde kalan ve bu plan öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut ruhsatlı yapılarda; yapı ruhsatlarındaki yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Gabari ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri) değişmemek kaydıyla ve ğlan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yeni plana uygun fonksiyon değişikliği yapılabilir.
- Her parselde yapının konumlanacağı alan dışında kalan bölüm için, "Mimari Proje" başlığı altındaki "Vaziyet Planı" kapsamında bir de "Peyzaj Projesi" hazırlanacak; yapı sahibi, inşaat ruhsatı talebi sırasında bu projeyi de ilgili belediyeye sunacak ve inşaat tamamlandığında peyzaj projesine göre açık alan düzenlemesi de yapıldıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir.
- İlgili kurum tarafından istenecek trafolar yapılan bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alacaktır.
- Afet acil durum yönetimi başkanlığınca onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Bina ve bina türü yapılacak yapılar için zemin ve temel etüd raporlarının hazırlanması zorunlu olup etüd rapor içeriğinde yapı+temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü,

sivilaşıma özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zeminin parametreleri belirlenecektir.

- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt 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 depremde etkilenen alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma altında taşıma gücü ve oturma taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri vardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik olarak hazırlanacak geoteknik raporlarda proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi ve taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği saptanacaktır.
- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (Yol, Yeşil, BHA, BOP, VB.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

✓ Ruhsat ve İzinler:

Konak Belediyesi'nde 27.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Taşınmazlara ait 11.09.2013 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ait 09.07.2014 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ait 10.11.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 31.05.2013 tarih, 2 no.lu, 18.819 m² İksa için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 03.06.2013 tarih, 2 no.lu, 18.819 m² ortak alanların toplamı, İksa için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 12.09.2013 tarih, 86 no.lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis (iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 12.09.2013 tarih, 86 no.lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² Konut, 4.509 m² Otel, 18.925 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 12.09.2013 tarih, 86 no.lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² A.V.M. (iş yeri), 9.357 m² ortak alan olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 12.09.2013 tarih, 86 no.lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 13.09.2013 tarih, 86 no.lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis (iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Tarafımızdan ulaşılan 12.09.2013 tarihli ruhsatlar; 13.09.2013 tarihli ruhsat öncesi harç ödemesi hesaplaması için yapılmış olan ruhsat örnekleri olup arşiv dosyasında bulunduğu rapor içerisinde ayrıca belirtilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 13.09.2013 tarih, 86 no.lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² apartman binası (üç ve daha çok daireli) 4.509 m² restoranlı veya restorantsız otel, 18.925 m² ortak alan (tüm ortak alanların toplamı olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 13.09.2013 tarih, 86 no.lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² Alışveriş merkezleri, 9.357 m² ortak alan (tüm ortak alanların toplamı) olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 13.09.2013 tarih, 86 no.lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo merkezleri (yerel), yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no.lu, 7 bağımsız bölüm ofis işyeri, 2.035 m², garaj 1.968,14 m², depo 531,76 m², merdiven 95 m² olmak üzere toplam 4.629,9 m² yeni yapı için tadilat, AVM bloğu için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no.lu, 32 bağımsız bölüm ofis işyeri, 5.903 m², garaj 6.149,32 m², depo 569,28 m², merdiven 90 m², asansör 17,5 olmak üzere toplam 12.729,1 m² yeni yapı için tadilat, Avm bloğu için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 08.09.2015 tarih, 36/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 110 bağımsız bölüm mesken 17.964 m², 1 bağımsız bölüm otel 4.509 m², 17 bağımsız bölüm ve 1 trafo 2.087 m², kapıcı dairesi 69,16 m², garaj 10.758,43 m², merdiven 10.062,31 m² olmak üzere toplam 45.449,9 m² konut+otel bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 18.08.2015 tarih, 86/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 30.936 m² ofis ve işyeri, 16.622,11 m² garaj, 10.519,71 m² merdiven, 849,38 m² yönetim ofisi, 71,9 m² asansör olmak

üzere toplam 58.999,1 m² AVM bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmaza ait 15.11.2016 tarih, 86/2013 no.lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964,08 m² Mesken, 4.509 m² Otel, 69,16 m² ortak alan, 18.225,84 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768,08 m² kapalı alan, tadilat için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.11.2017 tarih, 86/2013 no.lu 7.938 m² ofis ve işyeri, 9.421 m², ortak alan olmak üzere toplam 17.359 m² kapalı alan, tadilat için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 30.06.2017 tarih, 125 no.lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964,08 m² Mesken, 4.509 m² otel, 69,16 m² ortak alan, 18.225,84 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768,08 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 03.08.2017 tarih, 137 no.lu, 6.783 m² ofis için tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 18.08.2017 tarih, 137 no.lu, 123 bağımsız bölüm, 25.033 m² ofis, 21.237 m² ortak alan olmak üzere toplam 46.270 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

*Konak Belediyesi'nden AVM bloğu için 29.12.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği bilgisi alınmıştır. Ancak ilgili yapı kullanma izin belgesi imza aşamasında olması sebebiyle görülememiş ve temin edilememiştir.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
11.09.2013	117.404,21	31.05.2013	18.819		
09.07.2014	117.404,21	03.06.2013	18.819		
10.11.2016	117.404,21	12.09.2013	46.237		
		12.09.2013	40.768		
		12.09.2013	17.369		
		12.09.2013	55		
		13.09.2013	46.237		
		13.09.2013	40.768		
		13.09.2013	17.369		
		13.09.2013	55		
		17.10.2014	4.629,9		
		17.10.2014	12.729,1		
		08.09.2015	45.449,9		
		18.08.2015	58.999,10		
		15.11.2016	40.768,08	30.06.2017	40.768,08
		13.11.2017	17.359	03.08.2017	6.783,00
				18.08.2017	46.270,00

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Şehitler Caddesi No:18, Kat:2 Alsancak/ İzmir adresinde faaliyet gösteren Mat Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olduğu, yapılaşma şartlarının da, TAKS:0,40, KAKS:3,50 olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın kapsamında olduğu 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 açılmıştır.

İzmir 2. İdare Mahkemesi 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 vermiştir.

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notları, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yeniden düzenlenerek 14.03.2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nde yeniden düzenlenerek 09.05.2017 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Söz konusu plan notlarına Mimarlar Odası tarafından "Kamu yararı ilkesine aykırı olduğu" belirtilerek itiraz edilmiştir. Söz konusu itirazlar İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.06.2017 tarihli 05.691 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.03.2016 tarihinde kesinleştirilerek yürürlüğe giren 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın yenilenerek 09.06.2017 tarihinde askıdan indirilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2017 tarihinde 05.427 sayılı kararıyla kesinleşerek yürürlüğe girmiştir.

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

İnşaata ait tadilatlı onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunmakta olup kat irtifakı tesis edilmiştir.

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

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 10.11.2016 tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 30.06.2017 tarih, 125 no.lu Konut Bloğu'na ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Ayrıca 18.08.2017 tarih 137 no.lu Ofis Bloğu'na ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konut ve ofis blokları yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine de geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

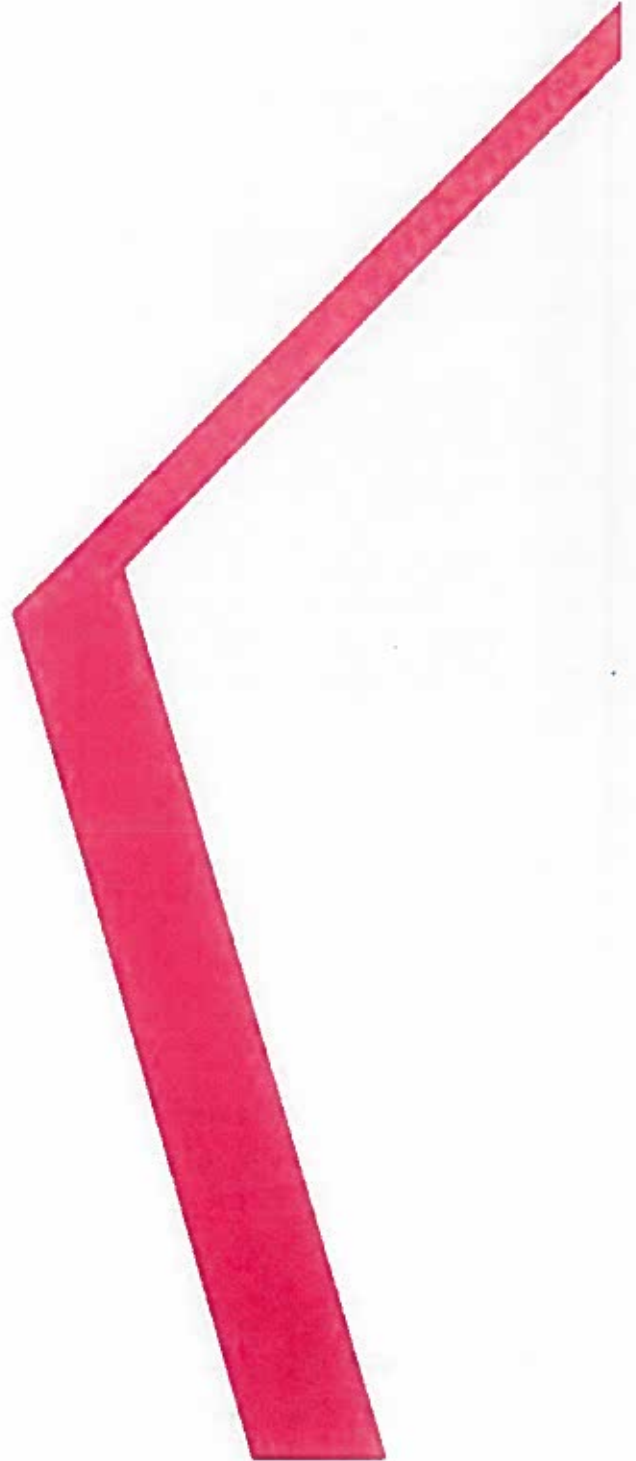
AVM için 27.11.2017 tarih ve 18436 sayılı yazı ile yapı kullanma izin belgesi talebinde bulunulmuştur.

AVM bloğu içerisindeki bağımsız bölümler, yapı ruhsatına sahiptir. Henüz yapı kullanma izin belgeleri alınmamış olup yasal süreçleri devam etmektedir.

Ana taşınmazın Konak Belediye'sinde bulunan mimari projesi mevcut durum ile uyumlu olup Konak Tapu Müdürlüğü'nde bulunan kat irtifakına esas mimari projesi ile bağımsız bölüm bazında kısmen uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bulunan kat irtifakına esas mimari projesinde belirtilen bağımsız bölüm dağılımının mevcut durum ile uyumsuz olması sebebiyle kat irtifakının bozulup yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

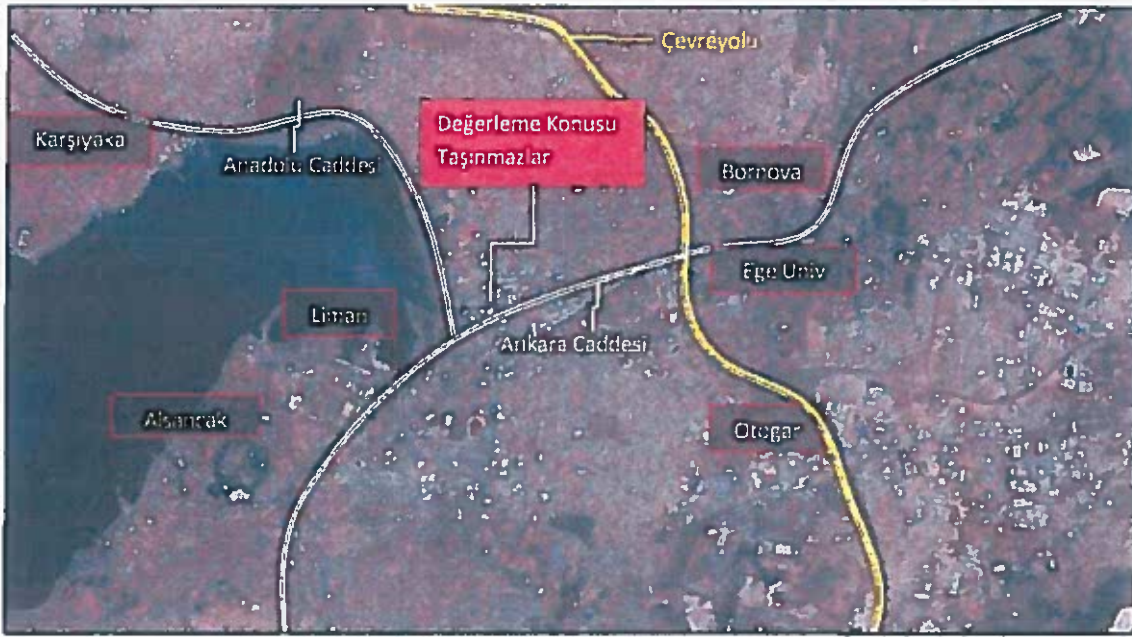
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Ankara Caddesi No:15, 17, Mersinli-Konak/İZMİR

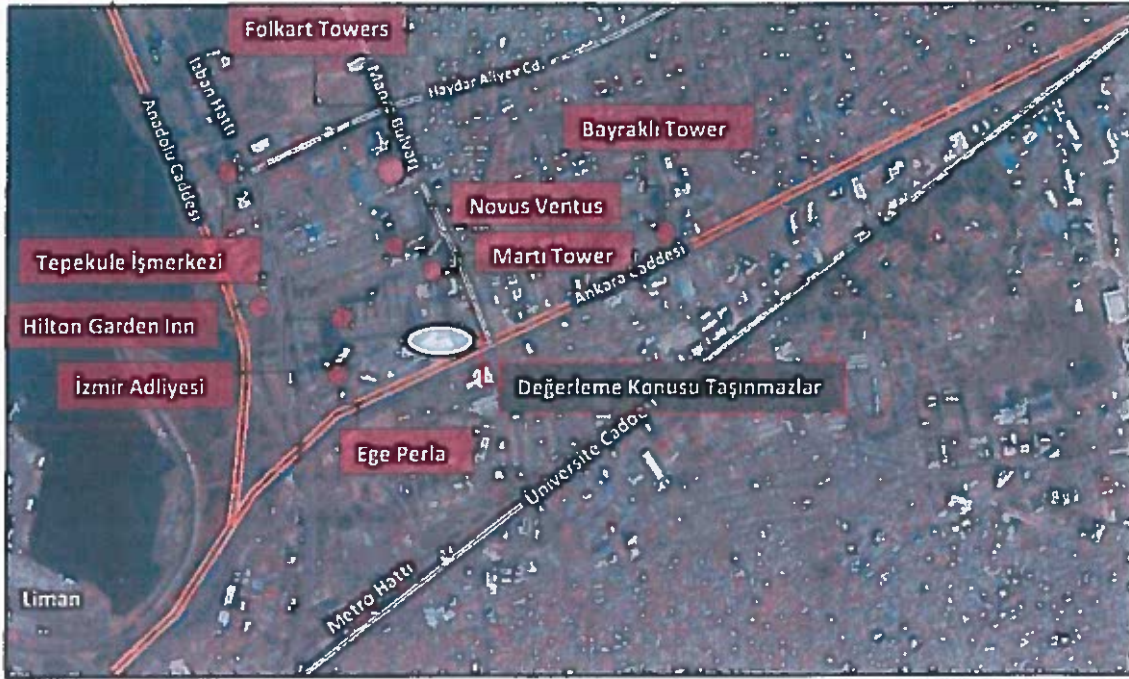
Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli mahallesi sınırlarında, coğrafi olarak İzmir kent merkezinin ortasında yer almaktadır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu mevki, son yıllarda hızlı bir gelişim göstermekte olup konut ve ticaret konusunda ön plana çıkmaktadır. Mevcut durumda değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Yeni Kent Merkezi bölgesinde; Başak Sigorta İş Merkezi , Başak Depoculuk, Anadolu Frana Tütün, eski Kula Mensucat arazisi, İş G.Y.O tarafından inşaatı tamamlanmak üzere olan Ege Perla, Sunucu Plaza, Bayraklı Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, OPET benzin istasyonu, Gürel İş Merkezi, PTT İşletme Merkezi, Tepekule İş Merkezi, Folkart Towers, Sabah Gazetesi, Rod-Kar İş Merkezi, Ege Perla Projesi, Adliye Sarayı, Sunucu Plaza, Bornova Vergi Bornova Vergi Dairesi kuleleri yer almaktadır.

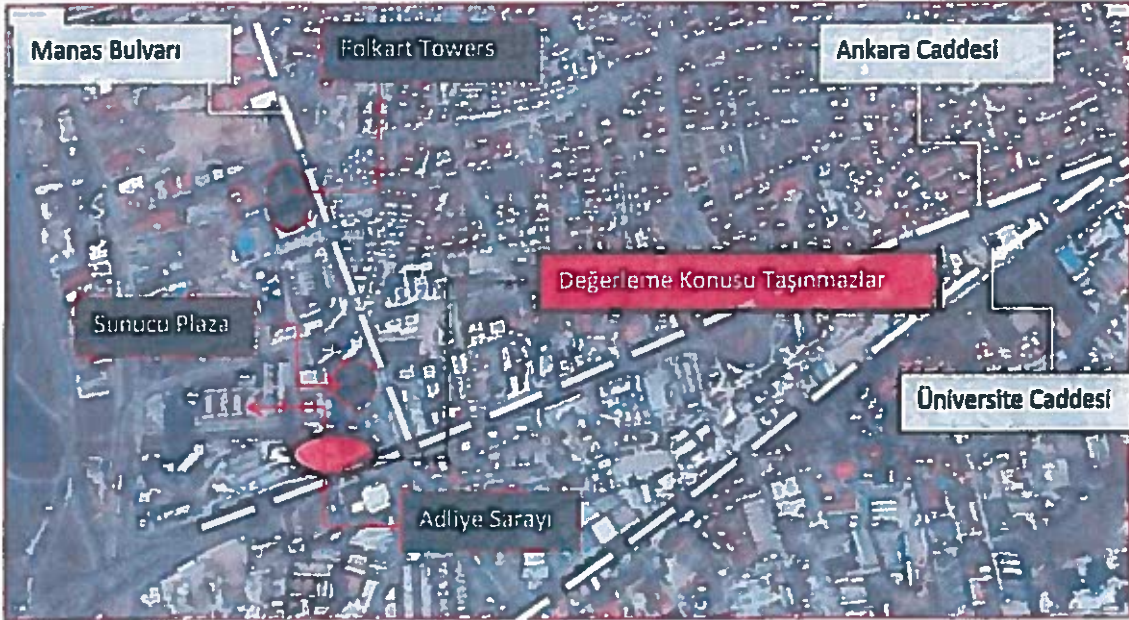
Taşınmaz, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlanmaktadır.



*Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık konumu yukarıda gösterilmiştir.



**Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık konumu yukarıda gösterilmiştir.*



**Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık konumu yukarıda gösterilmiştir.*



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Alsancak Limanı	~1,8 km
Bornova İlçe Merkezi	~4,7 km
Konak	~5,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

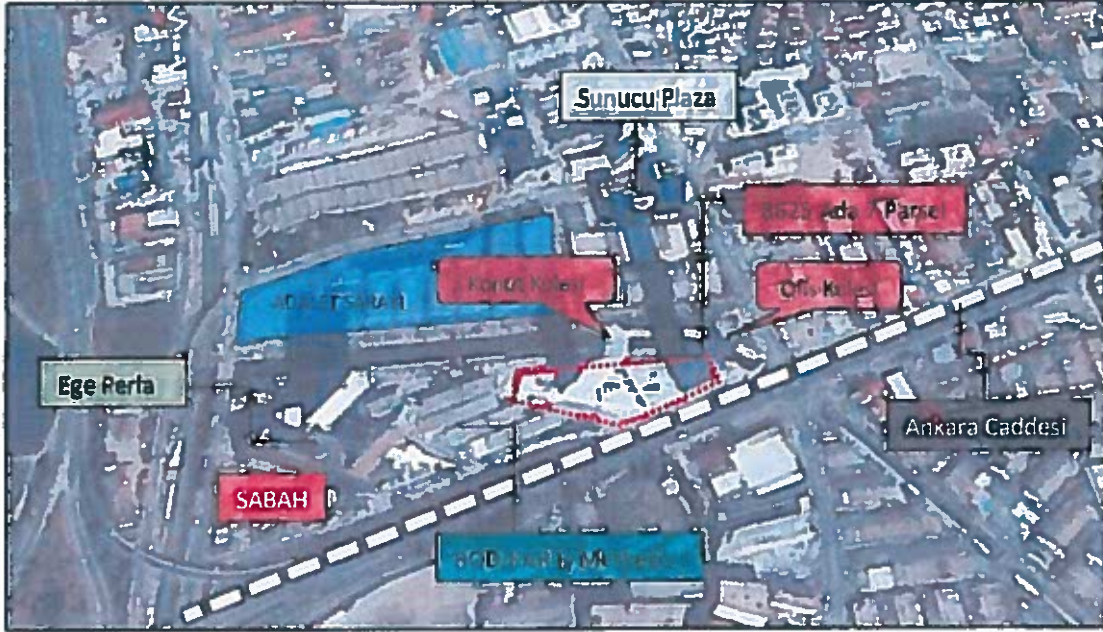
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel no.lu 13.922,01 m² yüzölçümüne sahip, tapuda ana gayrimenkulün niteliği "Arsa" olarak görünen, üzerinde kat irtifakı kurulan ve inşai faaliyetleri tamamlanan 164 adet taşınmazdır.

Değerleme konusu ana taşınmazın, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m, güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m, doğu cephesinde yer alan 1583/4 Sokak'a yaklaşık 280 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu 13.922,01 m² yüzölçümüne sahip parsel, çokgen şekilli olup düz bir topografyaya sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsel üzerindeki Mistral Tower projesinin değerlendirme tarihi itibarıyla inşai işlemleri tamamlanmıştır.



**Mistral Towers projesi kapsamında ofis ve konut kuleleri yukarıda gösterilmiş olup fotoğraf temsildir.*



Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsele ait 10.11.2016 onay tarihli tadilat projesi, konut ve ofis blokları için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

İmar Arşivi'nde incelenen ve müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 10.11.2016 onay tarihli tadilat projesine göre Mistral Tower; 153,92 m yüksekliğinde çatı katı dahil 38 kattan oluşan ilk 9 katı otel kullanımlı, 9-38. Katları arası konut kullanımlı Otel-Konut Kulesi, 215,79 m yüksekliğinde çatı katı dahil 48 kattan oluşan ofis kulesi, bodrum katları otopark, sığınak, zemin, 1. Normal katı AVM, 2. Normal katı SPA kullanımlı olmak üzere toplam brüt 110.393,98 m² kapalı alanıdır. Ofis Kulesinde yer alan çift cephe alanları dahil edildiğinde toplam brüt 117.126,19 m² kapalı alanıdır.

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

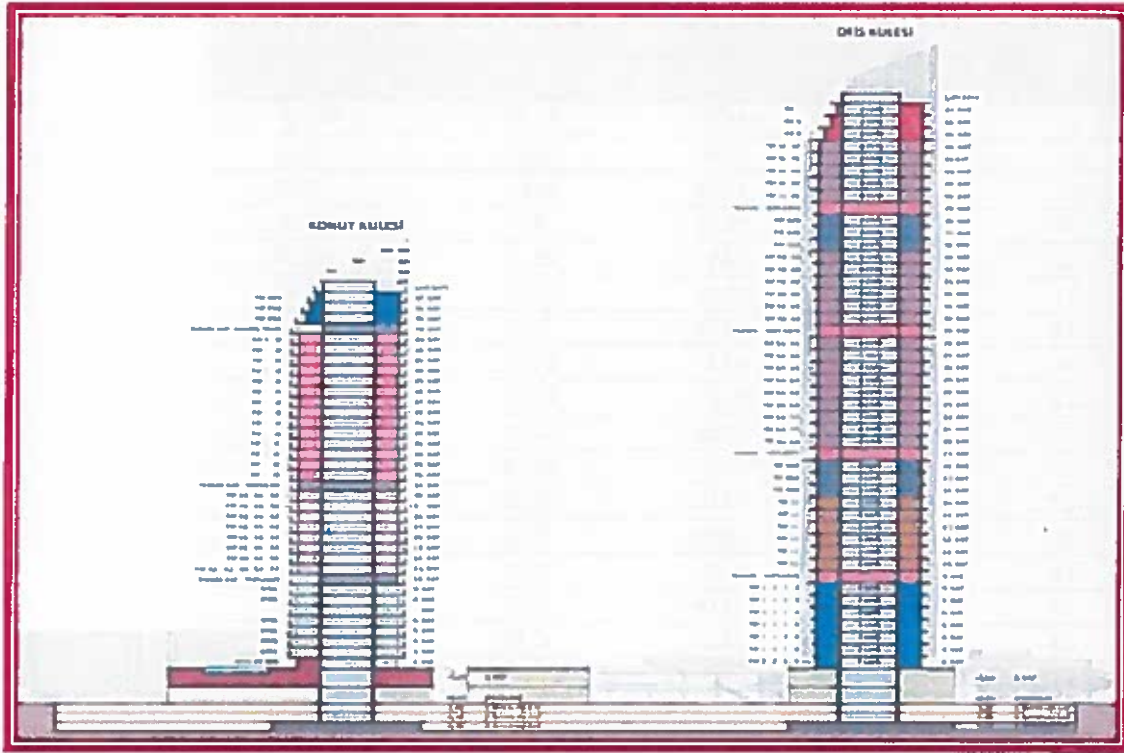
Taşınmazda ait 3 adet otopark katı bulunmakta olup söz konusu katlar aşağıdaki kesitte de görüldüğü üzere her iki kulelerinde ortak kullanım alanıdır. Söz konusu bodrum katların kullanım amacı şu şekildedir;

Kat	Kapalı Alan (m ²)	Araç Kapasitesi (Adet)	Diğer Kullanımlar
3.Bodrum	7.860,10	141	Kazan Dairesi, Sığınak, Konut Ortak Depoları
2.Bodrum	11.458,33	316	Konut Ortak Depoları
1.Bodrum	11.458,33	170	Ofis Ortak Depoları, Mekanik Oda, Pano Odaları
Toplam	30.776,76	627	

Zemin katta; Otel girişi, lobi, önbüro, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, pub, mutfak, konut kulesi girişi, lobi, ofis kulesi girişi, lobi, açık AVM bölümünde 20 adet mağaza, 5 adet trafo odası, 2 adet pano odası bulunmaktadır. Zemin kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. Kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın zemin katında 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Katta bir adet trafo ve otelin restoranı da bulunmaktadır.

1. normal katta; SPA, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu, açık AVM bölümünde 11 adet mağaza bulunmaktadır. 1. Normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. Kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın 1. Normal katında 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2. normal katta; Otel-Konut kulesinde; yüzme havuzu, SPA, otel odaları, ofis kulesinde; 1 adet ofis bulunmaktadır.



Otel-Konut Kulesi

Kat irtifakına esas mimari projesine göre; 3.-9. normal katlar otel amaçlı, 10., 19. ve 34. normal katlar teknik kat amaçlı ve diğer katlar konut amaçlı kullanılmaktadır.

Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmaktadır. Ayrıca çatı katında teknik kat olup içerisinde; elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmaktadır. Konut hacimleri Otel-Konut Kulesi'nin 11. katından başlamaktadır.

Katlar	Kat Bazında Rezidans Sayısı (Adet)	Toplam Rezidans Sayısı (Adet)
11.-18. Katlar	6	48
20.-33. Katlar	4	56
35. Kat	2	2
36. Kat	2	2
37. Kat	1	1
Toplam		109

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
11	6	60,69	18,22	17,44	96,35
11	1	92,49	44,9	18,02	155,41
11	2	93,425	43,04	22,09	158,56
11	3	60,69	18,22	17,44	96,35
11	4	92,49	44,9	25,15	162,54
11	5	93,425	43,04	25,44	161,90
12	12	60,69	18,22	17,59	96,50
12	7	92,49	44,9	22,09	159,48
12	8	93,425	43,04	22,24	158,70
12	9	60,69	18,22	17,73	96,64
12	10	92,49	44,9	25,44	162,83
12	11	93,425	43,04	25,58	162,05
13	18	60,69	18,22	17,73	96,64
13	13	92,49	44,9	22,24	159,63
13	14	93,425	43,04	22,53	159,00
13	15	60,69	18,22	17,88	96,79
13	16	92,49	44,9	25,58	162,97
13	17	93,425	43,04	25,87	162,34
14	24	60,69	18,22	17,88	96,79
14	19	92,49	44,9	22,53	159,92
14	20	93,425	43,04	22,82	159,29
14	21	60,69	18,22	17,88	96,79
14	22	92,49	44,9	26,02	163,41
14	23	93,425	43,04	26,16	162,63

KatNo	BS No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brut Alan (m ²)
15	30	60,69	18,22	18,17	97,08
15	25	92,49	44,90	22,68	160,07
15	26	93,43	43,04	22,97	159,43
15	27	60,69	18,22	18,17	97,08
15	28	92,49	44,90	26,16	163,55
15	29	93,43	43,04	26,31	162,77
16	36	60,69	18,22	18,31	97,22
16	31	92,49	44,90	22,97	160,36
16	32	93,43	43,04	23,11	159,58
16	33	60,69	18,22	18,31	97,22
16	34	92,49	44,90	26,31	163,70
16	35	93,43	43,04	26,60	163,07
17	42	60,69	18,22	18,46	97,37
17	37	92,49	44,90	23,11	160,50
17	38	93,43	43,04	23,40	159,87
17	39	60,69	18,22	18,46	97,37
17	40	92,49	44,90	26,60	163,99
17	41	93,43	43,04	26,75	163,21
18	48	60,69	18,22	18,61	97,52
18	43	92,49	44,90	23,26	160,65
18	44	93,43	43,04	23,55	160,01
18	45	60,69	18,22	18,61	97,52
18	46	92,49	44,90	26,89	164,28
18	47	93,43	43,04	27,04	163,50

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
20	49	138,5	58,5	36,2	233,2
20	50	115,6	47,7	30,5	193,8
20	51	138,5	58,5	38,5	235,5
20	52	115,6	47,7	36,2	199,5
21	53	138,5	58,5	36,6	233,6
21	54	115,6	47,7	30,8	194,1
21	55	138,5	58,5	38,8	235,8
21	56	115,6	47,7	36,5	199,8
22	57	138,5	58,5	36,9	233,9
22	58	115,6	47,7	31,1	194,4
22	59	138,5	58,5	39,4	236,4
22	60	115,6	47,7	36,9	200,2
23	61	138,5	58,5	37,4	234,4
23	62	115,6	47,7	31,5	194,8
23	63	138,5	58,5	39,8	236,8
23	64	115,6	47,7	37,2	200,5
24	65	138,5	58,5	37,6	234,7
24	66	115,6	47,7	31,7	195,0
24	67	138,5	58,5	40,1	237,1
24	68	115,6	47,7	37,5	200,8
25	69	138,5	58,5	37,9	235,0
25	70	115,6	47,7	32,0	195,2
25	71	138,5	58,5	40,6	237,6
25	72	115,6	47,7	37,9	201,2
26	73	138,5	58,5	38,2	235,2
26	74	115,6	47,7	32,3	195,5
26	75	138,5	58,5	40,7	237,7
26	76	115,6	47,7	38,2	201,5

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
27	77	138,5	58,5	38,7	235,7
27	78	115,6	47,7	32,6	195,8
27	79	138,5	58,5	41,1	238,2
27	80	115,6	47,7	38,5	201,8
28	81	138,5	58,5	39,1	236,1
28	82	115,6	47,7	32,9	196,1
28	83	138,5	58,5	41,1	238,2
28	84	115,6	47,7	38,8	202,1
29	85	138,5	58,5	39,4	236,4

29	86	115,6	47,7	33,3	196,6
29	87	138,5	58,5	41,1	238,2
29	88	115,6	47,7	38,8	202,1
30	89	138,5	58,5	39,7	236,7
30	90	115,6	47,7	33,4	196,7
30	91	138,5	58,5	41,1	238,2
30	92	115,6	47,7	39,5	202,8
31	93	138,5	58,5	40,4	237,4
31	94	115,6	47,7	34,2	197,4
31	95	138,5	58,5	41,4	238,4
31	96	115,6	47,7	40,3	203,5
32	97	138,5	58,5	41,3	238,3
32	98	115,6	47,7	34,7	198,0
32	99	138,5	58,5	42,3	239,3
32	100	115,6	47,7	41,1	204,4
33	101	138,5	58,5	42,0	239,0
33	102	115,6	47,7	35,5	198,7
33	103	138,5	58,5	43,6	240,6
33	104	115,6	47,7	41,9	205,1

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
35	105	236,2	120,5	84,0	440,7
35	106	236,2	120,5	84,0	440,7
36	107	223,5	112,0	93,9	429,4
36	108	223,5	112,0	93,9	429,4
37	109	408,9	219,3	195,4	823,5

*Taşınmazların alanları mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

Ofis Kulesi

Kat irtifakına esas mimari projesine göre; 9., 19., 29. ve 39. normal katlar; ofis kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmaktadır.

Ofis kulesi'nin 2 ile 47 katları arasında, teknik katlar hariç ofis kullanımları yer almaktadır. Çatı katı Ofis Kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik hacimler bulunmaktadır.

Kat irtifakına esas mimari projesine göre konu proje kapsamında toplamda 30 adet dükkan, 1 adet SPA, 123 adet ofis, 109 adet Rezidans ve 96 odalı otel bulunmaktadır.

Katlar bazında ofis sayısı şu şekildedir.

Katlar	Kat Bazında Ofis Sayısı (Adet)	Toplam Ofis Sayısı (Adet)
2. Kat	1	1
3. Kat	2	2
4. Kat	1	1
5.-8. Katlar	7	28
10.-18. Katlar	1	9
20.-22. Katlar	4	12
23. Kat	2	2
24.-28. Katlar	4	20
30.-35. Katlar	4	24
36.-38. Katlar	2	6
40-41 Katlar	2	2
42.-44. Katlar	4	12
45. Kat	1	1
46. Kat	2	2
47. Kat	1	1
Toplam		123

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
2	111	451,1	355,2	206,0	1.012,3
3	112	210,2	53,4	101,3	364,9
3	113	221,3	53,4	104,7	379,4
4	114	431,5	106,8	206,0	744,2
5	116	61,5	12,2	28,8	102,5
5	117	78,6	20,6	36,3	135,6
5	118	78,6	18,2	36,3	133,2
5	119	31,7	7,3	15,4	54,4
5	120	31,7	4,9	15,4	52,0
5	121	78,6	20,6	38,7	137,9
5	115	75,4	18,2	37,1	130,8
6	123	61,5	12,2	29,2	102,9
6	124	78,6	20,6	36,7	136,0
6	125	78,6	18,2	36,7	133,6
6	126	31,7	7,3	15,4	54,4
6	127	31,7	4,9	15,4	52,0
6	128	78,6	20,6	39,1	138,3
6	122	75,4	18,2	37,5	131,1
7	130	61,5	12,2	29,4	103,1
7	131	78,6	20,6	37,1	136,4
7	132	78,6	18,2	37,1	134,0
7	133	31,7	7,3	15,6	54,6
7	134	31,7	4,9	15,6	52,2
7	135	78,6	20,6	39,3	138,5

7	129	75,4	18,2	37,9	131,5
8	137	61,5	12,2	29,4	103,1
8	138	78,6	20,6	36,9	136,2
8	139	78,6	18,2	37,1	134,0
8	140	31,7	7,3	15,6	54,6
8	141	31,7	4,9	15,6	52,2
8	142	78,6	20,6	39,3	138,5
8	136	75,4	18,2	37,9	131,5
10	143	475,6	81,9	216,0	773,5
11	144	475,6	81,9	217,8	775,3
12	145	475,6	81,9	220,2	777,6
13	146	475,6	81,9	221,9	779,4
14	147	475,6	81,9	223,9	781,4
15	148	475,6	81,9	226,3	783,8
16	149	475,6	106,8	228,3	810,7
17	150	475,6	106,8	230,4	812,8
18	151	475,6	106,8	237,5	819,9

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
20	153	113,9	23,1	56,5	193,5
20	154	113,9	23,1	56,5	193,5
20	155	116,9	23,1	59,4	199,5
20	152	116,9	23,1	58,8	198,9
21	157	116,0	23,1	56,9	196,0
21	158	116,0	23,1	57,1	196,2
21	159	118,8	23,1	60,0	202,0
21	156	118,8	23,1	59,2	201,2
22	161	117,3	23,1	57,5	197,9
22	162	117,3	23,1	57,5	197,9
22	163	120,2	23,1	60,6	204,0
22	160	120,2	23,1	60,0	203,4
23	164	237,5	46,3	117,9	401,7
23	165	237,5	46,3	117,9	401,7
24	167	117,3	23,1	58,4	198,9
24	168	117,3	23,1	58,4	198,9
24	169	120,2	23,1	61,6	204,9
24	166	120,2	23,1	60,8	204,1
25	171	117,3	23,1	59,0	199,5
25	172	117,3	23,1	59,0	199,5
25	173	120,2	23,1	62,0	205,3
25	170	120,2	23,1	61,4	204,7

26	175	117,3	23,1	59,4	199,9
26	176	117,3	23,1	59,6	200,1
26	177	120,2	23,1	62,6	205,9
26	174	120,2	23,1	62,0	205,3
27	179	117,3	23,1	60,0	200,5
27	180	117,3	23,1	60,0	200,5
27	181	120,2	23,1	63,2	206,5
27	178	120,2	23,1	62,6	205,9
28	183	117,3	23,1	62,4	202,9
28	184	117,3	23,1	62,4	202,9
28	185	120,2	23,1	67,9	211,3
28	182	120,2	23,1	62,8	206,1
30	187	119,2	26,7	62,8	208,7
30	188	119,2	26,7	63,0	208,9
30	189	122,3	26,7	68,5	217,5
30	186	122,3	26,7	69,3	218,3
31	191	119,2	26,7	63,2	209,1
31	192	119,2	26,7	63,2	209,1
31	193	122,3	26,7	68,9	217,9
31	190	122,3	26,7	69,7	218,7
32	195	119,2	26,7	63,4	209,3
32	196	119,2	26,7	63,6	209,5
32	197	122,3	26,7	69,1	218,1
32	194	122,3	26,7	69,9	218,9
33	199	119,2	26,7	63,6	209,5
33	200	119,2	26,7	63,8	209,7
33	201	122,3	26,7	69,5	218,5
33	198	122,3	26,7	70,3	219,3

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
34	203	119,2	26,7	63,8	209,7
34	204	119,2	26,7	64,2	210,0
34	205	122,3	26,7	69,7	218,7
34	202	122,3	26,7	70,5	219,5
35	207	119,2	26,7	64,2	210,0
35	208	119,2	26,7	64,4	210,2
35	209	122,3	26,7	69,9	218,9
35	206	122,3	26,7	70,7	219,7
36	210	249,4	40,9	135,5	425,8
36	211	249,4	40,9	134,9	425,2
37	212	249,4	40,9	136,1	426,4

37	213	249,4	40,9	135,5	425,8
38	214	249,4	40,9	136,1	426,4
38	215	249,4	40,9	135,5	425,8
40	216	483,0	106,8	274,3	864,0
41	217	483,0	99,7	276,8	859,5
42	219	119,1	24,9	66,5	210,6
42	220	119,1	24,9	66,9	211,0
42	221	122,4	24,9	72,7	220,0
42	218	122,4	24,9	73,5	220,8
43	223	119,1	24,9	67,3	211,4
43	224	119,1	24,9	67,5	211,6
43	225	122,4	24,9	73,3	220,6
43	222	122,4	24,9	74,2	221,5
44	227	119,1	24,9	67,9	211,9
44	228	119,1	24,9	68,1	212,1
44	229	122,4	24,9	74,0	221,3
44	226	122,4	24,9	75,0	222,3
45	230	446,0	310,2	252,0	1.008,2
46	231	209,8	76,1	120,5	406,3
46	232	209,8	76,1	120,5	406,3
47	233	373,0	154,4	227,1	754,5

*Taşınmazların alanları mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

Projeye Ait Alansal Dağılım Özeti Tablosu

Kat Adı		Kat Alanı (m ²)	Fonksiyonu			
3 BODRUM KAT		7.860,1	Otopark, Sığınak, kazan dairesi, depo			
2 BODRUM KAT		11.458,3	Otopark, depo			
1 BODRUM KAT		11.458,3	Otopark, depo, teknik alan			
TOPLAM ALANI		36.776,76				
ZEMİN KAT		5.774,7	KONUT, OFİS, AVM, OTEL			
1 KAT SPA		991,6	SPA			
1 KAT		4.654,0	AVM			
2 KAT		1.337,1	SPA, OFİS, OTEL			
TOPLAM ALAN		12.757,35				
Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	Bahçe Katı (Çift Cephe) (m ²)
KONUT KULESİ	3 KAT	857,49	OFİS KULESİ	3 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	4 KAT	857,49	OFİS KULESİ	4 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	5 KAT	857,49	OFİS KULESİ	5 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	6 KAT	857,49	OFİS KULESİ	6 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	7 KAT	857,49	OFİS KULESİ	7 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	8 KAT	857,49	OFİS KULESİ	8 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	9 KAT	857,49	OFİS KULESİ	9 KAT	778,84	-
KONUT KULESİ	10 KAT	824,48	OFİS KULESİ	10 KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	11 KAT	857,49	OFİS KULESİ	11 KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	12 KAT	857,49	OFİS KULESİ	12 KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	13 KAT	857,49	OFİS KULESİ	13 KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	14 KAT	857,49	OFİS KULESİ	14 KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	15 KAT	857,49	OFİS KULESİ	15 KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	16 KAT	857,49	OFİS KULESİ	16 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	17 KAT	857,49	OFİS KULESİ	17 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	18 KAT	857,49	OFİS KULESİ	18 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	19 KAT	824,48	OFİS KULESİ	19 KAT	796,64	-
KONUT KULESİ	20 KAT	857,49	OFİS KULESİ	20 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	21 KAT	857,49	OFİS KULESİ	21 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	22 KAT	857,49	OFİS KULESİ	22 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	23 KAT	857,49	OFİS KULESİ	23 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	24 KAT	857,49	OFİS KULESİ	24 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	25 KAT	857,49	OFİS KULESİ	25 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	26 KAT	857,49	OFİS KULESİ	26 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	27 KAT	857,49	OFİS KULESİ	27 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	28 KAT	824,48	OFİS KULESİ	28 KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	29 KAT	857,49	OFİS KULESİ	29 KAT	803,76	-
KONUT KULESİ	30 KAT	857,49	OFİS KULESİ	30 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	31 KAT	857,49	OFİS KULESİ	31 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	32 KAT	857,49	OFİS KULESİ	32 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	33 KAT	857,49	OFİS KULESİ	33 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	34 KAT	825,86	OFİS KULESİ	34 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	35 KAT	835,35	OFİS KULESİ	35 KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	36 KAT	793,05	OFİS KULESİ	36 KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	37 KAT	750,11	OFİS KULESİ	37 KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	ÇATI	706,55	OFİS KULESİ	38 KAT	778,84	192,06
			OFİS KULESİ	39 KAT	789,52	-
			OFİS KULESİ	40 KAT	803,76	167,14
			OFİS KULESİ	41 KAT	796,64	174,26
			OFİS KULESİ	42 KAT	796,64	174,26
			OFİS KULESİ	43 KAT	796,64	174,26
			OFİS KULESİ	44 KAT	796,64	174,26
			OFİS KULESİ	45 KAT	954,36	-
			OFİS KULESİ	46 KAT	769,86	-
			OFİS KULESİ	47 KAT	725,59	-
			OFİS KULESİ	ÇATI	685,26	-
TOPLAM ALAN		30.394,08	TOPLAM ALAN		35.465,70	6.712,21
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)						118.191,98
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (ÇİFT CEPHE DAİRESİ) (m ²)						117.126,10

Değer takdirinde taşınmazların iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır. Proje kapsamında değerlendirme konusu ofisler shell & core şeklinde teslim edilmektedir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Konut Kulesi (Çatı katı dahil 38 kat), Ofis Kulesi (Çatı katı dahil 48 Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	117.126,19 m ²
Yaşı	-
Dış Cephe	(Konut Bloğu) Kompozit (Ofis Bloğu) Cam Cephe Giydirmesi
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Karlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Ofis-Konut-AVM-otel(Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	117.126,19 m ²
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

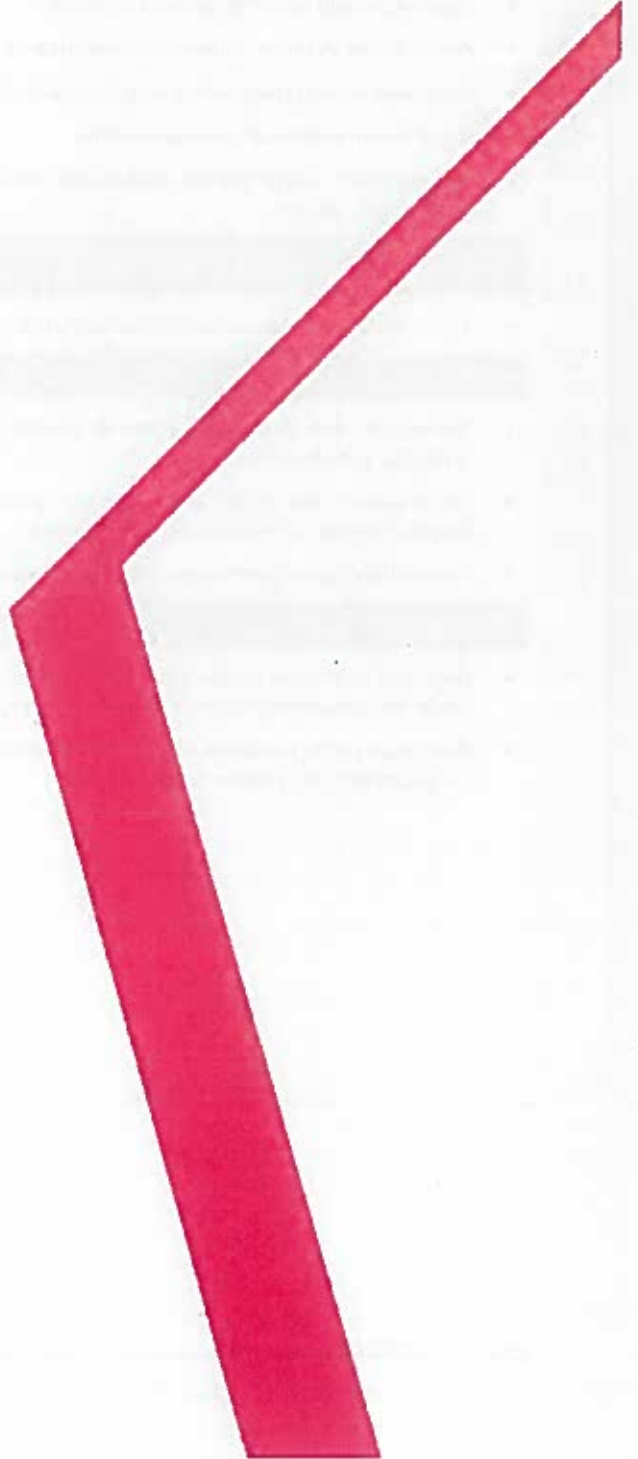
5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.
- Proje alanı, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlanmıştır. Projenin yakın çevresinde, Sabah Gazetesi, Rod-Kar İş Merkezi, Ege Perla Projesi, Adliye Sarayı, Sunucu Plaza, Bornova Vergi Dairesi bulunmaktadır.
- Proje alanına alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup, metro, dolmuş, otobüs ile ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu projenin yer aldığı parselin, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m, güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m, doğu cephesinde yer alan 1583/4 sokağa yaklaşık 280 m cephesi bulunmaktadır.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 242 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde; 5 ayrı işyerine dönüştürülmüştür.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 244 ve 245 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde birleştirilmiştir.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 244 ve 245 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde birleştirilmiştir.

- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 246 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde; 2 ayrı işyerine dönüştürülmüştür.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 249, 250, 251, 252 ve 253 no.lu bağımsız bölümler 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde birleştirilmiştir.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde 1.katta bulunan 256, 257, ve 258 no.lu bağımsız bölümler 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde birleştirilmiştir.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 248 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde; 2 ayrı işyerine dönüştürülmüştür.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar, Ankara Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Taşınmazlar reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği çok yüksektir.
- Taşınmazlar yeni kent merkezinde konumludur.
- Konut, ticaret ve turizm kullanımı açısından tercih edilen bir bölgede konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait ofis ve konut bloğu için alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır.
- Ana taşınmaz, İzban Salhane Metro İstasyonu ve toplu taşıma araçları duraklarına yakın konumlu olup ulaşılabilirliği yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların ilgili tapu ve belediyesindeki yasal süreci devam etmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazlar Yeni Kent Merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman arkası- Salhane- Turan bölgesinin ortasında konumlanmıştır.
- Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.
- Taşınmazların yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma koşulları sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı öngörülmektedir.
- Proje alanı yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmekte olup, bölgesel rekabette her geçen gün artış yaşanmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirleri dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaları beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Çınarlı Mahallesi'nde, 1505 ada 7 no.lu parsel	M/A	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Satılmış 1 yıl önce	3.100	19.415.000	5.086.056	6.262	1.640,	*Taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
2	Halkapınar bölgesinde konumlu, 7806 da 1 no.lu parsel	M/A	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Satılmış 1 yıl önce	5.001	35.000.000	9.168.784	6.998	1.833,4	*Emsal taşınmaz M/A imarlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmazın konumu daha kötüdür.
3	Megapol City Projesinin üzerinde bulunduğu arsalar	M/A	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Teklif görmüş 1,5 yıl önce	27.000	211.800.000	55.484.243	7.844	2.054,9	*Taşınmaza göre daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.
4	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeydoğusunda, Salhane bölgesi içerisinde, Hindistan Konsoloslukları yakınında konumlu parsel	Ticaret + Turizm	TAKS:0,40 E:3,00	Satılık	6.000	68.587.200	18.000.000	11.431,2	2.994,6	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın bulunduğu bölgenin gelişimi daha hızlıdır.
5	Çınarlı Mahallesi'nde konumlu	M/A	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Satılık	1.805	16.000.000	61.076.800	8.864	2.322,2	*Emsal taşınmazın yüzölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmamaktadır. *Emsal taşınmazın 8 kat yapılaşma hakkı bulunmaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmazın 1 km çınarlı güneyinde, Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 7431,98 m ² yüz ölçümüne sahip 8602 ada 2 parsel numaralı taşınmazın 281,67 m ² lik hissesi	M/A	TAKS:0,40 E:3,50	25.08.2016 tarihinde İzmir 12. İcra Müdürlüğü tarafından satışa çıkarılan taşınmaz	281,67	2.253.360	591.370	8.000	2.095,7	*Emsal taşınmaz hissedir. *Emsal taşınmaz M/A imarlıdır.

RAPOR NO: 2017REV277

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu yeni kent merkezinde kısıtlı sayıda arsa bulunuduğu, en son yapılan satışlar ve benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola ceph, yüz ölçümleri, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 8.500-9.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan konut	Konut	Satılık	140	940.000	246.247,4	6.714	1.758,8	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisinde.
2	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan konut	Konut	Satılık	73	550.000	144.080,9	7.534	1.973,7	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisinde.
3	Değerleme konusu taşınmazın 4 km güneybatısında, Gürel Tower içerisinde konumlu konut	Konut	Satılık	70	950.000	248.867,0	13.571	3.555,2	*Emsal taşınmaz Gürel Tower içerisinde.
4	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan konut	Konut	Satılık	89	600.000	157.179,1	6.741	1.766,0	*Emsal taşınmaz Alsancak'ta konumlandır.
5	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan konut	Konut	Satılık	126	909.000	238.126,4	7.214	1.889,9	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisinde.
6	Değerleme konusu taşınmazın 4 km güneybatısında, Gürel Tower içerisinde konumlu konut	Konut	Satılık	181	2.500.000	654.913,2	13.812	3.618,2	*Emsal taşınmaz Gürel Tower içerisinde.
7	Değerleme konusu taşınmazın 3 km doğusunda, Port Rezidans içerisinde konumlu konut	Konut	Satılık	120	1.690.000	442.721,3	14.083	3.689,3	*Emsal taşınmaz Alsancak'ta konumlandır.

RAPOR NO: 2017REV277

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

GİZLİDİR

68

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
----	-------	-----------	--------------	-----------------------------	-------------------	--------------------	---	--	------------------------------------

konumludur.

8	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan konut	Konut	Satılık	140	940.000	246.247,4	6.714	1.758,8	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisindedir. *1 no.lu emsalden farklı katta yer almaktadır.
---	---	-------	---------	-----	---------	-----------	-------	---------	--

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgede ve benzer satış değerlerini, bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile manzara durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alan rezidansların birim satış değerinin yaklaşık 2.000 USD/m² civarında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
1	Mistral Tower'ın 26. katında konumlu ofis	Ofis	Satılık	239	183.708	700.000	768,7	2.928	*Mistral Towers projesinde konumludur. *Emsal taşınmaz Atak Adress Tower'da konumludur. *Emsal taşınmazın bilinirliği daha düşüktür. *Emsal taşınmazın yüzölçümü daha küçüktür.
2	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde, Atek Adress Tower içerisinde konumlu ofis	Ofis	Satılık	180	1.050.000	275.063,5	5.833	1.528,0	
3	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye komşu vaziyette olan Ege Perla içerisinde konumlu ofis	Ofis	Satılık	91	980.000	256.726	10.769	2.821,2	*Emsal taşınmaz Ege Perla projesi içerisinde.
4	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan ofis	Ofis	Satılık	275	2.500.000	654.913,2	9.090	2.381,5	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisinde.
5	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan ofis	Ofis	Satılık	325	2.600.000	681.109,7	8.000	2.095,7	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisinde.

RAPOR NO: 2017REV277

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

GİZLİDİR

69

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
6	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan ofis	Ofis	Satılık	600	6.400.000	1.676.577,7	10.667	2.794,3	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisinde.
7	Megapol Tower Projesinde 21. katta konumlandır.	Ofis	Satılmış 1,5 yıl önce	805		2.400.000		2.981	*Megapol Tower projesinde konumlandır. *Kur 1USD=2,67 TL olarak alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda bölgenin ofis sektörü açısından tercih edilmesi sebebiyle konut bedellerinden daha yüksek bedeller ile alıcı bulduğu ve satış değerlerinin, ofislerin kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile manzara durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alan ofislerin birim satış değerinin yaklaşık 2.400 USD/m² civarında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis - Konut Emsalleri / Kiralık

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye komşu vaziyette olan Ege Perla içerisinde konumlu ofis	Ofis	Kiralık	128	7.500	1.965	59	15,35	*Emsal taşınmaz Ege Perla projesi içerisinde.
2	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde bulunan ofis	Ofis	Kiralık	550	24.000	6.287	44	11,43	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisinde.
3	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde, Folkart Tower projesi içerisinde, 19. katta bulunan ofis	Ofis	Kiralık	240	14.000	3.667	58	15,28	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisinde.

RAPOR NO: 2017REV277

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

GİZLİDİR
70

Değerleme	konusu	Ofis	Kiralık	101	3450	903,7	34	8,95	*Emsal taşınmaz Folkart projesi içerisindedir.
4	taşınmazların Tower Folkart içerisinde bulunan ofis Değerleme	Ofis	Kiralık	101	3450	903,7	34	8,95	
7	taşınmazların konusu bulunduğu proje ve komşu vaziyette olan Ege Perla içerisinde konumlu dubleks konut	Konut	Kiralık	242	12.000	3.143,4	50	13,0	*Emsal taşınmaz Ege Perla projesi içerisindedir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer satış değerlerini, taşınmazın kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile manzara durumlarına bağlı olarak değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alan ofislerin birim kira değerinin yaklaşık 10-12 USD/m²/Ay, konutların birim kira değerinin yaklaşık 8-10 USD/m²/Ay civarında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.262	6.998	7.844	11.418	8.864	8.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-15%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	10%	5%	-5%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	10%	15%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	0%	0%	-5%	0%	-25%
	Fiziksel Özellikleri	10%	0%	0%	0%	0%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Değer		8.266	8.468	8.998	9.705	9.174	8.360

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak, 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede fiyatlar, projelerin inşaat düzeylerinin ilerlemesi ve satışlarının tamamlanmaya başlaması ile belirginleşmeye başlamıştır. Bölgedenin sosyal ve kısmen fiziksel dokusundaki değişim ile bölgenin ofis kullanımı açısından daha çok tercih edildiği görülmektedir. Son zamanlarda satış tipleri ve adetsel oranları incelendiğinde ofis satışlarının konut satışlarına kıyasla daha yüksek birim değer aralıklarında satıldığı ve tercih edildiği tespit edilmektedir.

2017 yılı içerisinde, ülkedeki konut ve ofis piyasalarındaki düşüş ya da sabit seyrin aksine İzmir ili genelinde yaklaşık %15-%25 oranında fiyat artışları görülebilmektedir. Taşınmazların da yer aldığı yeni kent merkezinde konut fiyatlarında döviz kurlarına bağlı artışlar görülürken, ofis piyasasında daha yüksek artışların da bulunduğu tespit edilmektedir.

Tüm bu gelişmeler ve bölgedeki değişim satış fiyatlarını etkilediği gibi kira bedellerini de etkilemiştir. Aynı profil kira değerlerine de yansımıştır. Bölgede ofis kira bedellerinin konut bedellerine kıyasla daha yüksek birim değer aralığında olduğu kiralanmış emsallerden tespit edilebilmektedir.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ALAN (M2)	BİRİM FİYAT (USD/M2)	FİYAT (USD)
11.KAT	2 NO.LU	MESKEN	158,56	1.838	291.352,29
12.KAT	8 NO.LU	MESKEN	158,70	1.838	291.619,39
12.KAT	9 NO.LU	MESKEN	96,64	1.838	177.582,25
12.KAT	12 NO.LU	MESKEN	96,50	1.966	189.727,22
13.KAT	13 NO.LU	MESKEN	159,63	1.966	313.851,41
13.KAT	14 NO.LU	MESKEN	159,00	1.838	292.153,57
13.KAT	15 NO.LU	MESKEN	96,79	1.838	177.849,34
13 KAT	18 NO.LU	MESKEN	96,64	1.966	190.013,00
14 KAT	19 NO.LU	MESKEN	159,92	1.966	314.422,98
14 KAT	20 NO.LU	MESKEN	159,29	1.838	292.687,75
14 KAT	21 NO.LU	MESKEN	96,79	1.838	177.849,34
14.KAT	24 NO.LU	MESKEN	96,79	1.966	190.298,79
15 KAT	25 NO.LU	MESKEN	160,07	1.966	314.708,77
15 KAT	26 NO.LU	MESKEN	159,43	1.838	292.954,84
15 KAT	27 NO.LU	MESKEN	97,08	1.838	178.383,52
15 KAT	28 NO.LU	MESKEN	163,55	1.966	321.567,67
15.KAT	30 NO.LU	MESKEN	97,08	1.966	190.870,37
16 KAT	31 NO.LU	MESKEN	160,36	2.005	321.585,95
16.KAT	32 NO.LU	MESKEN	159,58	1.874	299.086,37
16.KAT	33 NO.LU	MESKEN	97,22	1.874	182.223,62

16 KAT	36 NO.LU	MESKEN	97,22	2.005	194.979,28
17.KAT	37 NO.LU	MESKEN	160,50	2.005	321.877,46
17.KAT	38 NO.LU	MESKEN	159,87	1.874	299.631,24
17.KAT	39 NO.LU	MESKEN	97,37	1.874	182.496,06
17.KAT	42 NO.LU	MESKEN	97,37	2.005	195.270,78
18 KAT	43 NO.LU	MESKEN	160,65	2.005	322.168,96
18.KAT	45 NO.LU	MESKEN	97,52	1.874	182.768,49
18.KAT	47 NO.LU	MESKEN	163,50	2.725	445.518,00
18.KAT	48 NO.LU	MESKEN	97,52	2.025	197.437,71
20. KAT	49 NO.LU	MESKEN	233,21	2.005	467.687,56
20.KAT	50 NO.LU	MESKEN	193,79	1.874	363.219,72
21. KAT	53 NO.LU	MESKEN	233,64	2.045	477.749,56
21. KAT	54 NO.LU	MESKEN	194,09	1.911	370.897,23
22.KAT	57 NO.LU	MESKEN	233,94	2.045	478.344,00
22.KAT	58 NO.LU	MESKEN	194,38	1.911	371.452,78
23.KAT	61 NO.LU	MESKEN	234,37	2.045	479.235,66
23.KAT	62 NO.LU	MESKEN	194,81	1.911	372.286,10
23.KAT	64 NO.LU	MESKEN	200,48	2.045	409.937,67
24.KAT	65 NO.LU	MESKEN	234,66	2.045	479.830,09
24.KAT	66 NO.LU	MESKEN	194,96	1.911	372.563,88
24.KAT	68 NO.LU	MESKEN	200,77	2.045	410.532,11
25.KAT	69 NO.LU	MESKEN	234,95	2.045	480.424,53

25.KAT	70 NO.LU	MESKEN	195,25	1.911	373.119,43
25.KAT	72 NO.LU	MESKEN	201,21	2.045	411.423,77
26.KAT	73 NO.LU	MESKEN	235,24	2.084	490.269,34
26.KAT	74 NO.LU	MESKEN	195,54	1.948	380.861,04
27.KAT	77 NO.LU	MESKEN	235,68	2.084	491.178,14
27.KAT	78 NO.LU	MESKEN	195,83	1.948	381.427,27
28.KAT	81 NO.LU	MESKEN	236,12	2.084	492.086,94
28.KAT	82 NO.LU	MESKEN	196,12	1.948	381.993,50
28.KAT	84 NO.LU	MESKEN	202,08	2.882	582.300,00
29.KAT	85 NO.LU	MESKEN	236,41	2.084	492.692,81
29.KAT	86 NO.LU	MESKEN	196,56	1.948	382.842,85
29 KAT	88 NO.LU	MESKEN	202,08	2.084	421.153,37
30.KAT	89 NO.LU	MESKEN	236,70	2.084	493.298,68
30.KAT	90 NO.LU	MESKEN	196,70	1.948	383.125,97
30.KAT	92 NO.LU	MESKEN	202,81	2.084	422.668,05
31.KAT	93 NO.LU	MESKEN	237,42	2.163	513.485,56
31.KAT	94 NO.LU	MESKEN	197,43	2.021	399.052,55
32.KAT	97 NO.LU	MESKEN	238,30	2.163	515.371,76
32.KAT	98 NO.LU	MESKEN	198,01	2.021	400.227,75
32.KAT	100 NO.LU	MESKEN	204,41	2.163	442.075,81
33.KAT	101 NO.LU	MESKEN	239,02	2.163	516.943,59
33.KAT	102 NO.LU	MESKEN	198,74	2.021	401.696,76

35. KAT	105 NO.LU	MESKEN	440,73	2.664	1.174.000,00
2. KAT	111 NO.LU	İŞYERİ	1.012,28	2.000	2.024.550,41
5. KAT	116 NO.LU	İŞYERİ	102,51	2.446	250.700,76
5. KAT	117 NO.LU	İŞYERİ	135,57	2.100	284.704,18
5. KAT	118 NO.LU	İŞYERİ	133,18	2.100	279.685,18
5. KAT	121 NO.LU	İŞYERİ	137,94	2.100	289.680,28
6. KAT	122 NO.LU	İŞYERİ	131,15	2.100	275.411,23
6. KAT	123 NO.LU	İŞYERİ	102,90	2.921	300.600,00
6. KAT	124 NO.LU	İŞYERİ	135,97	2.100	285.533,53
6. KAT	125 NO.LU	İŞYERİ	133,58	2.100	280.514,53
6. KAT	126 NO.LU	İŞYERİ	54,41	2.100	114.265,64
6. KAT	128 NO.LU	İŞYERİ	138,34	2.100	290.509,63
7. KAT	130 NO.LU	İŞYERİ	103,10	2.100	216.514,56
7. KAT	131 NO.LU	İŞYERİ	136,36	2.100	286.362,88
7. KAT	132 NO.LU	İŞYERİ	133,97	2.100	281.343,88
7. KAT	135 NO.LU	İŞYERİ	138,54	2.100	290.924,31
8. KAT	137 NO.LU	İŞYERİ	103,10	2.100	216.514,56
8. KAT	138 NO.LU	İŞYERİ	136,17	2.100	285.948,21
8. KAT	139 NO.LU	İŞYERİ	133,97	2.100	281.343,88
20. KAT	153 NO.LU	İŞYERİ	193,47	2.292	443.421,11
21. KAT	156 NO.LU	İŞYERİ	201,20	3.131	630.000,00
21. KAT	157 NO.LU	İŞYERİ	196,03	2.337	458.109,57

21. KAT	158 NO.LU	İŞYERİ	196,23	2.184	428.571,05
21. KAT	159 NO.LU	İŞYERİ	201,99	2.337	472.036,04
22. KAT	160 NO.LU	İŞYERİ	203,36	2.337	475.225,88
22. KAT	161 NO.LU	İŞYERİ	197,94	2.337	462.566,92
25. KAT	171 NO.LU	İŞYERİ	199,52	2.337	466.258,52
25. KAT	172 NO.LU	İŞYERİ	199,52	2.184	435.755,63
25. KAT	173 NO.LU	İŞYERİ	205,33	2.337	479.840,39
26. KAT	175 NO.LU	İŞYERİ	199,92	2.502	500.100,00
26. KAT	176 NO.LU	İŞYERİ	200,11	2.226	445.454,21
26. KAT	177 NO.LU	İŞYERİ	205,93	2.382	490.479,06
28. KAT	182 NO.LU	İŞYERİ	206,12	2.382	490.949,38
28. KAT	183 NO.LU	İŞYERİ	202,88	2.382	483.220,55
28. KAT	184 NO.LU	İŞYERİ	202,88	2.226	451.607,99
28. KAT	185 NO.LU	İŞYERİ	211,26	2.382	503.177,81
30. KAT	186 NO.LU	İŞYERİ	218,31	2.382	519.986,91
30. KAT	187 NO.LU	İŞYERİ	208,66	2.382	496.999,20
30. KAT	188 NO.LU	İŞYERİ	208,86	2.226	464.924,79
30. KAT	189 NO.LU	İŞYERİ	217,53	2.382	518.105,61
31. KAT	190 NO.LU	İŞYERİ	218,71	2.472	540.585,20
31. KAT	191 NO.LU	İŞYERİ	209,06	2.472	516.730,04
31. KAT	192 NO.LU	İŞYERİ	209,06	2.310	482.925,27
31. KAT	193 NO.LU	İŞYERİ	217,92	2.472	538.632,91

33. KAT	199 NO LU	İŞYERİ	209,45	2.472	517.706,18
33. KAT	200 NO.LU	İŞYERİ	209,65	2.310	484.293,69
33. KAT	201 NO.LU	İŞYERİ	218,51	2.472	540.097,13
34. KAT	202 NO LU	İŞYERİ	219,50	2.472	542.537,49
34. KAT	203 NO.LU	İŞYERİ	209,65	2.472	518.194,25
34. KAT	204 NO.LU	İŞYERİ	210,05	2.310	485.205,98
34. KAT	205 NO.LU	İŞYERİ	218,71	2.472	540.585,20
35. KAT	206 NO LU	İŞYERİ	219,70	2.472	543.025,57
35. KAT	207 NO LU	İŞYERİ	210,05	2.472	519.170,40
35. KAT	208 NO LU	İŞYERİ	210,24	2.310	485.662,12
35. KAT	209 NO.LU	İŞYERİ	218,91	2.472	541.073,28
36. KAT	210 NO.LU	İŞYERİ	425,80	2.696	1.148.114,91
36. KAT	211 NO.LU	İŞYERİ	425,20	2.696	1.146.517,58
38. KAT	215 NO.LU	İŞYERİ	425,80	2.696	1.148.114,91
42. KAT	218 NO.LU	İŞYERİ	220,75	2.741	605.162,31
42. KAT	219 NO.LU	İŞYERİ	210,56	2.741	577.224,64
42. KAT	220 NO.LU	İŞYERİ	210,96	2.562	540.474,08
42. KAT	221 NO.LU	İŞYERİ	219,96	2.741	602.997,05
43. KAT	223 NO.LU	İŞYERİ	211,35	2.741	579.389,90
43. KAT	224 NO LU	İŞYERİ	211,55	2.741	579.931,22
43. KAT	225 NO LU	İŞYERİ	220,56	2.741	604.621,00
44. KAT	226 NO.LU	İŞYERİ	222,33	2.741	609.492,85

44. KAT	227 NO.LU	İŞYERİ	211,95	2.741	581.013,85
44. KAT	228 NO.LU	İŞYERİ	212,14	2.777	1.203.600,00
44. KAT	229 NO.LU	İŞYERİ	221,35		
46. KAT	231 NO.LU	İŞYERİ	406,30	2.809	1.141.190,03
46. KAT	232 NO.LU	İŞYERİ	406,30	2.809	1.141.190,03
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (USD)					60.477.749,65
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (USD)					60.480.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)					230.445.000,00

**Koyu renkli olarak işaretlenen bağımsız bölümler, müşteri beyanına göre, satışı gerçekleşen ancak tapu devri yapılmayan taşınmazlardır. Konu bağımsız bölümlerin gerçekleşen satış değerleri yansıtılmıştır.*

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8625 ada 7 Parsel	13.922,01	8.750	121.820.000
AVM ALANI ARSA PAYLARI TOPLAM ORANI			0,1908
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI(TL)			23.242.378

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
AVM ve SPA Alanı	7.928	4.200	0%	33.297.259
TOPLAM AVM DEĞERİ				56.539.637
TOPLAM YAKLAŞIK AVM DEĞERİ				56.540.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

- Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Değerleme konusu taşınmaz aynı bölgede yer alan Folkart Towers'da yer alan 2+1 konutun 615.000 TL bedelle satılık olduğu ve 3.500 TL bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.

- $$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 3.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 615.000 \text{ TL} = 0,07$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 8-12 USD/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ALAN (M2)	BİRİM KİRA (USD/m²/Ay)	BİRİM KİRA (USD/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI	FİYAT (USD)
11.KAT	2 NO.LU	MESKEN	158,56	8,93	16.981,68	0,06	288.688,50
12.KAT	8 NO.LU	MESKEN	158,70	8,93	16.997,24	0,06	288.953,15
12.KAT	9 NO.LU	MESKEN	96,64	8,93	10.350,51	0,06	175.958,64
12.KAT	12 NO.LU	MESKEN	96,50	9,55	11.058,39	0,06	187.992,57
13.KAT	13 NO.LU	MESKEN	159,63	9,55	18.293,05	0,06	310.981,91
13.KAT	14 NO.LU	MESKEN	159,00	8,93	17.028,38	0,06	289.482,45
13.KAT	15 NO.LU	MESKEN	96,79	8,93	10.366,08	0,06	176.223,29
13.KAT	18 NO.LU	MESKEN	96,64	9,55	11.075,04	0,06	188.275,74
14.KAT	19 NO.LU	MESKEN	159,92	9,55	18.326,37	0,06	311.548,26

14.KAT	20 NO.LU	MESKEN	159,29	8,93	17.059,51	0,06	290.011,75
14.KAT	21 NO.LU	MESKEN	96,79	8,93	10.366,08	0,06	176.223,29
14 KAT	24 NO.LU	MESKEN	96,79	9,55	11.091,70	0,06	188.558,92
15.KAT	25 NO.LU	MESKEN	160,07	9,55	18.343,03	0,06	311.831,43
15.KAT	26 NO.LU	MESKEN	159,43	8,93	17.075,08	0,06	290.276,40
15.KAT	27 NO.LU	MESKEN	97,08	8,93	10.397,21	0,06	176.752,59
15.KAT	28 NO.LU	MESKEN	163,55	9,55	18.742,80	0,06	318.627,62
15 KAT	30 NO.LU	MESKEN	97,08	9,55	11.125,02	0,06	189.125,27
16 KAT	31 NO.LU	MESKEN	160,36	9,74	18.743,87	0,06	318.645,74
16 KAT	32 NO.LU	MESKEN	159,58	9,10	17.432,46	0,06	296.351,87
16 KAT	33 NO.LU	MESKEN	97,22	9,10	10.621,03	0,06	180.557,58
16 KAT	36 NO.LU	MESKEN	97,22	9,74	11.364,51	0,06	193.196,61
17.KAT	37 NO.LU	MESKEN	160,50	9,74	18.760,86	0,06	318.934,58
17.KAT	38 NO.LU	MESKEN	159,87	9,10	17.464,22	0,06	296.891,73
17.KAT	39 NO.LU	MESKEN	97,37	9,10	10.636,91	0,06	180.827,52
17.KAT	42 NO.LU	MESKEN	97,37	9,74	11.381,50	0,06	193.485,45
18.KAT	43 NO.LU	MESKEN	160,65	9,74	18.777,85	0,06	319.223,41
18.KAT	45 NO.LU	MESKEN	97,52	9,10	10.652,79	0,06	181.097,46
18.KAT	47 NO.LU	MESKEN	163,50				445.518,00
18.KAT	48 NO.LU	MESKEN	97,52				197.437,71
20.KAT	49 NO.LU	MESKEN	233,21	9,74	27.259,50	0,06	463.411,56
20.KAT	50 NO.LU	MESKEN	193,79	9,10	21.170,52	0,06	359.898,86

21. KAT	53 NO.LU	MESKEN	233,64	9,93	27.845,97	0,06	473.381,57
21. KAT	54 NO.LU	MESKEN	194,09	9,28	21.618,01	0,06	367.506,17
22.KAT	57 NO.LU	MESKEN	233,94	9,93	27.880,62	0,06	473.970,57
22.KAT	58 NO.LU	MESKEN	194,38	9,28	21.650,39	0,06	368.056,64
23 KAT	61 NO.LU	MESKEN	234,37	9,93	27.932,59	0,06	474.854,07
23 KAT	62 NO.LU	MESKEN	194,81	9,28	21.698,96	0,06	368.882,35
23.KAT	64 NO.LU	MESKEN	200,48	9,93	23.893,51	0,06	406.189,67
24.KAT	65 NO.LU	MESKEN	234,66	9,93	27.967,24	0,06	475.443,08
24.KAT	66 NO.LU	MESKEN	194,96	9,28	21.715,15	0,06	369.157,58
24.KAT	68 NO.LU	MESKEN	200,77	9,93	23.928,16	0,06	406.778,68
25.KAT	69 NO.LU	MESKEN	234,95	9,93	28.001,89	0,06	476.032,08
25.KAT	70 NO.LU	MESKEN	195,25	9,28	21.747,53	0,06	369.708,05
25.KAT	72 NO.LU	MESKEN	201,21	9,93	23.980,13	0,06	407.662,18
26.KAT	73 NO.LU	MESKEN	235,24	10,12	28.575,70	0,06	485.786,87
26.KAT	74 NO.LU	MESKEN	195,54	9,46	22.198,76	0,06	377.378,88
27.KAT	77 NO.LU	MESKEN	235,68	10,12	28.628,67	0,06	486.687,37
27.KAT	78 NO.LU	MESKEN	195,83	9,46	22.231,76	0,06	377.939,93
28.KAT	81 NO.LU	MESKEN	236,12	10,12	28.681,64	0,06	487.587,86
28.KAT	82 NO.LU	MESKEN	196,12	9,46	22.264,76	0,06	378.500,99
28.KAT	84 NO.LU	MESKEN	202,08				582.300,00
29.KAT	85 NO.LU	MESKEN	236,41	10,12	28.716,95	0,06	488.188,19
29.KAT	86 NO.LU	MESKEN	196,56	9,46	22.314,27	0,06	379.342,57

29.KAT	88 NO.LU	MESKEN	202,08	10,12	24.547,23	0,06	417.302,83
30.KAT	89 NO.LU	MESKEN	236,70	10,12	28.752,27	0,06	488.788,52
30.KAT	90 NO.LU	MESKEN	196,70	9,46	22.330,77	0,06	379.623,10
30.KAT	92 NO.LU	MESKEN	202,81	10,12	24.635,51	0,06	418.803,65
31.KAT	93 NO.LU	MESKEN	237,42	10,50	29.928,87	0,06	508.790,83
31.KAT	94 NO.LU	MESKEN	197,43	9,82	23.259,06	0,06	395.404,07
32.KAT	97 NO.LU	MESKEN	238,30	10,50	30.038,81	0,06	510.659,79
32.KAT	98 NO.LU	MESKEN	198,01	9,82	23.327,56	0,06	396.568,53
32.KAT	100 NO.LU	MESKEN	204,41	10,50	25.766,70	0,06	438.033,98
33.KAT	101 NO.LU	MESKEN	239,02	10,50	30.130,43	0,06	512.217,25
33.KAT	102 NO.LU	MESKEN	198,74	9,82	23.413,18	0,06	398.024,10
35.KAT	105 NO.LU	MESKEN	440,73				1.174.000,00
2. KAT	111 NO.LU	İŞYERİ	1.012,28	10,75	130.583,50	0,07	1.893.460,77
5. KAT	116 NO.LU	İŞYERİ	102,51				250.700,76
5. KAT	117 NO.LU	İŞYERİ	135,57	11,29	18.363,42	0,07	266.269,59
5. KAT	118 NO.LU	İŞYERİ	133,18	11,29	18.039,69	0,07	261.575,57
5. KAT	121 NO.LU	İŞYERİ	137,94	11,29	18.684,38	0,07	270.923,48
6. KAT	122 NO.LU	İŞYERİ	131,15	11,29	17.764,02	0,07	257.578,36
6. KAT	123 NO.LU	İŞYERİ	102,90				300.600,00
6. KAT	124 NO.LU	İŞYERİ	135,97	11,29	18.416,91	0,07	267.045,24
6. KAT	125 NO.LU	İŞYERİ	133,58	11,29	18.093,19	0,07	262.351,22
6. KAT	126 NO.LU	İŞYERİ	54,41	11,29	7.370,13	0,07	106.866,94

6. KAT	128 NO.LU	İŞYERİ	138,34	11,29	18.737,87	0,07	271.699,13
7. KAT	130 NO.LU	İŞYERİ	103,10	11,29	13.965,19	0,07	202.495,24
7. KAT	131 NO.LU	İŞYERİ	136,36	11,29	18.470,41	0,07	267.820,89
7. KAT	132 NO.LU	İŞYERİ	133,97	11,29	18.146,68	0,07	263.126,87
7. KAT	135 NO.LU	İŞYERİ	138,54	11,29	18.764,62	0,07	272.086,96
8. KAT	137 NO.LU	İŞYERİ	103,10	11,29	13.965,19	0,07	202.495,24
8. KAT	138 NO.LU	İŞYERİ	136,17	11,29	18.443,66	0,07	267.433,06
8. KAT	139 NO.LU	İŞYERİ	133,97	11,29	18.146,68	0,07	263.126,87
20. KAT	153 NO.LU	İŞYERİ	193,47	12,32	28.600,66	0,07	414.709,60
21. KAT	156 NO.LU	İŞYERİ	201,20				630.000,00
21. KAT	157 NO.LU	İŞYERİ	196,03	12,56	29.548,07	0,07	428.446,98
21. KAT	158 NO.LU	İŞYERİ	196,23	11,74	27.642,83	0,07	400.821,07
21. KAT	159 NO.LU	İŞYERİ	201,99	12,56	30.446,32	0,07	441.471,71
22. KAT	160 NO.LU	İŞYERİ	203,36	12,56	30.652,07	0,07	444.455,01
22. KAT	161 NO.LU	İŞYERİ	197,94	12,56	29.835,57	0,07	432.615,71
25. KAT	171 NO.LU	İŞYERİ	199,52	12,56	30.073,67	0,07	436.068,28
25. KAT	172 NO.LU	İŞYERİ	199,52	11,74	28.106,24	0,07	407.540,45
25. KAT	173 NO.LU	İŞYERİ	205,33	12,56	30.949,70	0,07	448.770,72
26. KAT	175 NO.LU	İŞYERİ	199,92				500.100,00
26. KAT	176 NO.LU	İŞYERİ	200,11	11,96	28.731,80	0,07	416.611,05
26. KAT	177 NO.LU	İŞYERİ	205,93	12,80	31.635,90	0,07	458.720,54
28. KAT	182 NO.LU	İŞYERİ	206,12	12,80	31.666,24	0,07	459.160,41

28. KAT	183 NO.LU	İŞYERİ	202,88	12,80	31.167,73	0,07	451.932,02
28. KAT	184 NO.LU	İŞYERİ	202,88	11,96	29.128,72	0,07	422.366,37
28. KAT	185 NO.LU	İŞYERİ	211,26	12,80	32.454,97	0,07	470.597,05
30. KAT	186 NO.LU	İŞYERİ	218,31	12,80	33.539,16	0,07	486.317,76
30. KAT	187 NO.LU	İŞYERİ	208,66	12,80	32.056,45	0,07	464.818,51
30. KAT	188 NO.LU	İŞYERİ	208,86	11,96	29.987,65	0,07	434.820,91
30. KAT	189 NO.LU	İŞYERİ	217,53	12,80	33.417,81	0,07	484.558,28
31. KAT	190 NO.LU	İŞYERİ	218,71	13,29	34.867,75	0,07	505.582,31
31. KAT	191 NO.LU	İŞYERİ	209,06	13,29	33.329,09	0,07	483.271,77
31. KAT	192 NO.LU	İŞYERİ	209,06	12,42	31.148,68	0,07	451.655,86
31. KAT	193 NO.LU	İŞYERİ	217,92	13,29	34.741,82	0,07	503.756,43
33. KAT	199 NO.LU	İŞYERİ	209,45	13,29	33.392,05	0,07	484.184,71
33. KAT	200 NO.LU	İŞYERİ	209,65	12,42	31.236,94	0,07	452.935,68
33. KAT	201 NO.LU	İŞYERİ	218,51	13,29	34.836,26	0,07	505.125,84
34. KAT	202 NO.LU	İŞYERİ	219,50	13,29	34.993,67	0,07	507.408,19
34. KAT	203 NO.LU	İŞYERİ	209,65	13,29	33.423,53	0,07	484.641,18
34. KAT	204 NO.LU	İŞYERİ	210,05	12,42	31.295,79	0,07	453.788,89
34. KAT	205 NO.LU	İŞYERİ	218,71	13,29	34.867,75	0,07	505.582,31
35. KAT	206 NO.LU	İŞYERİ	219,70	13,29	35.025,15	0,07	507.864,66
35. KAT	207 NO.LU	İŞYERİ	210,05	13,29	33.486,49	0,07	485.554,12
35. KAT	208 NO.LU	İŞYERİ	210,24	12,42	31.325,21	0,07	454.215,50
35. KAT	209 NO.LU	İŞYERİ	218,91	13,29	34.899,23	0,07	506.038,78

36. KAT	210 NO.LU	İŞYERİ	425,80	14,49	74.053,41	0,07	1.073.774,47
36. KAT	211 NO.LU	İŞYERİ	425,20	14,49	73.950,38	0,07	1.072.280,56
38. KAT	215 NO.LU	İŞYERİ	425,80	14,49	74.053,41	0,07	1.073.774,47
42. KAT	218 NO.LU	İŞYERİ	220,75	14,73	39.032,97	0,07	565.978,05
42. KAT	219 NO.LU	İŞYERİ	210,56	14,73	37.230,99	0,07	539.849,34
42. KAT	220 NO.LU	İŞYERİ	210,96	13,77	34.860,58	0,07	505.478,39
42. KAT	221 NO.LU	İŞYERİ	219,96	14,73	38.893,31	0,07	563.952,99
43. KAT	223 NO.LU	İŞYERİ	211,35	14,73	37.370,65	0,07	541.874,41
43. KAT	224 NO.LU	İŞYERİ	211,55	14,73	37.405,56	0,07	542.380,67
43. KAT	225 NO.LU	İŞYERİ	220,56	14,73	38.998,05	0,07	565.471,79
44. KAT	226 NO.LU	İŞYERİ	222,33	14,73	39.312,29	0,07	570.028,18
44. KAT	227 NO.LU	İŞYERİ	211,95	14,73	37.475,39	0,07	543.393,21
44. KAT	228 NO.LU	İŞYERİ	212,14				1.203.600,00
44. KAT	229 NO.LU	İŞYERİ	221,35				
46. KAT	231 NO.LU	İŞYERİ	406,30	15,10	73.606,76	0,07	1.067.297,98
46. KAT	232 NO.LU	İŞYERİ	406,30	15,10	73.606,76	0,07	1.067.297,98
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (USD)							58.095.139,17
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (USD)							58.100.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)							221.370.000,0

*47- 48- 84- 105- 116- 123- 156- 175- 228 ve 229 no.lu taşınmazların pazarda satışları gerçekleştiği için 2. yöntem uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

• **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve finansman giderleri dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvilinin son 6 aylık ortalaması olan 5,92 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %10,50 olacağı varsayılmıştır. İndirgeme oranı da USD bazı için bu değer olarak kullanılmıştır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 4,58 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde AVM alanı inşaa edilmesi ile ilgili tüm yasal prosedürlerin tamamlandığı ve bu durumda herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayılmıştır.
- Projede, AVM'nin, konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından işletileceği ve kiralanacağı varsayılmıştır.
- Projeye göre AVM'nin 8.773 m² brüt kullanım alanlı, olması ve 4.969 m² kiralanabilir alana sahip olacağı varsayılmıştır.

AVM KİRALANABİLİR ALAN HESABI	
TOPLAM AVM ALANI (Otopark Hariç)	8.773
KİRALANABİLİR AVM ALANI (m ²)	4.969

- Bölge AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM'nin ortalama aylık birim kira değerlerinin, 2018 yılında 19,48 \$ mertebesinden başlayıp 2027 yılında 24,32 \$'a yükseleceği varsayılmıştır.
- Bölge AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama yıllık birim bina yönetim gelirinin 2018 yılında 3,25 \$ mertebesinden başlayıp, %2,5 artış oranı ile 2027 yılında 4,06 \$ mertebesine kadar yükseleceği varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranlarının 2018 yılında %88, 2019 yılında %89, 2020 yılında %91, 2021 yılında %95 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.

Proje Net Akışı (USD)	30/12/2017	30/12/2018	30/12/2019	30/12/2020	30/12/2021	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024	30/12/2025	30/12/2026	30/12/2027
Yıllık											
SPA Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08
Kiralama Oranı (%)	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanabilir Alan (m ²)	1.270	1.270	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08
Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	10,50	10,76	11,03	11,31	11,59	11,88	12,18	12,48	12,79	13,11	13,44
Toplam Tıccar Ünite Gelirleri	0	160,030	164,031	168,132	172,335	176,643	181,059	185,586	190,225	194,981	199,856
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	4.969,00	4.969,00	4.969,00	4.969,00	4.969,00	4.969,00	4.969,00	4.969,00	4.969,00	4.969,00	4.969,00
Kiralama Oranı (%)	0%	88%	89%	91%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Kiralanabilir Alan (m ²)	4.373	4.472,41	4.472,41	4.521,79	4.720,55	4.720,55	4.720,55	4.720,55	4.720,55	4.720,55	4.720,55
Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	19,00	19,48	19,96	20,46	20,97	21,50	22,03	22,59	23,15	23,73	24,32
Toplam Tıccar Ünite Gelirleri	0	996,980	1.033,517	1.083,161	1.159,042	1.188,018	1.217,718	1.248,161	1.279,365	1.311,349	1.344,133
Beklenen İşleme Gideri (USD/m ² /ay)		3,25	3,33	3,41	3,50	3,59	3,68	3,77	3,86	3,96	4,06
Görüşölmesi i Beklenen İşleme Gideri	193,791	198,636	203,602	208,692	213,909	219,257	224,738	230,357	236,116	242,018	248,018
Kiracılardan Toplanan Giderler	155,033	158,909	162,881	166,953	171,127	175,405	179,791	184,285	188,892	193,615	198,404
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan											
Payı Gideri	38,758	39,727	40,720	41,738	42,782	43,851	44,948	46,071	47,223	48,404	49,615
Proje Toplam Gelirleri	1.118,252	1.157,821	1.200,572	1.249,638	1.321,879	1.354,926	1.388,799	1.423,519	1.459,107	1.495,585	1.533,000
Pazarlama Gideri	0	33,548	34,735	36,317	38,689						
Yenileme Maliyeti	0	135,710	139,103	142,581	146,145	149,799	153,544	157,383	161,317	165,350	169,484
Emlak Vergisi Bedeli	0	28,014	28,854	29,720	30,612	31,530	32,476	33,450	34,454	35,487	36,552
Bina Sigorta Bedeli	0	13,174	13,569	13,976	14,395	14,827	15,272	15,730	16,202	16,688	17,189
Proje Toplam Maliyeti	210,446	216,261	222,594	229,842	237,942	246,156	254,592	263,263	272,173	281,326	290,735
Proje Net Gelirleri	0	907,806	941,560	987,978	1.059,797	1.125,723	1.153,634	1.182,236	1.211,546	1.241,582	1.272,265
Dönem Sonu Değer	8%										
Net Akış Akışları	0	907,806	941,560	987,978	1.059,797	1.125,723	1.153,634	1.182,236	1.211,546	1.241,582	1.272,265
Arza Sahibi Gelirleri	0	453,903	470,780	489,989	529,898	562,861	576,817	591,118	605,773	620,791	636,852
Müşahhıt Gelirleri	0	453,903	470,780	489,989	529,898	562,861	576,817	591,118	605,773	620,791	636,852

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	5,92%	5,92%	5,92%
Risk Primi	4,08%	4,58%	5,08%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	13.306.143	12.860.056	12.433.440
Toplam Bugünkü Değer (TL)	50.701.726	49.001.956	47.376.378
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	13.310.000	12.860.000	12.430.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	50.700.000	49.000.000	47.380.000

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı "Mesken ve işyeri" kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır.

- Projedeki AVM alanı zemin ve 1. katta, SPA kullanım alanı 1. ve 2. katta konumlandır.
- AVM alanı arsa değeri, zemin ve 1. katta yer alan ticari kullanımındaki bağımsız bölümlerin arsa payı oranının, toplam arsa alanı ve 1 m² arsa değeri çarpımıyla hesaplanmıştır.
- AVM alanı arsa payları toplamı 0,1908 olarak hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8625 ada 7 Parsel	13.922,01	8.750	121.820.000
AVM ALANI ARSA PAYLARI TOPLAM ORANI			0,1908
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI(TL)			23.242.378

BİNA DEĞERİ

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
AVM ve SPA Alanı	7.928	4.200	0%	33.297.259
TOPLAM AVM DEĞERİ				56.539.637
TOPLAM YAKLAŞIK AVM DEĞERİ				56.540.000

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	2.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

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

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.



BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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 Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

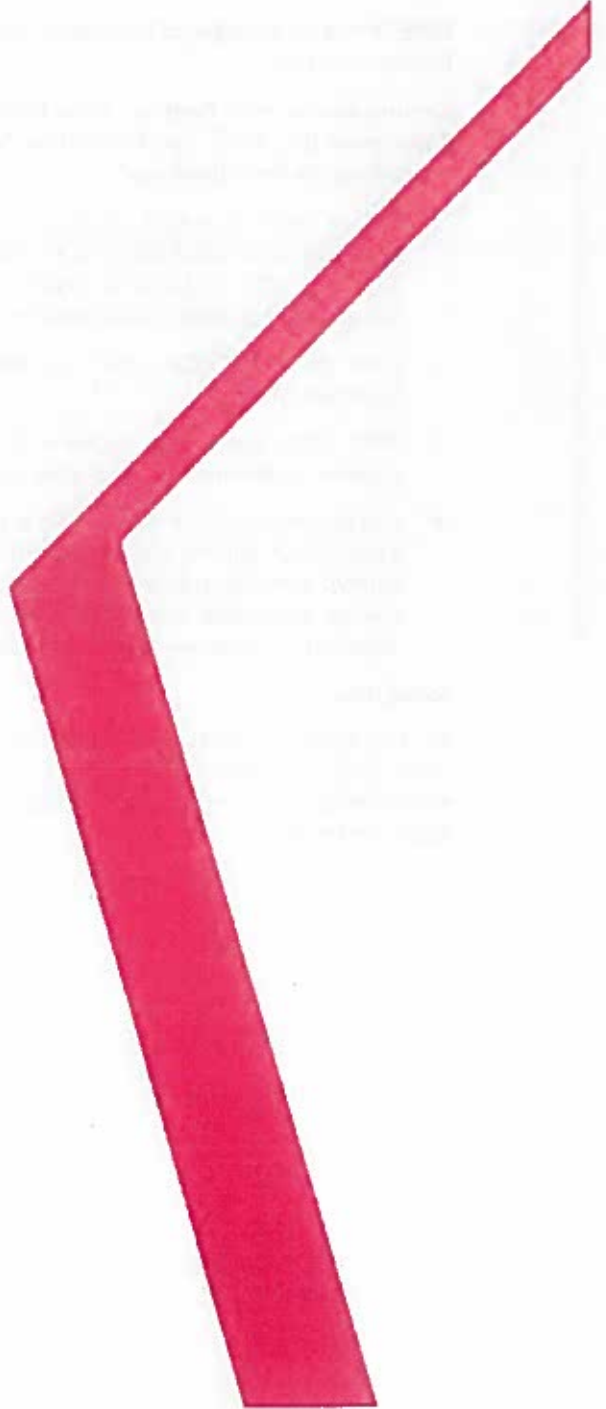
- Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 10.11.2016 tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 30.06.2017 tarih, 125 no.lu Konut Bloğu'na ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Ayrıca 18.08.2017 tarih 137 no.lu Ofis Bloğu'na ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konut ve ofis blokları yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine de geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- AVM için 27.11.2017 tarih ve 18436 sayılı yazı ile yapı kullanma izin belgesi talebinde bulunulmuştur.
- AVM bloğu içerisindeki bağımsız bölümler, yapı ruhsatına sahiptir. Henüz yapı kullanma izin belgeleri alınmamış olup yasal süreçleri devam etmektedir.
- Ana taşınmazın Konak Belediye'sinde bulunan mimari projesi mevcut durum ile uyumlu olup Konak Tapu Müdürlüğü'nde bulunan kat irtifakına esas mimari projesi ile bağımsız bölüm bazında kısmen uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bulunan kat irtifakına esas mimari projesinde belirtilen bağımsız bölüm dağılımının mevcut durum ile uyumsuz olması sebebiyle kat irtifakının bozulup yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne, ana taşınmazın kat irtifakına esas mimari projesinin güncellenecek olması sebebiyle, "Proje", olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



BÖLÜM 10

EKLER

Ekler

Bölüm 10

1	Sektör Raporu
2	Onaylı İmar Durumu
3	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları
7	Tapu Belgesi *
8	Onaylı Takyidat Belgesi*

*Konu ek bölümleri ayrıca ciltlenmiş olup 2017REVC277 no.lu raporun ayrılmaz bir parçasıdır.

Ek 1: Sektör Raporu

Konut Sektörü

Konut Sektörü Açısından İzmir

Konut ve Residence Sektörü

İzmir Konut Sektörü

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

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

Boşluk Oranı

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

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

Konak bölgesinde son 1 yıl içindeki 2. el konut satışlarına bakıldığında genel olarak yükselen bir ivme olması yanında ay bazında düşüş kırılmalarının 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 gerçekleştirilebileceği öğrenilmiştir.

Bölge Analizi

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 m²lik dairelerde balkon bulunmamakta, 76-78 m²lik daireler tek cepheli, 90 m²lik daireler çift cephelidir. 140

m²lik, 160 m²lik, 240 m²lik daireler, çift cepheli ve balkonlu olup 270 m²lik daire teras alanına sahiptir. Daireler kısmi cam açılabilir nitelikte olup ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 6.000 TL/m² ile 10.000 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 tamamlanmıştır. 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 m²dir. 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 10.000 TL/m² ile 11.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- B tipi(3+1) konutların satışları ortalama 7.500 TL/m² ile 8.500 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- C tipi(2+1) konutların satışları ortalama 8.750 TL/m² ile 9.200 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- D tipi(3+1) konutların satışları ortalama 8.500 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.
- E tipi(1+1) konutların satışları ortalama 5.500 TL/m² ile 7.500 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Punta Residence

Mimarî tasarımını Çizgisel Mimarlık- Turgay Bakır'a ait Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından hayata geçirilen Punta residence 2005 yılında tamamlanmıştır. 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahip olan Punta Rezidans'da, 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımıdır. 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 8.850 TL/m², 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 8.700 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.

Kordon Kule

Proje sahibi Megapol A.Ş. tarafından hayata geçirilen ve tasarımını Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.'nin üstlendiği proje 550 m² arsa üzerinde inşaa edilerek 2010 yılının Nisan ayında tamamlanmıştır. Mimari projesine göre 8., 9., 12., 13., 14. katlarında 190 m²lik 2 adet daire diğer katlarında ise 380 m²lik 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 vitrifiye, yangın ve hırsız alarm sistemi mevcut olup daireler ankastresiz teslim edilmiştir.

9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı yapıdır. Yeni deprem yönetmeliğine uygun, fore kazıklarla sağlamlaştırılmış zemin üzerine, yüksek kaliteli hazır beton ve nervürlü demir kullanılarak modern çelik kalıp istemiyle inşa edilmiştir. Giydirme cephe, alüminyum motorlu panjur sistemi, fotoselli kapılar, merkezi sistem klima ve havalandırma, yerden ısıtma ve sıcak su, merkezi anten sistemi,

kablo TV, uydu yayını, jeneratör, sığınak, çöp toplama sistemi, video intercom ve kamera ile 24 saat güvenlik, kimlik kontrolü ID elektronik kart geçişli otomatik giriş sistemi bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katında mağazalar, 7. normal kata kadar otopark, 8. ve 19. normal katlar arasında ise konutlar yer almakta olup konutlara ait 24 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. İkinci el satış bedellerinin konumlu olduğu kat ve kapalı alana bağlı olarak değiştiği ve ortalama 10.000 TL/m² ile 12.000 TL/m² arasında olduğu 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 m²lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' da, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. 17 katta toplam 102 adet daire bulunmakta olup bunların tamamı Rezidans kullanımıdır. Otopark 5 kat 1.800 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 m²lik 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. İkinci el satış bedellerinin ise ortalama 6.500 TL/m² ile 7.700 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 oluşturmuştur. 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 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. Egeperia'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 9.000 TL/m² - 10.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Mahall Bomonti

Yükleniciliğini Türkerler Holding 'in üstlendiği ve teslimlerin 2019 yılının Haziran ayında yapılması planlanan Mahall Bomonti İzmir projesinde, tarihi binalar restore edilerek ticari faaliyete aktif katılımı sağlanacaktır. Tarihi şaraphane binası müze/café konseptinde, tarihi köşk ise sanatevi olarak işlevlendirilecek. İzmir Konak'ta Eski Bomonti Bira Fabrikası arazisi üzerinde inşa edilen Mahall Bomonti İzmir projesi, ~45.000 metrekare alan üzerinde, 58 katlı ana blok, dokuzu tarihi olmak üzere toplam 12 blok halinde yükseliyor. Mahall Bomonti projesi 415 adet konut, 572 adet ofis ve 85 adet ticari ünitelerden meydana geliyor. Projede 61 adet brüt 41 ile 78 m² arasında değişen kapalı alana sahip 1+0, 300 adet brüt 87 ile 177 m² arasında değişen kapalı alana sahip 1+1 Loft, 30 adet brüt 153 ile 238 m² arasında

değişen kapalı alana sahip 2+1 Loft, 20 adet brüt 196 ile 304 m² arasında değişen kapalı alana sahip 3+1 Loft, 2 adet brüt 153 ile 238 m² arasında değişen kapalı alana sahip 2+1 Loft, 2 şer adet 310 ile 321 m² arasında değişen kapalı alana sahip 4+1 ve 5+1 tip konu bulunmaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven ve otopark, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesislerden katılım yoktur. Yaklaşık 1 ay içerisinde satışların % 25'i tamamlanmıştır. Satışların ortalama metrekare birim fiyatları 6.500 TL/m² - 7.250 TL/m² aralığında değişmektedir.

Proje Alanı Yakın Çevresi Rezidans Projeleri



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

Ofis Sektörü

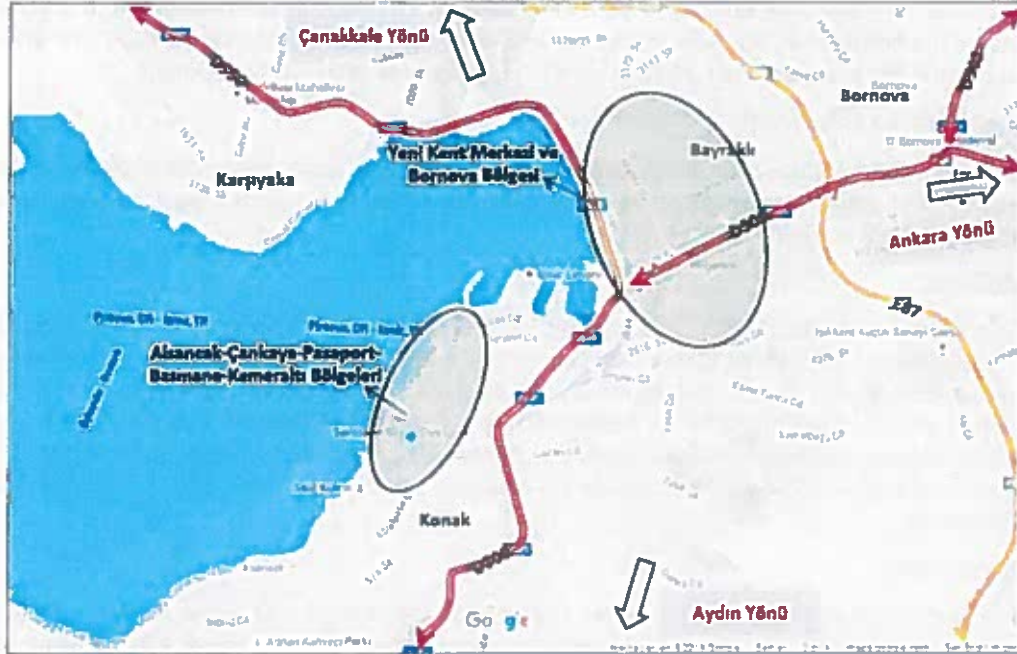
Ofis Sektörü Açısından İzmir

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 İlçesine bağlı Basmane-Çankaya 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 başlamıştır. 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, Kordon Kule, Aksoy Rezidans ve Punta Rezidans, bölgedeki nitelikli ofis stoğunu oluşturmaktadır.

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

Boşluk Oranı

Alsancak-Konak bölgesinde, boş arsa stoğu bulunmadığı için talep edilen ofis stokları mesken olarak kullanılmakta olan binalardan karşılanmaktadır. Alsancak bölgesinin, İzmir'in merkezinde olması ve bölgede bulunan ofislerin talep görmesi sebebi ile iş merkezleri ile beraber Heris Tower, Aksoy Rezidans, Punta Rezidans, Kordon Kule 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 45 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. Ofislerin 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 ofisler için yaklaşık ortalama 7.850 TL/m², 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.700 TL/m² seviyelerinde olduğu 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 İnşaat 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.

Kordon Kule

Proje sahibi Megapol A.Ş. tarafından hayata geçirilen ve tasarımını Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.'nin üstlendiği proje 550 m² arsa üzerinde inşaa edilerek 2010 yılının Nisan ayında tamamlanmıştır. Mimari projesine göre 8., 9., 12., 13., 14. katlarında 190 m²'lik 2 adet daire diğer katlarında ise 380 m²'lik birer adet daire olmak üzere toplamda 17 adet Rezidans olarak tasarlanmıştır. Kordon Kule 9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı inşa edilmiştir. 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. İkinci el satış bedellerinin konumlu olduğu kat ve kapalı alana bağlı olarak değiştiği ve ortalama 10.000 TL/m² ile 12.000 TL/m² arasında 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, Folkart Towers, Ege Perla, Mısrıl Tower, Bayraklı Tower ve inşaatı devam eden Novus-Ventus Tower yer almaktadır. Yapımı tamamlanmış olan B tipi ofis projeleri de Tepe Kule İş Merkezi, Salhane İş Merkezi, Sunucu-Martı Plazalarıdır.

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

Boşluk Oranları

İzmir ili genelinde, gelen talep ile orantılı şekilde, nitelikli ofis projelerinin hayata geçirilmesi son 5 yılda oldukça hızlanmıştır. Nitelikli ofis ihtiyacının bulunması ve nitelikli ofis kulelerinde bulunmanın prestij göstergesi olması sebebi ile Konak ve Bayraklı bölgelerindeki nitelikli ofislerin boşluk oranları oldukça düşük seviyelerdedir.

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 45 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. Bayraklı ve Alsancak Liman arkasının çok katlı iş ve alışveriş merkezi projelerine açılması bölgedeki yatırımları arttırmaya başlamıştır.

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. Projede ofis, konut ve ticari alanları bulunmakta olup mevcut durumda ikinci el satışlar ve kiralamalar bulunmaktadır.

Kavuklar İnşaat, homeofis konseptli Bayraklı Tower'daki satışlarda ikinci ve üçüncü el satışlar devam etmektedir. 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'nın Bayraklı'da AVM, konut ve homeofis'lerden oluşan projesi Ege Perla, 25 ve 49 katlı iki kuleden oluşmaktadır. Projenin konut ve home ofis bölümünde 16 farklı tipte 176 ünite bulunmaktadır. Ege Perla satışların yüzde %80'inin tamamlandığı belirtilmektedir.

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

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

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

Rönesans otel ve konut fonksiyonlarını içeren, 130.000 m² inşaat alanına sahip olan Turan Projesi'nin yakın dönemde hayata geçirileceği bilinmektedir.

Megapol Grup tarafından hayata geçirilen Megapol City projesi 1 adet konut kulesi, 1 adet ofis kulesi, 1 adet premium kule olmak üzere toplam 3 adet kule, ticari ve konut blokları ile spor merkezi ve tv stüdyolarından oluşmaktadır. Proje kapsamında ofis kulesi yaklaşık olarak 37.000 m², premium kule yaklaşık olarak 66.000 m², konut kulesi ise 39.500 m² inşaat alanına sahiptir.

Türkerler Holding tarafından İzmir Konak'ta Eski Bomonti Bira Fabrikası arazisi üzerinde inşa edilen Mahall Bomonti İzmir projesi, ~45.000 metrekaare alan üzerinde, 58 katlı ana blok, dokuzu tarihi olmak üzere toplam 12 blok halinde yükseliyor. Mahall Bomonti projesi 415 adet konut, 572 adet ofis ve 85 adet ticari ünitelerden meydana geliyor.

Emlak Konut GYO ile Tarihî İncir, Pamuk ile Zeytin ve Zeytinyağı birliklerinin Alsancak Liman Arkası olarak bilinen bölgede, 140.000 m² büyüklüğe sahip alanda turizm, ticaret ve kültür fonksiyonlarına sahip projenin hayata geçirilmesine dair 2016 yılında protokol imzaladığı bilinmektedir.

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 6.500-7.500 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 8.000 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 arasındadır. İkinci el satışların devam ettiği Folkart Towers'da ofis ünitelerinde satış bedelleri ortalama 9.000 TL/m² ile 11.000 TL/m² arasında değişmektedir.

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. 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 m² arsa üzerine inşaa edilen proje 39.024 m² konut alanına, 4.354 m² AVM Kiralanabilir alana sahip olup 2013 yılının Mart ayında tamamlanmıştır. Konut tipleri 60 m² - 101 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. Projede home ofislerin aylık kiralama bedellerinin ortalama 35 TL/ m² ile 40 TL/ m² arasında değiştiği, satış bedellerinin ortalama 7.000 TL/m²-9.000 TL/m² arasında değişmektedir.

Atek Adress İş Merkezi

Atek Yapı tarafından 2014 yılında inşası başlayan Atek Adress İş Merkezi toplam 26.000 m² inşaat alanına sahiptir. Proje kapsamında 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

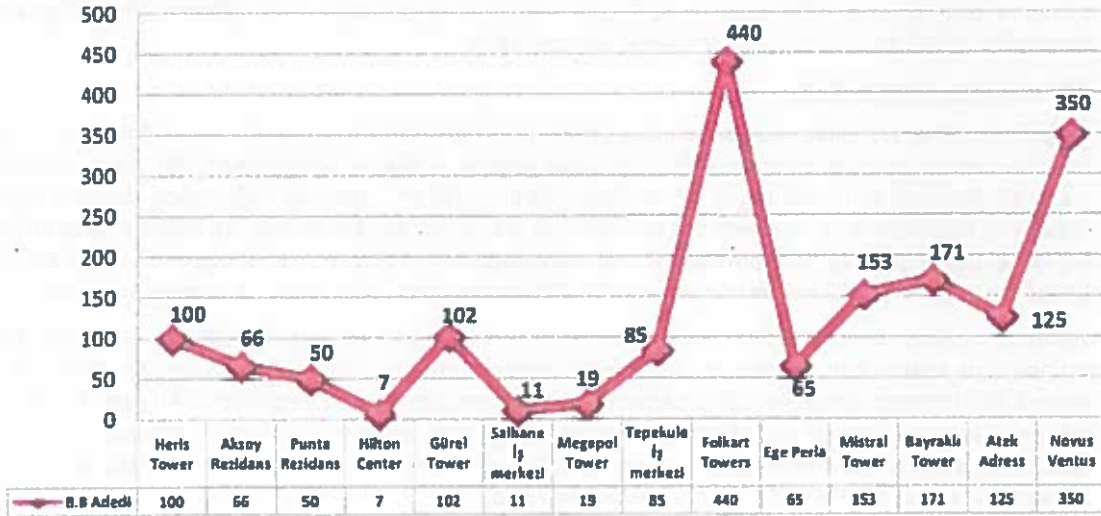
Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Novus Ventus toplam 59.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. 36'şar kat olmak üzere 2 kuleden oluşacak olan proje de 90 m² ile 700 m² arasında değişen ofisler bulunmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin 2.500 USD/m² olduğu bilinmektedir.

İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

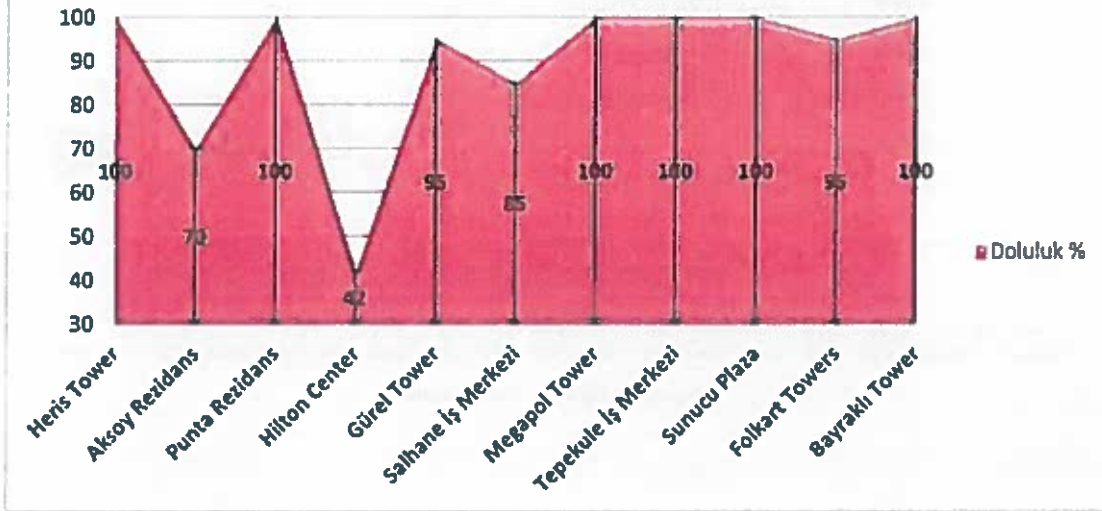
Önümüzdeki yıllarda İzmir'deki ofis stoğunu önemli ölçüde etkileyecek gelişmeler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- 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.
- Yeni Kent Merkezi içerisindeki imar uygulama sürecinin uzun sürmesi sebebi ile yeni tasarlanacak projelerdeki fonksiyon, alan dağılımları ve mimarî konsept projelerin verimliliği açısından büyük önem taşımaktadır.
- İzmir ili içerisinde halen nitelikli ofislere talep bulunmakta olup önümüzdeki 5 yıllık süreçte tasarı halinde olan bir çok karma proje hayata geçirilecektir.
- Kentin mevcut ekonomik yapısı ve dinamik yapısı dikkate alındığında ofis piyasasının gelişmesinin kentin sanayi, turizm gibi diğer sektörlerde de gelişimine bağlı olduğu muhaktır.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan projelerin hayata geçmesi ile bölgede mesai giriş-çıkış saatlerinde yoğun araç trafiği olması öngörülmektedir.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan tasarı halindeki projelerin hayata geçmesi ile İzmir ölçeğinde arzin talep ötesine geçmesi sonucunu doğurabilir.
- İzmir-İstanbul otoyolunun hizmete açılması ile Yeni Kent Merkezi bölgesi'ne yatırımların artması ve bölgedeki gelişimi olumlu etkileyeceği beklenmektedir.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan tasarı halindeki projelerin hayata geçmesi ile bölgenin mevcut altyapısının yetersiz kalacağı öngörülmektedir.

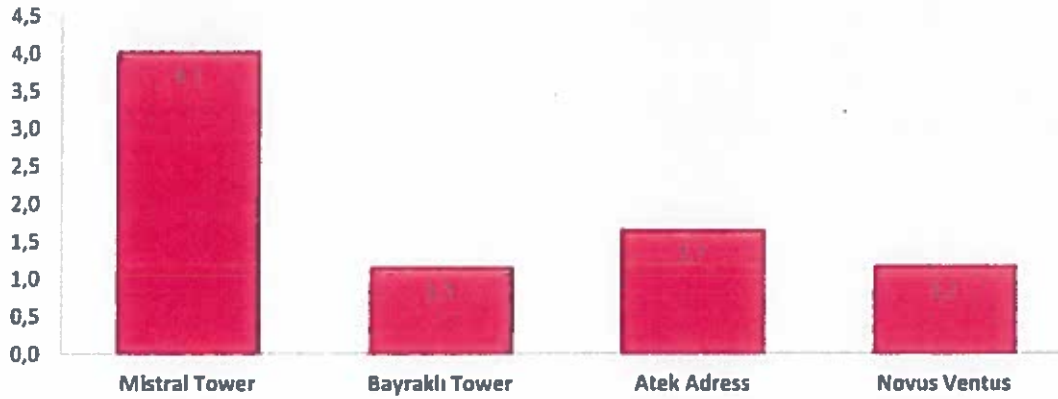
İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYILARI



İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN DOLULUK ORANLARI %



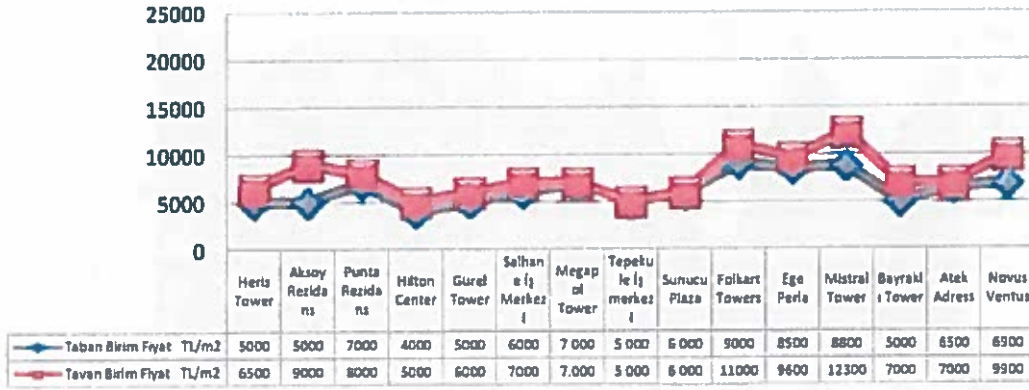
İŞ MERKEZLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA DÜŞEN OTOYARK SAYISI



*Heris Tower, Aksoy Rezidans, Punta Rezidans, Hilton Center, Salhane İş Merkezi, Gürel Tower, Salhane İş Merkezi, Megapol Tower içerisinde yer alan otoparklar kamunun kullanımı açık alan otoparklarıdır.

**İzmir'de yer alan İş Merkezlerinin otopark kullanımları incelendiğinde bağımsız bölüm başına 1,2-2 adet otopark planlandığı görülmektedir. Ancak ilerleyen süreçte daha fazla otopark kullanımının ayırd edici özellik olacağı öngörülmektedir.

İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN TABAN VE TAVAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ TL/m²



*Yapım aşamasında olan projeler.

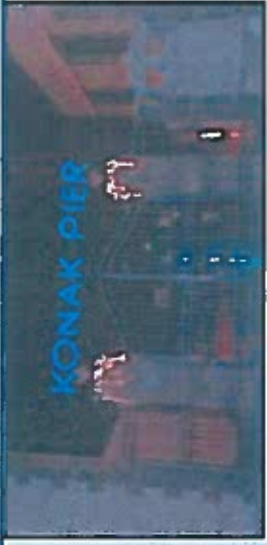
Fotoğraf	AVM İsmi	Yer	Açılış Tarihi	Kiralanabilir AVM Alanı	Food Court Kira Bedeli	Mağaza Kira Bedeli	Dokümantasyon
	Park Bornova Outlet Center	Bornova/ZMİR	13.11.2004	11.000 m ²	25-40 USD/m ²	10-40 USD/m ²	
	Forum Bornova	Bornova/ZMİR	12.10.2006	62.000 m ²	80-100 USD/m ²	85-100 USD/m ² (120 USD/m ²)	

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

	Mavi Bahçe	Mavişehir Karşıyaka / İZMİR	14.11.2015	55.000 m ²	40-50 USD/m ²	30-45 USD/m ²	-
	Palmiye Alışveriş Merkezi	Balçova / İZMİR	2003	10.053 m ²	40-50 USD/m ²	20-40 USD/m ²	-
	Agora Alışveriş Merkezi	Balçova / İZMİR	2003	29.400 m ²	90-100 USD/m ²	60-70 USD/m ²	-

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

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

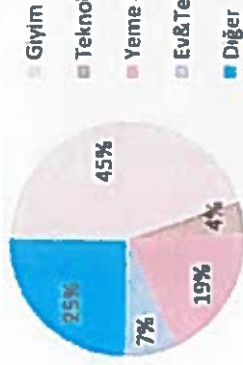
	Asmaçalı Alışveriş Merkezi	Balıçova/İZMİR	2010	20.000 m ²	-	-	-	-
	Konak Pier Alışveriş Merkezi	Konak/İZMİR	2003	-	30-35 USD/m ²	55-70 USD/m ²	-	-
	İzmir Park	Konak/İZMİR	Ocak 2015	13.700 m ²	-	-	-	-

	Tesco Kipa - Gaztemir Alışveriş Merkezi	Gaztemir /İZMİR	01.07.2000	13.594 m ²			
	Optimum Gaztemir Alışveriş Merkezi	Gaztemir /İZMİR	30.03.2017	83.000 m ²	30-35 EURO/m ²	30-35 EURO/m ²	

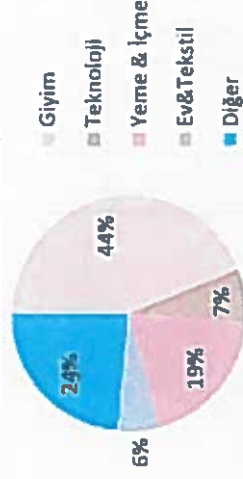
	Tesco Kipa- Çiğli Alışveriş Merkezi	Çiğli/İZMİR	18.11.1999	29.531 m ²	30-40 USD/m ²	20-25 USD/m ²	-
---	---	-------------	------------	-----------------------	--------------------------	--------------------------	---

- AVM'lerde Fonksiyonel Dağılım Oranları;

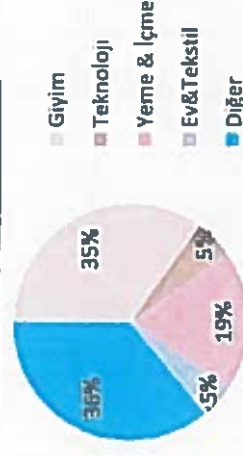
Optimum Gazilemir AVM



Forum Bornova AVM



MaviBahçe Karşıyaka AVM



İzmir ili sınırları içerisinde yer alan AVM'ler özelinde yapılan araştırmalarda erkek & kadın giyim mağazalarının en fazla orana sahip olduğu, ardından yeme & içme mekanlarının oran olarak ikinci konumda olduğu gözlemlenmiştir.

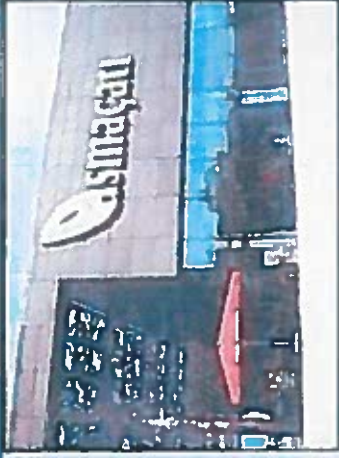
Fotoğraf	AVM İsmi	Yer	Açılış Tarihi	Kiralanabilir AVM Alanı	Food Court Kira Bedeli	Mağaza Kira Bedeli
	Park Bornova Outlet Center	Ankara Asfaltlı- Bornova/İZMİ R	13.11.2004	11.000 m ²	25-40 USD/m ²	10-40 USD/m ²
	Forum Bornova	Bornova/İZMİ R	12.10.2006	62.000 m ²	80-100 USD/m ²	85-100 USD/m ² (120 USD/m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

	Tesco Kipa Bornova Alışveriş Merkezi	Ankara Karayolu- Bornova/İZMİR	18.10.199 4	9.131 m ²	35-50 USD/m ²	35-50 USD/m ²
	Ege Park Mavişehir Moda ve Alışveriş Merkezi	Mavişehir- Karşıyaka/ İZMİR	20.11.199 9	22.000 m ²	30-110 USD/m ²	50-120 USD/m ²

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

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

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

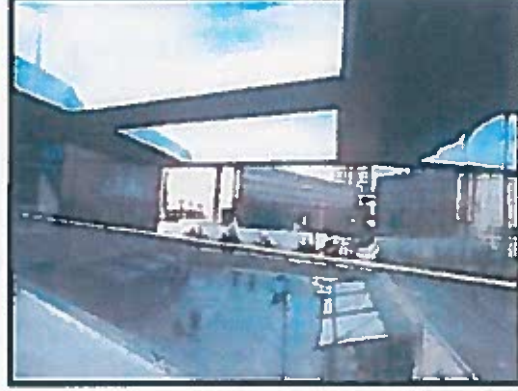
	Asmaçalı Alışveriş Merkezi	Balçova/İZMİR	2010	20.000 m ²			
	Konak Pier Alışveriş Merkezi	Konak/İZMİR	2003		30-35 USD/m ²	55-70 USD/m ²	
	İzmir Park	Konak/İZMİR	Ocak 2015	13.700 m ²			

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

	Tesco Kipa- Çiğli Alışveriş Merkezi	Çiğli/İZMİR	18.11. 1999	29.531 m ²	30-40 USD/m ²	20-25 USD/m ²
	Çiğli Alışveriş ve Kültür Merkezi (Çelik AVM)	Çiğli/İZMİR	2009	3.516 m ² (AVM), 2.703 m ² (OTEL)	Silikon AVM kapanmış ve Nisan 2013 tarifinde Çelik AVM adıyla tek mağaza olarak hizmete açılmış olup dükkan kiralaması yapılmamaktadır.	

[illegible]

Ek 4: Fotoğraflar





Ek 5: Öz Geçmişler

Adı ve Soyadı	Ecem BAŞTÜRK GÜR		
Doğum Yeri, Tarihi	Turgutlu /Manisa, 25.06.1989		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı –Lisans No: 406412		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması 2007 – 2012		
İş Tecrübesi	09.2012-01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	01.2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İYTE Halk Dansları Topluluğu İYTE Mezunları Derneği TDUB		
Sertifikalar	NETCAD Kullanım Eğitimi, 2010, Netcad, İZMİR 16.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 17.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 17.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, Can Akademi, İZMİR 25-26.02.2017 Kentsel Dönüşüm Eğitimi Katılım Belgesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Selda AKSOY		
Doğum Yeri, Tarihi	Erlenbach, 16.09.1980		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici (402826)		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008		
İş Tecrübesi	05.2004-09.2004	Esküdjü Gayrimenkul	Bölge Ofis Yetkilisi
	09.2004-06.2007	Yapı Kredi Bankası A.Ş., Çağrı Merkezi-	Müşteri Temsilcisi
	11.2007-01.2008	Best Yayıncılık	İzmir Bölge Temsilcisi
	01.2008-04.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	04.2009-01.2011	TSKB GD A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2011-01.2013	TSKB GD A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2013-01.2015	TSKB GD A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015-	TSKB GD A.Ş.	Yönetici
Üyelikler	-		
Sertifikalar	30.07.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi		
	26-27.03.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Etkin Bilgi Yönetimi - İleri Excel Uygulamaları		
	29-30.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Prometheus Danışmanlık Yöneticiler İçin Yöneticilik		
	16.02.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- ISO-9001:2008		
	15.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Finans Matematik		
	10.10.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Minerva Eğitim Danışmanlık- İletişim becerileri ve zaman yönetimi		
	12-13.12.2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Birlik m Eğitim Danışmanlık- Başarı Hepimizin		
	04.02.2008-08.02.2008 İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Bilge BELLER ÖZÇAM		
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / 1993		
İş Tecrübesi	2006- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	1996 - 2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri, Kendi Ofisi	Şehir Plancısı
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
Sertifikalar	İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR, Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL, İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR, Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Kurumu

Tarih: 10.02.2017 No: 406412

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ecem BAŞTÜRK GÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.06.2014

No : 402826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.03.2007

No : 400512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGLI
BİRLİK BAŞKANI

Ek 7: Tapu Belgeleri

Ek 8: Onaylı Takyidat Belgeleri

