

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

R. Tarihi: 04.05.2016

R. No: 2016REV274

MİSTRAL
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

MERSİNLİ
MAHALLESİ'NDE 1
ADET ARSA

KONAK/İZMİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 04.05.2016 tarihinde 2016REV274 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Taşınmazın üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup tır parkı olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

İMAR DURUMU

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

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

29.770.000.-TL

(Yirmidokuzmilyonyediüzyetmişbin.-Türk Lirası)

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

35.130.193.-TL

(Otuzbeşmilyonyüzotuzbinyüzdoksanüç.-Türk Lirası)

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

Berk ÜNSAL
Değerleme Uzmanı (402496)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü.....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi.....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri.....	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Maliyet Yaklaşımı	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	9
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	12
BÖLÜM 3	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
3.1.1 Demografik Veriler	14
3.1.2 Ekonomik Veriler	15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.2.1 İzmir İli.....	17
3.2.2 Konak İlçesi.....	17
3.3 Sektörel Analizler	18
3.3.1 Pazar Araştırması (Ofis Sektörü).....	18
3.3.1.1. Ofis Sektörü açısından İzmir Bölgesi	18
3.3.1.2 İzmir'deki bazı İş Kuleleri (A SINIF OFİS) Hakkında Genel Bilgiler	19
3.3.1.3 İzmir Ofis Sektörü Açısından Genel Değerlendirme	29
BÖLÜM 4	31
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	31
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	31
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	31
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	32
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	34
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	39
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	
4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
4.6 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	40
BÖLÜM 5	42
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	42
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	42
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	43
5.3 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	44

BÖLÜM 6	46
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	46
BÖLÜM 7	48
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE	48
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	48
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	48
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	48
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı	
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	55
7.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	62
7.2.5 Kira Değeri Analizi ile Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	62
Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmamıştır.	62
7.2.6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	62
7.2.7 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	62
BÖLÜM 8	64
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	64
8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması.....	64
8.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	64
8.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	64
8.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	64
BÖLÜM 9	67
SONUÇ	67
BÖLÜM 10	69
EKLER	69

BÖLÜM 1
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 19.04.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 04.05.2016 rapor tarihinde, 2016REV274 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel numaralı, 5.954,27 m² yüz ölçümüne sahip, tapuda "Arsa" vasıflı, "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 31.03.2016 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU kontrolünde değerlendirme uzmanı Berk ÜNSAL tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.04.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 04.05.2016 değerlendirme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. **Müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 31.03.2016 için rapor kapsamındaki çalışmalar yapılmıştır.**

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.04.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 19.04.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Konu arsa için henüz bir yapı ruhsatı alınmamış olup onaylı bir mimari projesi de bulunmamaktadır. Bu nedenle konu gayrimenkul arsa olarak değerlendirilmiştir. Rapor içinde ikinci yöntem olarak kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizinde, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak ve müşterinin üzerinde ön proje çalışması yapmış olduğu alan bilgileri dikkate alınarak proje geliştirilmiş olup söz konusu sözleşme ve ön proje çalışması ekte bilgi amaçlı sunulmuştur.

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

	Rapor – 1	Rapor – 2
Rapor Tarihi	23.11.2015	08.01.2016
Rapor Numarası	2015C235	2016REVC21
Raporu Hazırlayanlar	Selda AKSOY-Bilge BELLER ÖZÇAM	Selda AKSOY-Bilge BELLER ÖZÇAM
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	29.176.000.-TL	29.770.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI****2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışma kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazın değer tespiti için 'Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı' ve 'Gelir İndirgeme Yaklaşımı' analizleri kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2045 vadeli USD Eurobond'u %5,76 olup, gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2045 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması(kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

³ International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003, p.323

⁴ The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁵ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3: Estimation of Discount Rates p.21

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3
GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

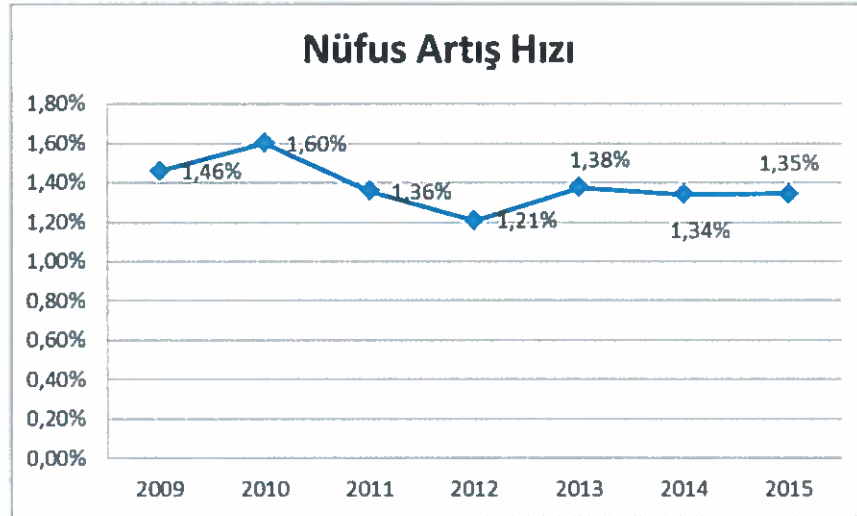
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına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

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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



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

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

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

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

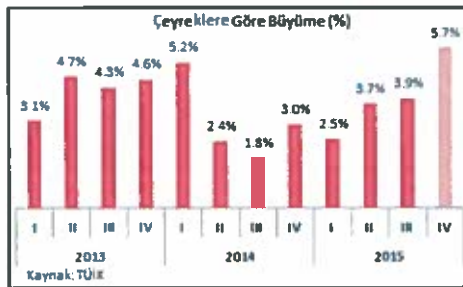
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde geçen yıla göre 1 kişi artarak 102 olmuştur. Bu sayı illerde 12 ile 2.821 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.821 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir, 283 kişi ile Gaziantep illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüz ölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275'tir.

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

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

Türkiye ekonomisi 2015'in dördüncü çeyreğinde %5,7, 2015 yılının tamamında %4 büyümüştür. Harcamalar tarafında hem son çeyrekte hem de yılın tamamında özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, 2015 yıllık büyümesinin 3 puanı özel tüketimden gelmiştir. Dış talep, dış ticaret açığındaki %39'luk düşüşle son çeyrekte pozitif katkı sağlasa da, 2015'in tamamında 0,3 puan aşağı yönlü etki yapmıştır. Üretim tarafında inşaat sektörü büyümesinin ivme kaybına rağmen, önceki yıl kuraklık nedeniyle %2,1 daralan tarım sektörünün 2015'te %7,6 büyümesi, otomotivdeki canlılığın etkisiyle imalat sanayinin gücünü koruması ve mali sektörün ivmelenen büyümesi pozitif faktörler olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2015 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,75 artış olmuştur. 2015 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 1,95 trilyon TL'ye (720 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

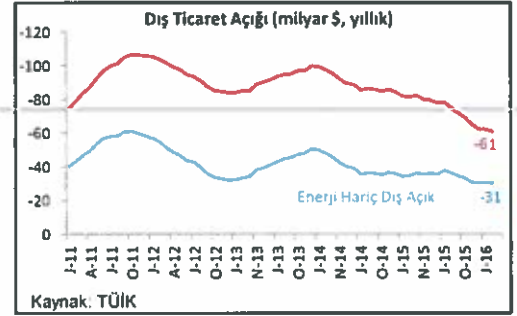


	2012	2013	2014	1Ç15	2Ç15	3Ç15	4Ç15	2015
Tarım	3.1	3.5	-2.1	3.9	7.7	11.4	2.8	7.6
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-8.1	-5.0	-2.6	6.0	-2.3
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	1.2	4.8	1.3	7.8	3.8
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	1.3	2.0	1.6	4.0	2.4
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	-2.7	1.9	2.0	5.4	1.7
Ticaret	0.0	4.9	1.9	1.1	2.3	0.3	4.6	2.1
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	1.1	2.1	2.3	6.0	2.9
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	6.7	9.9	13.6	9.8	10.0
GSYİH	2.1	4.2	3.0	2.5	3.7	3.9	5.7	4.0

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Mart 2016 sonunda %7,46'ya

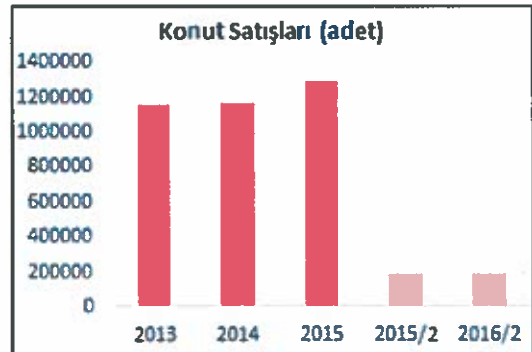
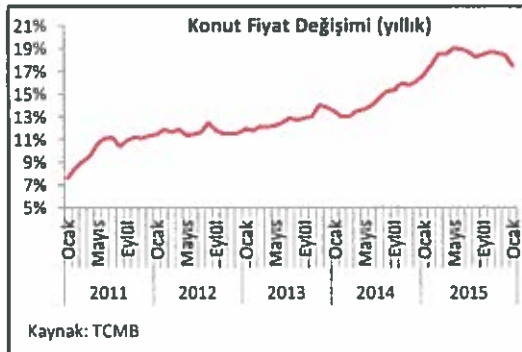
gerilemiştir. Bu düşüşte TL'de şubat ortasından itibaren izlenen değerlenme süreci, geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yılın geri kalanında enflasyon üzerinde kur gelişmelerinden pozitif etki beklerken, baskısı beklerken, enerji ve gıda fiyatlarının seyrinin belirleyici olacağını tahmin etmekteyiz.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk iki ayında dış ticaret açığı %22 düşüşle 7,1 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son beş yılın en düşüğü olan 61 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk iki ayında %28 düşüşle 4,1 milyar dolar olmuştur. Küresel piyasalarda şubat ortasından itibaren iyileşen risk ortamıyla, iç piyasaya yabancı portföy girişi izlenmiştir. Mart sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 114 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışları 2016 yılına yavaşlayan bir büyümeyle başlamıştır. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk iki aylık döneminde %2,8 artışla 186.259 adet olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları %14,6 artışla 3.047 adet olurken, toplam satışlar içindeki payı %1,6'dır.

Konut fiyatları 2016'nın ocak ayında ivme kaybetse de yüksek seyrini korumuştur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Ocak 2016 sonunda %17,50'ye gerilemiştir.



3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İzmir İli



Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km² ' lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi' nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle artırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

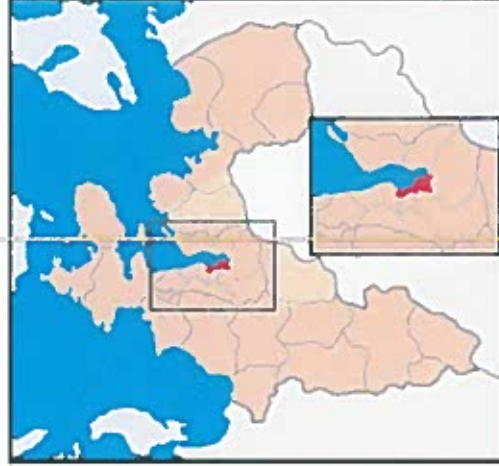
İzmir nüfusu 2015 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 78.741.053 kişilik Türkiye nüfusu içinde 4.168.415 kişiye ulaşmıştır.

İl Ve İlçe Nüfusları	Türkiye		İzmir	
	Erkek	2015	39.511.191	2.078.224
Kadın	2015	39.229.862	2.090.191	
Ölçüm bazında	2015	78.741.053	4.168.415	

İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi yanında İmalat (Kauçuk Ezme Bölümü) Binası sanayiinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. İzmir tarih boyunca ticaret ve liman kenti olmanın avantajlarını yaşamış bir kenttir. Alsancak Limanı 20.000.000 ton kapasiteli önemli bir ihracat ve ithalat merkezidir. İzmir'den yapılan ihracat genel ihracatımızın % 40' ına yakındır. Alsancak Limanı, ihracat alanında Türkiye'nin önemli bir limanıdır.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Alağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

3.2.2 Konak İlçesi



Konak İlçesi, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Türkiye'nin ikinci büyük ilçesi olma özelliğini taşır. İlçenin yüzölçümü 69 km² dir. İlçe içerisinde 113 mahalle, 6611 cadde-meydan-bulvar-sokak bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur.

2015 yılında gerçekleştirilen, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre, ilçe nüfusu 375.490'dir. Bu nüfusun 183.293'lik kısmı erkek nüfusunu, 192.197'lik kısmı kadın nüfusunu oluşturmaktadır.

			İzmir(Konak)
İl ve İlçe Nüfusları	Erkek	2015	183.293
	Kadın	2015	192.197
	Ölçüm bazında	2015	375.490

Konak İlçesi, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

3.3 Sektörel Analizler

3.3.1 Pazar Araştırması (Ofis Sektörü)

3.3.1.1. Ofis Sektörü açısından İzmir Bölgesi

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, bu yılından itibaren özellikle Bayraklı Bölgesi'nde modern ofis projelerinin gelişimi ile hareketlenmeye başlamıştır. İzmir'de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı Konak ilçesine bağlı Basmane-Cankaya Bölgeleri İzmir'in Merkezi İş Alanı olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgede yer alan ofis arzı ağırlıklı olarak B ve C tipi olarak tanımlanabilecek han ve eski iş merkezi stoklarından oluşmaktadır. Ayrıca bölgede proje gelişimine uygun arsa arzı kısıtlı durumdadır. Bu bölgede yer alan ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak ticaret, denetim-danışmanlık, ilaç-kimya ve diğer hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar olduğu gözlemlenmektedir.

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

Modern ofis gelişiminin en yoğun olduğu alt bölge Salhane-Turan Bölgesi olarak ortaya çıkmaktadır. 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.

Pazarda yer alan sınırlı sayıdaki kurumsal gayrimenkuller, yatırım piyasasındaki en önemli engellerden biri olmaktadır. Ofis pazarı halen gelişim sürecinde olduğundan, ofis pazarındaki yatırımcıların gayrimenkullerin niteliğini azaltmasına rağmen, gayrimenkullerin kat bazına satışını gerçekleştirmeyi tercih ettikleri görülmektedir. Bununla birlikte pazar hızla değişmekte ve yeni imar planı uygulamalarına bağlı olarak, pazara güçlü ve nitelikli bir arzın girmesi beklenmektedir.

3.3.1.2 İzmir'deki bazı İş Kuleleri (A SINIF OFİS) Hakkında Genel Bilgiler İzmir'deki başlıca İş Kuleleri şekilde gösterilmiştir.



SALHANE İŞ MERKEZİ

PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2007
BİTİŞ TARİHİ	2009
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş
KONUM	Salhane
ALAN BİLGİSİ	9.500 m ² inşaat alanı
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	6.500-6.700.-TL/m ² (2.297-2.367 USD/m ²)
M² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin 32-33 TL/m ² /Ay (11-12 USD/m ² /Ay) olduğu, satılık ofis bulunmadığı ancak metrekare birim satış fiyatlarının 6.500-6.700.-TL/m ² (2.297-2.367 USD/m ²) civarında olabileceği belirtilmektedir.
KULLANIM ŞEKLİ	Altinyol'daki tütün depoları yüksek teknolojiye sahip İş Merkezi'ne dönüştürülmüştür.
YAPI ÖZELLİKLERİ	5 ve 6 katlı 2 bloktan oluşmakta olan yapının 160 araçlık otoparkı bulunmaktadır.
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	Her katı yaklaşık 1.500 m ² kiralanabilir alan büyüklüğüne sahiptir.
HİZMETLER	<ul style="list-style-type: none">➤ 24 saat güvenlik➤ Kameralı güvenlik sistemi➤ Yangın alarm sistemi➤ Yüksek hızlı asansörler➤ 160 Araçlık Otopark➤ ID kartlı geçiş sistemi
DOLULUK ORANI	% 100

HERİS TOWER

PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	1998
BİTİŞ TARİHİ	2001
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Alsancak
ALAN BİLGİSİ	19.000 m ² inşaat alanı
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	Ofislerin satışının tamamlandığı tarihteki, m ² satışların 5.250-6.000.-TL/m ² (1.855-2.120 USD/m ²) arasında gerçekleştiği belirtilmektedir.
M² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin 30-40 TL/m ² /Ay (11-14 USD/m ² /Ay) olduğu, satılık ofis bulunmadığı ancak satış fiyatlarının ise 5.250-6.000.-TL/m ² (1.855-2.120 USD/m ²) civarında olabileceği belirtilmiştir.
KULLANIM ŞEKLİ	İş Merkezi
YAPI ÖZELLİKLERİ	25 katlı, 450 araçlık otopark kapasitesi olan ofis binası
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	225 m ² ve 450 m ² kiralanabilir alan büyüklüğüne sahip ofisler
HİZMETLER	<ul style="list-style-type: none">➤ 24 saat güvenlik➤ Kameralı güvenlik sistemi➤ Yangın alarm sistemi➤ Yüksek hızlı asansörler➤ Otopark➤ ID kartlı geçiş sistemi
DOLULUK ORANI	% 100

MEGAPOL TOWER

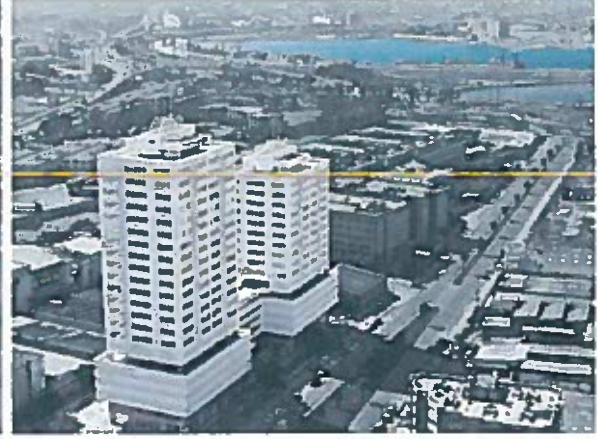
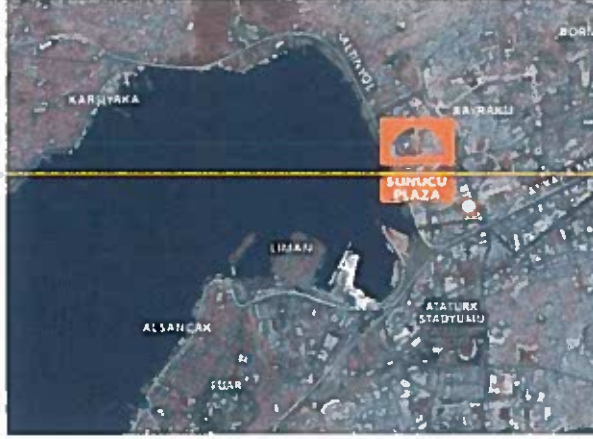
PROJENİN DURUMU	İnşaat Aşamasında
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2010
BİTİŞ TARİHİ	2012'nin ilk çeyreği
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Salhane
ALAN BİLGİSİ	31.250 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	Her kat tek olarak satılmış olup teraslı ve terassız olarak iki tip bulunmaktadır.
OFİS SAYISI:	26
OFİS FİYATLARI:	3.000.000 TL - 4.000.000 TL
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	580 m ² -805 m ²
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	7.000.-TL/m ²
M² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	Ofislerin satışının tamamlandığı tarihteki, m ² satışların 5.000-5.500.-TL (1.767-1.943-USD) arasında gerçekleştiği belirtilmektedir.
KULLANIM ŞEKLİ	Finans ve ticaret merkezi, sergi salonu, 3.000 m ² mağaza alanı
YAPI ÖZELLİKLERİ	26 katlı, 260 araç kapasiteli otoparkı olan ofis binası
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	Üç farklı ofis tipi bulunmaktadır. Teraslı ofisler: 805 m ² , terassız ofisler ise 580 m ² ve 805 m ² kullanım alanına sahip olan kiralanabilir alan büyüklükleridir.
HİZMETLER	<ul style="list-style-type: none">➤ 24 saat güvenlik➤ Kameralı güvenlik sistemi➤ Yangın alarm sistemi➤ Yüksek hızlı asansörler➤ Açık-kapalı spor merkezi➤ Otopark➤ ID kartlı geçiş sistemi
DOLULUK ORANI	% 100

TEPEKULE İŞ MERKEZİ



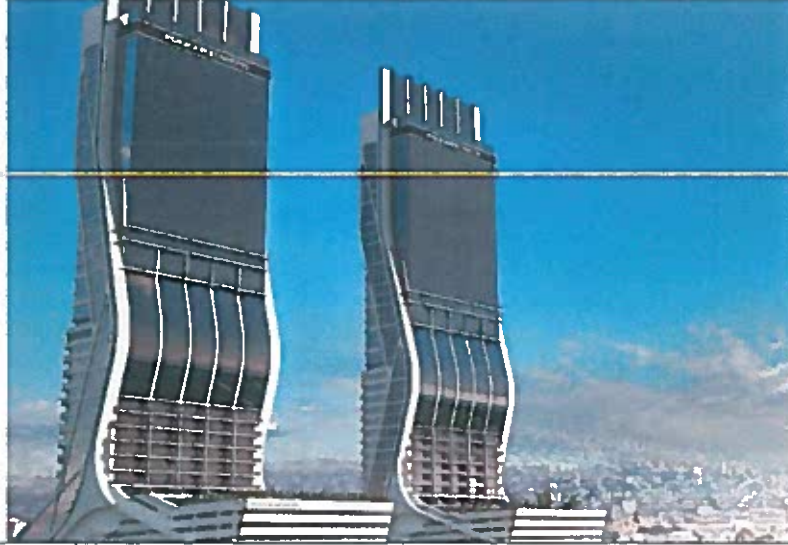
PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış	
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2002	
BİTİŞ TARİHİ	2003	
YÜKLENİCİ FIRMA	GENTA A.Ş.	
KONUM	Salhane	
ALAN BİLGİSİ	5.499 m ² arsa üzerinde 29.640 m ² inşaat alanı bulunmaktadır.	
OFİS TİPLERİ:	1+1	1+1
OFİS SAYISI:	24	24
OFİS FİYATLARI:	215.000 TL- 240.000 TL	215.000 TL- 240.000 TL
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	50 m ²	50 m ²
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	4.300 TL/m ² - 4.800 TL/m ²	4.300 TL/m ² - 4.800 TL/m ²
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin 20-30 TL/m ² /Ay (7-11 USD/m ² /Ay), m ² birim satış bedellerinin ise 4.300 TL/m ² -4.800 TL/m ² 'dir. (1.519 USD/m ² – 1.696 USD/m ²)	
KULLANIM ŞEKLİ	Otopark, Showroom, Kongre ve Sergi Merkezi, İş Merkezi	
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yeni deprem yönetmeliğine uygun olarak inşa edilen binanın zemin iyileştirme çalışmalarında; 568 adet kesişen kazıktan oluşan diyafram duvarı, 322 adet temel kazık ile ankraj imalatı gerçekleştirilmiş olup 3 mt. kalınlığında temel inşa edilmiştir. Bina, 2 bodrum + Zemin + 1.Kat + Teras/Tesisat Katı + M.M.O. Eğitim Katı+M.M.O. İdari kat + 10 Büro Katı + Teras/Restoran katı olmak üzere toplam 18 kattan oluşmaktadır	
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	Otopark: 8.330 m ² , Showroom: 1.200 m ² , İş Merkezi: 12.533 m ² Kongre ve Sergi Merkezi: 7.577 m ² , Çatı Restoran-Bar, 50-100 m ² kiralanabilir alan büyüklüğü aralığında ofisler	
HİZMETLER	<ul style="list-style-type: none">➤ 24 saat güvenlik➤ Kameralı güvenlik sistemi➤ Yangın alarm sistemi➤ Yüksek hızlı asansörler➤ Açık-kapalı spor merkezi➤ 240 Araçlık Otopark➤ ID kartlı geçiş sistemi	
DOLULUK ORANI	% 100	

SUNUCU İŞ MERKEZİ





PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2005
BİTİŞ TARİHİ	2009
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	38.107 m ² inşaat alanı
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	6.000-7.000.-TL/m ² (2.120 - 2.473 USD/m ²)
M ² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin ortalama 20-30 TL/m ² (7-11 USD/m ² /Ay olduğu, m ² birim satış bedellerinin ise 6.000-7.000.-TL/m (2.120 - 2.473 USD/m ²) civarında olduğu belirtilmiştir.
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yeni Kent Merkezi'nde, Adliye Binası'na yakın konumlu 24 ve 19 katlı iki bloktan oluşan, 397 araçlık otopark kapasitesi bulunan ofis binası
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	50 m ² - 800 m ² aralığında kiralanabilir alan büyüklüğü olan ofisler
HİZMETLER	<ul style="list-style-type: none">➤ 24 saat güvenlik➤ Kameralı güvenlik sistemi➤ Yangın alarm sistemi➤ Yüksek hızlı asansörler➤ Otopark➤ ID kartlı geçiş sistemi
DOLULUK ORANI	% 100

FOLKART TOWERS



PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2011
BİTİŞ TARİHİ	A Kule Şubat, 2014 – B Kule Ağustos, 2014
YÜKLENİCİ FİRMA	Folkart Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	~26.450 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	A ve B blokta genel olarak 10 tip ofis bulunmakta olup, tiplere bağlı olarak adet dağılımları değişmektedir. Tip bazında bloklar arasında farklılıklar olmaktadır.
OFİS SAYISI:	440 adet ofis bulunmaktadır.
OFİS FİYATLARI:	251.000 USD – 670.000 USD (709.050,00 TL – 1.892.683 TL)
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	1.blokta 62 m ² alan büyüklüğüne sahip 96 adet ofis bulunmakta olup değişen adetlerde 82 m ² , 98 m ² , 100 m ² , 130 m ² , 154 m ² , 200 m ² olmak üzere kat bazında 1.150 m ² büyüklüğe sahip farklı ofisler yer almaktadır.
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin ortalama 30-40 TL/m ² /ay (11-14 USD/m ² /Ay) olduğu, m ² birim satış bedellerinin ise 3.055 USD/m ² – 3.350 USD/m ² (8.630 TL/m ² -9.463 TL/m ²) aralığındadır. (%6 iskontolu Peşin Satış Fiyatları) (KDV hariç)
M² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	3.055 USD/m ² – 3.350 USD/m ² (8.630 TL/m ² -9.463 TL/m ²) (%6 iskontolu Peşin Satış Fiyatları) (KDV hariç) 30-40 TL/m ² /ay (11-14 USD/m ² /Ay)
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis+ Konut+Rezidans
YAPI ÖZELLİKLERİ	27.000 m ² arsa üzerinde, 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilecektir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında Rezidans, 19 ve 43. katlar arasında ise ofisler yer alacak olup, toplam 658 adet ofis ve Rezidans bulunmaktadır.
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	50 m ² - 800 m ² aralığında kiralanabilir alan büyüklüğü olan ofisler
HİZMETLER	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 24 saat güvenlik ➤ Kameralı güvenlik sistemi ➤ Yangın alarm sistemi ➤ Yüksek hızlı asansörler ➤ Otopark
DOLULUK ORANI	2016 yılı Mayıs ayı itibari ile iki kule genelinde satışların %90'ı tamamlanmıştır.

EGE PERLA (İŞ GYO)

							
PROJENİN DURUMU	Tamamlanmamış						
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2013						
BİTİŞ TARİHİ	2015 Yıl Sonu						
YÜKLENİCİ FIRMA	İş GYO						
KONUM	Bayraklı						
ALAN BİLGİSİ	~30.000 m ² inşaat alanı						
B KULE							
OFİS TİPLERİ:	OFİS A	OFİS A	OFİS A	OFİS A	OFİS A	OFİS A	OFİS A
OFİS SAYISI:	8	8	8	8	8	8	8
OFİS FİYATLARI:	348.000 - 352.000 \$		348.000 - 352.000 \$	348.000 - 352.000 \$	348.000 - 352.000 \$	348.000 - 352.000 \$	348.000 - 352.000 \$
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	93,4 m ²	93,4 m ²	93,4 m ²	93,4 m ²	93,4 m ²	93,4 m ²	93,4 m ²
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	3.725-3.769 \$/m ² 10.523 TL/m ² - 10.647 TL/m ²		3.725-3.769 \$/m ² 10.523 TL/m ² - 10.647 TL/m ²	3.725-3.769 \$/m ² 10.523 TL/m ² - 10.647 TL/m ²	3.725-3.769 \$/m ² 10.523 TL/m ² - 10.647 TL/m ²	3.725-3.769 \$/m ² 10.523 TL/m ² - 10.647 TL/m ²	3.725-3.769 \$/m ² 10.523 TL/m ² - 10.647 TL/m ²
HOME OFİS TİPLERİ:	1+1, 5A	1+1, 5A	1+1, 5A	1+1, 5A	1+1, 5A	1+1, 5A	1+1, 5A
HOME OFİS SAYISI:	3	3	3	3	3	3	3
HOME OFİS FİYATLARI:	Şirket portföyünde olup, satışı yapılmamaktadır.						
HOME OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	113,07m ²	113,07m ²	113,07m ²	113,07m ²	113,07m ²	113,07m ²	113,07m ²
M² BAŞINA HOME OFİS FİYATLARI:	Şirket portföyünde olup, satışı yapılmamaktadır.						
M² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	3.487-3.769 \$/m ² (10.139-10.959.-TL/m ²)						
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis+ Rezidans+Home ofis						
YAPI ÖZELLİKLERİ	18.000 m ² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m. yüksekliğinde inşaa edilecektir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeoffice tarzında ofisler yer alacak olup, toplam 84 adet ofis ve 109 adet Rezidans bulunmaktadır Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin tamamı deniz cephelidir.						
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	91 m ² - 425 m ² aralığında kiralanabilir alan büyüklüğü olan ofisler bulunmaktadır.						
HİZMETLER	Fitness center, kapalı yüzme havuzu, spa alanı, açık ve kapalı lounge gibi sosyal aktivite alanlarının bulunduğu Ege Perla'da güvenlik ve otopark gibi hizmet alanları da bulunmaktadır.						
DOLULUK ORANI	2016 yılı Mayıs ayı itibari ile her iki blokta toplam satışların %70'i tamamlanmıştır.						

BAYRAKLI TOWER



PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2012
BİTİŞ TARİHİ	2013 Mart Ayı
YÜKLENİCİ FİRMA	Kavuklar Akaryakıt Otomotiv İnşaat San. Tic. A.Ş.- Miray
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	~39.024,75 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	Tamamı Home Ofis olmak üzere 9 adet tip bulunmaktadır.
OFİS SAYISI:	171 adet (Her tipten 19 adet olmak üzere toplam 171 adet ofis bulunmaktadır)
OFİS FİYATLARI:	330.000 TL - 750.000 TL
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	84,231 m ² - 145,089 m ² (84 m ² ile 145 m ² aralığında değişen alan büyüklüklerinde 9 tip alan büyüklüğüne sahip ofis olmakta olup, bunlar 84 m ² , 90 m ² , 100 m ² , 120 m ² vb. olmaktadır.)
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	5.000 TL/m ² - 7.000.- TL/m ² (1.767-2.473 USD/m ²) aralığındadır. (KDV hariç)
KULLANIM ŞEKLİ	Home Ofis+Ofis+ Dükkan
YAPI ÖZELLİKLERİ	18.000 m ² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m. yüksekliğinde inşaa edilecektir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeoffice tarzında ofisler yer alacak olup, toplam 84 adet ofis ve 109 adet Rezidans bulunmaktadır
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	84-145 m ² aralığında kiralanabilir alan büyüklüğü olan ofisler
HİZMETLER	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. Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, otopark, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olmaktadır. Satışta mutfak dolapları ile ankastre ocak ve aspiratör verilmekte olup, banyo dolabı, klozet ve armatürleri takılı teslim edilmektedir. Ofis kapıları, saten alçıpan tavanlarda aydınlatma armatürleri takılı ve zemin döşemesi yapılmaktadır. Mekanik olarak, merkezi sistem VRF III ısıtma ve soğutma sistemi, Control 4 akıllı otomasyon sistemi, temiz hava santrali bulunmaktadır.
DOLULUK ORANI	İnşaat aşamasında başlayan satışlar %100 oranında tamamlanmıştır.

ATEK ADRESS İŞ MERKEZİ

PROJENİN DURUMU	Yapım Aşamasında
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2013
BİTİŞ TARİHİ	2016 Mayıs
YÜKLENİCİ FİRMA	Atek Yapı
KONUM	Çınarlı
ALAN BİLGİSİ	26.000 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	70-160 m ² arasında değişen 5 tip 125 adet ofis bulunmaktadır.
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	6.000-7.000.-TL/m ² (2.124-2.478.-USD/m ²)
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis
YAPI ÖZELLİKLERİ	Otopark olarak kullanılan 3 bodrum kat, zemin kat ve 26 normal kattan oluşmaktadır.
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	5 farklı tipte 70-160 m ² aralığında kiralanabilir alana sahip ofis bulunmaktadır.
HİZMETLER	<ul style="list-style-type: none">➤ 24 saat güvenlik➤ Kameralı güvenlik sistemi➤ Yangın alarm sistemi➤ Yüksek hızlı asansörler➤ 160 Araçlık Otopark➤ ID kartlı geçiş sistemi
SATIŞ PROJEKSİYONU	2016 yılı Mayıs Ayı itibari ile proje genelinde satışların % 60-65'i tamamlanmıştır.

NOVUS VENTUS

PROJENİN DURUMU	Yapım Aşamasında
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2014 Nisan
BİTİŞ TARİHİ	2016 4. Çeyrek
YÜKLENİCİ FİRMA	Şehrin Yapı
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	59.000 m ² inşaat alanı
OFİS SAYISI:	Novus içerisinde 150 adet ve Ventus içerisinde 200 adet ofis bulunmaktadır.
OFİS TİPLERİ:	90 - 700 m ² arasında değişen çok çeşitte ofis bulunmaktadır.
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	2.300 USD/m ² – 3.300 USD/m ² (6.497 TL/m ² – 9.321 TL/m ²) (KDV hariçtir.)
KULLANIM ŞEKLİ	Ofis
YAPI ÖZELLİKLERİ	Otopark olarak kullanılan 3 bodrum kat, zemin ve 32 normal ofis katı olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır.
KİRALANABİLİR OFİS ALANLARI	Farklı çeşitte 90 – 700 m ² aralığında kiralanabilir alana sahip ofis bulunmaktadır.
HİZMETLER	<ul style="list-style-type: none">➤ 24 saat güvenlik➤ Kameralı güvenlik sistemi➤ Yangın alarm sistemi➤ Yüksek hızlı asansörler➤ ID kartlı geçiş sistemi
SATIŞ PROJESİYONU	Proje genelinde Mayıs 2016 itibari ile ofis satışlarının %70'i tamamlanmıştır.

3.3.1.3 İzmir Ofis Sektörü Açısından Genel Değerlendirme

İl geneline bakıldığında, özellikle Bayraklı Bölgesi içerisinde bulunan adliye binası çevresinde ve Alsancak Bölgesi'nde ofis kullanımlarının yoğun olacağı yeni yatırımların bulunduğu görülmektedir. Çekim noktası oluşturabilecek bu yatırımların bir kısmı inşaat aşamasında iken bir kısmı ise proje aşamasındadır.

İl geneline bakıldığına yapılan projelerin A sınıfı ofis olup, projeler bilinirliği yüksek şirketler tarafından tasarlanmakta ve inşa edilmektedir.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

BÖLÜM 4

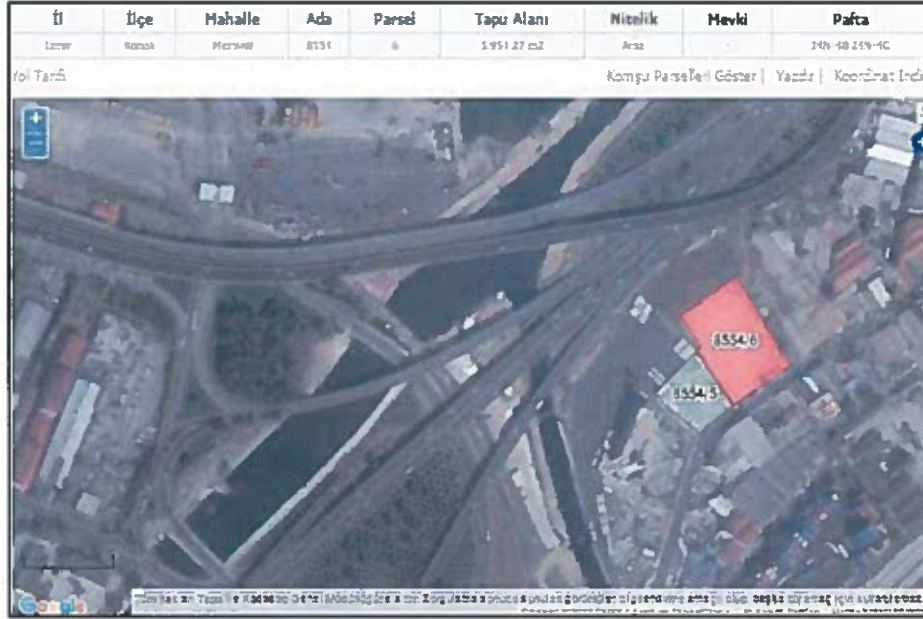
**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Bucağı	-
Köyü	-
Mahallesi	Mersinli
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	8554
Parsel No	6
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Yüz ölçümü	5.954,27 m ²
Sahibi - Hissesi	MİSTRAL YAPI GAYRİMENKUL SANAYİ VE TİC. A.Ş.-Tam



TKGM Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğü Parsel Sorgu Sisteminden alınan 8554 ada 6 No.'lu Parşele ait görüntü

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

02.05.2016 tarihi itibari ile Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre konu taşınmazın üzerinde aşağıda yer alan takyidat kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde;

- Kamu haczi: Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 04/04/2016 tarih 25208 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 47.370,93 TL (Alacaklı: Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü) (08.04.2016 tarih, 10011 yevmiye no)*

*Müşteriden temin edilen, Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğünün 30392 sayılı yazısına istinaden söz konusu kamu haczine konu borcun kapatıldığı görülmüştür. Borç kapatma yazısı ekte yer almakta olup güncel onaylı takyidat bilgisi müşteriden beklenmektedir.

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

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

4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatların, Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıflı olup ilgili Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmazın üzerinde kamu haczi bulunmaktadır. Ancak müşteriden alınan Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğünün 30392 sayılı yazısına istinaden söz konusu kamu hacze konu borcun kapatıldığı görülmüştür. Borç kapatma yazısı ekte yer almakta olup güncel onaylı takyidat bilgisi müşteriden beklenmektedir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akil Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Yatırım	Ada Parsel	: 8554 n			
Zemin No	: 79199429	Yanlışım	: 5 954 27 m2			
İl / İlçe	: ZAMBAKONAK	Ana Tas. No/İlk	: ARSA			
Konum Adı	: Kanal 1M					
Mahalle / Köy Adı	: MURŞİNİ Mah.					
Merkezi	:					
CBİ / Sayfa No	: 46 / 449					
Kayıt Durum	: Akil					
MÜTEKİMLERİN İLİMLERİ						
Sistem No	Malik	İştirak No	Hisse Pay/Porsiy	Metrekare	İçişme Sebibi - Tarih - Yrs.	Terkibi Sebibi - Tarih - Yrs.
1119/256	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	FAA1	595427	595427	Tapel Kuyulu İm - anan İşletme - 19 04 2016 - 11.2016	-
S.B.İ	Şahıs	Malik / Şahıs	Tarih - Yrs.	Terkibi Sebibi - Tarih - Yrs.		
Sevbi	Konu İleri - DORMYAVİRE İDARE Sİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 04 04 2016 tarih 25288 sayılı İleri Yürres aydın yazıları ile Boş - 4 03 91 11 (Atanah - DORMYAVİRE İDARE Sİ MÜDÜRLÜĞÜ)		04 04 2016 - 10011	-		

* İsis edilen şerhler ve beyanlar saıt elektronik ortamda tutulmaktadır

Raporlayan: A33790
A. ÇIKIŞI
01/05/2016

İZMİR
VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

TC
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı
Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü

Sayı : 45269844-250.04 [6220600275.lcra]-
Konu : Haciz kaldırma

30392

29 NİS 2016

KONAK TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE
İZMİR

İlgi : 04.04.2016 tarih ve 25208 sayılı yazımız.

Müdürlüğümüz; 6220600275 vergi numarasında kayıtlı Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı San Tic A.Ş.'nin vergi borcundan dolayı adına kayıtlı taşınmaza haciz konulmuştur. Söz konusu mükellefin vadesi geçmiş borcu bulunmadığından adına kayıtlı, ilgi sayılı yazımızla aşağıda özellikleri belirtilen gayrimenkul üzerine dairemiz adına konulan haczin kaldırılması ve yapılan işlem sonucundan bilgi verilmesi hususunu;
Bilgilerinize arz ederim.

Esral AŞCI
Müdür a.
Müdür Yrd.

Gayrimenkulün Özellikleri:
Mersinli mah. 8623 ada 8 parsel
Mersinli Mah. 8554 ada 6 parsel
Konak /İZMİR

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

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

RAPOR NO: 2016REV274

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

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

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

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

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

*GİZLİDİR

35

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Odası İzmir Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı tespit edilmiştir.

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

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazın lejantlarında herhangi bir değişiklik olmayacağı ancak, "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" lejantına ait plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylarak değiştirilmesi sonrasında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan plan notu esas alınarak yeniden düzenleneceği bilgisine ulaşılmıştır. Bu kapsamda, 1/1.000 Ölçekli Yenikent Merkezi Alsancak Liman arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS: 0,40, KAKS:3,50 koşullu MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi kullanım kararı yürürlükte olup, bu kullanıma ait plan notu İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2014/988 Esas ve 2015/1624 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda öncelikle 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi plan notu değişikliği yapılacaktır.

Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu bilgiler alınmış olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notları Konak Belediyesi'ne henüz ulaşmadığından verilen imar durumlarında güncellenmenin henüz yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır. 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan plan notlarının 23.05.2016 tarihinde askıdan ineceği bilgisine ulaşılmıştır.

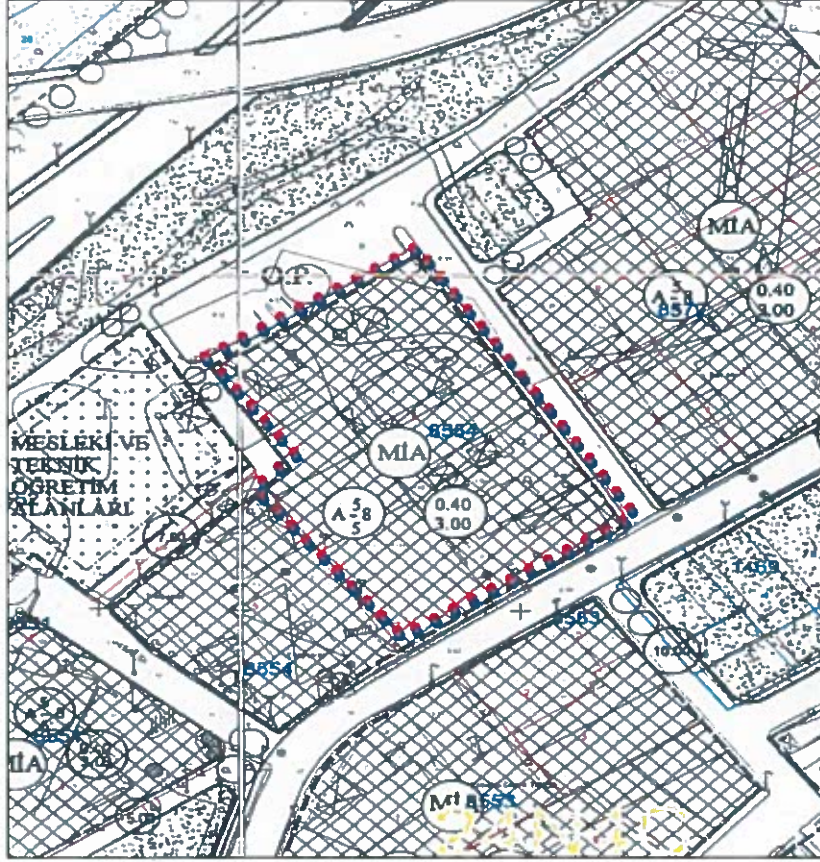
Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu imar planına ait imar durumu aşağıda listelenmiştir:

✓ **İmar Durumu:**

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

Yapılaşma Koşulları:

- TAKS:0,40
- KAKS:3,00
- MİA(Merkezi İş Alanı) lejantında kalmaktadır.
- Hmax: serbesttir.



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

MİA (Merkezi İş Alanları) (Aşağıda belirtilen plan notları İzmir Büyükşehir Belediyesinde alt ve üst ölçekli planlar bazında uyumlandırma sürecindedir)

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

Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da bir kaçısı 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 plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yeni plana uygun fonksiyon değişikliği yapılabilir.
- Her parselde yapının konumlanacağı alan dışında kalan bölüm için, "Mimari Proje" başlığı altındaki "Vaziyet Planı" kapsamında bir de "Peyzaj Projesi" hazırlanacak; yapı sahibi, inşaat ruhsatı talebi sırasında bu projeyi de ilgili belediyeye sunacak ve inşaat tamamlandığında

peyzaj projesine göre açık alan düzenlemesi de yapıldıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir.

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

22.04.2016 tarihinde askıya çıkan ve henüz askı süreci devam eden 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notlarına göre;

- MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YADA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ: Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı ve özel hastane yer alabilir. Bu kullanımlardan bir yada bir kaç aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/EMSAL alanının) 1/3 'ünden fazla olamaz. Özel hastane kullanımının ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.
- ✓ **Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**
 - Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup, herhangi bir yapı ruhsatına rastlanılmamıştır.
- ✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri**
 - Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup, herhangi bir yapı ruhsatına rastlanılmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu bilgiler alınmakta olup, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan notları Konak Belediyesi'ne henüz ulaşmadığından verilen imar durumlarında güncellemenin henüz yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır. 22.04.2016 tarihinde askıya çıkan plan notlarının 23.05.2016 tarihinde askıdan ineceği bilgisine ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve konu taşınmaz için alınmış olan yapı ruhsatı bulunmaması sebebi ile Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir. Konu taşınmaz için bir imar planı olmakla birlikte, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında bulunan plan notlarının iptali ile karar alınmış olsa da, bu plan notu iptalinin konu taşınmazın imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve konu taşınmaz için alınmış olan yapı ruhsatı bulunmaması sebebi ile Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

4.6 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

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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



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

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

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

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



Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu taşınmazın sınırları yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Konu Gayrimenkul'den Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

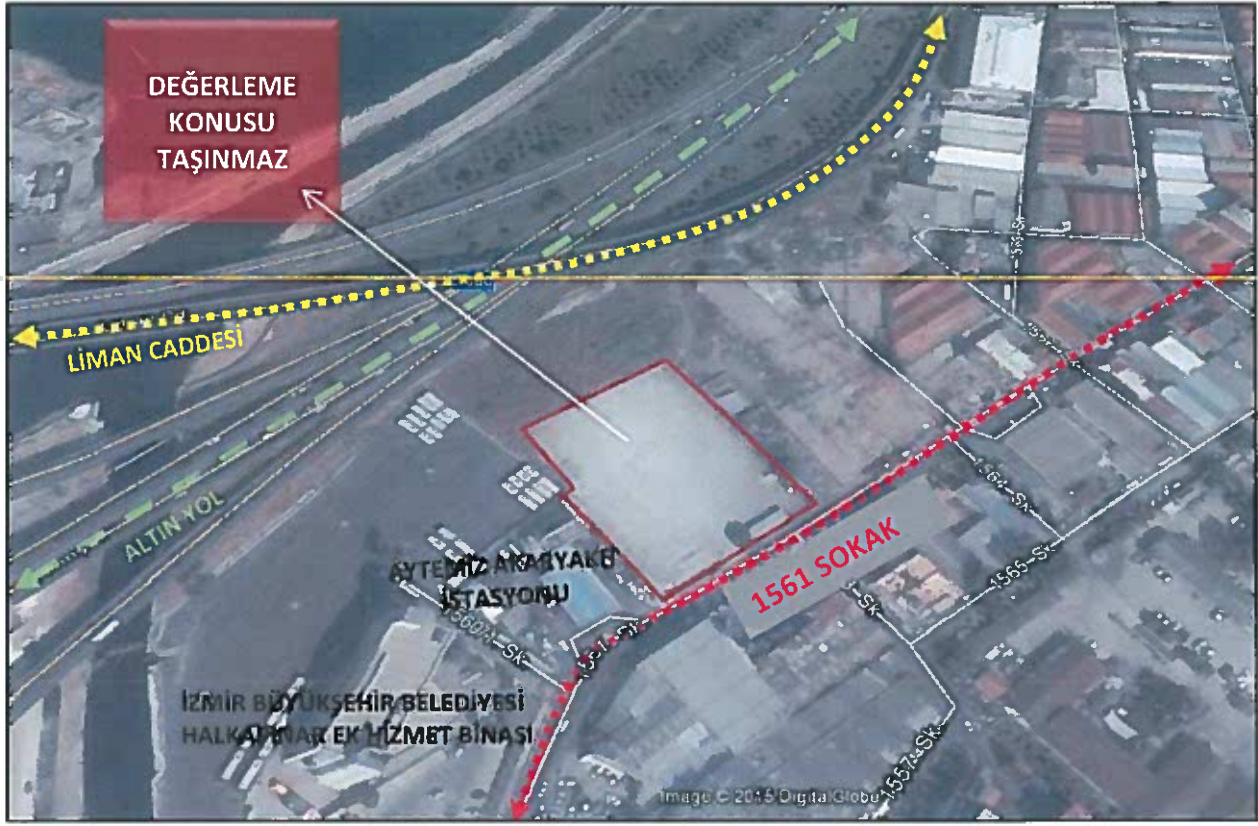
Yer	Mesafe (km)
İzmir Limanı	~2,0
Alsancak Garı	~3,0
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	~19,3

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

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

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



Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu taşınmazın sınırları yaklaşık gösterilmiştir.

5.3 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

BÖLÜM 6

EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En iyi ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en iyi ve en verimli kullanımının "MİA(Merkezi İş Alanı)" olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmaz yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır.+ Taşınmaz MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kalmaktadır.+ Taşınmaz imar uygulaması görmüş net imar parselidir.+ Taşınmaz plan notlarında yer alan minimum parsel büyüklüğü koşulunu sağladığı için H_{maks} serbest yapılaşma hakkına sahiptir.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır.- 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları içerisinde bulunan "MİA" lejantına ait plan notunun askı sürecinde olması, konu taşınmaz üzerinde yapılacak yatırımların süresini olumsuz etkilemektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir	<ul style="list-style-type: none">* Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulamaları tamamlanmadığı için yatırımlarda gecikmeler olmakta ve bölge gelişimi etkilenmektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkül değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır.

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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Tepekule İş Merkezinin arkasında konumlu olan net imar parselli	M1A, E:3,50	Yaklaşık 1 yıl önce satılmış	-	5.500	11.000.000 USD (31.073.900 TL)	2.000 USD/m ² (5.650 TL/m ²)	-Emsal taşınmazın yakın çevresinde bir çok proje olması emsal taşınmazı olumsuz etkilemektedir. + Konu taşınmazın yapılaşma hakkı değerlendirme konusu taşınmazdan daha fazladır.	5.000
	Bayraklı'da Yeni Kent Merkezi sınırları içerisinde, Yükseliş Plaza yanında konumlu, 2 adet parselden oluşan brüt imar parselleri	"M1A, TAKS:0,40, E:3,50"	Yaklaşık 1 yıl içinde satılmış	40.000	-	125.000.000 TL	3.125 TL/m ²	-Emsal taşınmazın konumu daha kötüdür.	4.700
	Bayraklı'da, Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlu, köşe durumunda olan, 1140 ada 8 parsel numarasına sahip, icra yolu ile satışı gerçekleştirilmiş brüt imar parseli	"M1A, TAKS:0,40, E:3,50"	17.11.2015 tarihinde satılmış	33.385	-	108.934.000 TL	3.263 TL/m ²	-Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer özellik göstermektedir.	4.700
	Bayraklı'da, Altinyol ile Anadolu Caddesi arasında konumlu, 1136 ada 5 parsel numarasına sahip, icra yolu ile satışı gerçekleştirilmiş brüt imar parseli	"Turizm + Ticaret, TAKS:0,35 E:3,00"	17.11.2015 tarihinde satılmış	1.608	-	7.992.000 TL	4.970 TL/m ²	+Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazın göre daha iyidir. -Emsal taşınmazın yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmazın göre daha küçüktür.	5.200

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, kat karşılığına da uygun arsa	"MİA, TAKS:0,40, E:3,50"	Satılık	-	10.000	20.000.000 USD (56.498.000 TL)	2.000 USD/m ² (5.650 TL/m ²)	+Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadırlar. + Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmazın göre daha küçüktür.	5.000
	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Folkart Towers'a 5 parsel mesafede bulunan net imar parseldir. 1 yıldır satılık olduğu ve 32.000.000 USD teklif aldığı öğrenilmiştir.	MİA, E:3,50	Satılık	-	17.000	43.000.000 USD (121.470.700 TL)	2.600 USD/m ² (7.345 TL/m ²)	+Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazın göre daha iyidir. + Konu taşınmazın yapılaşma hakkı değerlendirme konusu taşınmazdan daha fazladır.	5.600
	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Çınarlı Mahallesi sınırları içerisinde, değerlendirme konusu taşınmazla aynı imar şartlarına sahip, 2 adet net imar parseldir. 1,5 yıldır satılık olduğu ve 1.500.000 USD teklif aldığı öğrenilmiştir.	MİA, TAKS:0,40, KAKS:3,0, 8 Kat	Satılık	-	960	2.200.000 USD (6.214.780 TL)	2.292 USD/m ² (6.475 TL/m ²)	+Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla aynı yapılaşma şartlarına sahiptir. -Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazın göre daha kötüdür. -Emsal taşınmaz için istenen bedel yüksek olup, satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadırlar.	5.150

*31.03.2016 tarihli TCMB alıs kuru 1 USD= 2.8249-TL, 1 Euro= 3.2090-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.

RAPOR NO: 2016REV274

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR

51

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan(m ²)	Net Alan(m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 1.500 m ² kullanım alanına sahip işyeri	Ofis	Satılık	1.500	-	5.400.000 USD 15.254.460 TL	3.600 \$/m ² 10.170 TL/m ²	+Değerleme konusu taşınmaza göre daha prestijli bir ana taşınmaz içinde konumlu olan, -Değerleme konusu taşınmaza göre pazarlık payı bulunan,
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Anadolü Caddesine cepheli konumda, 1456 m ² kapalı alana sahip 3 katlı komple bina	Ofis	Satılık	1455	-	7.600.000	5.219	-Değerleme konusu taşınmaza göre daha eski bir ana taşınmaz üstünde konumludur.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 805 m ² kullanım alanına sahip işyeri	Ofis	Satılık	805	-	2.650.000 USD 7.485.985 TL	3.291 \$/m ² 9.297 TL/m ²	+Değerleme konusu taşınmaza göre daha prestijli bir ana taşınmaz içinde konumlu olan, -Değerleme konusu taşınmaza göre pazarlık payı bulunan
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers içinde konumlu 660 m ² kullanım alanına sahip deniz manzaralı ofis	Ofis	Satılık	660	-	6.500.000	9.848	-Değerleme konusu taşınmaza göre pazarlık payı bulunan,
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 272 m ² yüzölçüme sahip ofis	Ofis	Satılık	272	-	1.100.000 \$ 3.107.390 TL	4.044 \$/m ² 11.424 TL/m ²	-Değerleme konusu taşınmaza göre pazarlık payı bulunan,
6	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	94	-	470.000 TL	5.000 TL/ m ²	+Taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır.
7	Folkart Towers'ta B kulede konumlu 20.katta bulunan ofis	Ofis	Satılık	65	-	425.000 TL	6.538,5 TL/ m ²	+Taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır.
8	Folkart Towers'ta A kulede konumlu 20.katta bulunan ofis	Ofis	Satılık	110	-	970.000 TL	8.818,2 TL/ m ²	+Deniz manzarasına sahiptir.

RAPOR NO: 2016REV274

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR

52

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

9	Bayraklı Towers'ta konumlu tek bölümden oluşan aylık 2.000 TL kira getirisi olan ofis	Ofis	Satılık	94	-	460.000 TL	4.893,6 TL/ m ²	+Taşınmaz yakın konumda bulunmaktadır.
10	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	134	-	800.000 TL	5.970,2 TL/ m ²	+Taşınmaz yakın konumda bulunmaktadır.
11	Folkart Towers'ta B kulede konumlu 2 bölümden oluşan deniz manzaralı ofis	Ofis	Satılık	100	-	790.000 TL	7.900 TL/ m ²	+Taşınmaz yakın konumda bulunmaktadır.
12	Folkart Towers'ta 20. katta konumlu 5.250 TL aylık kira getirisi olan ofis	Ofis	Satılık	170	-	1.375.000 TL	8.088 TL/ m ²	+Taşınmaz yakın konumda bulunmaktadır.
13	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	142	-	835.000 TL	5.880 TL/ m ²	+Taşınmaz yakın konumda bulunmaktadır.

*31.03.2016 tarihli TCMB alıs kuru 1 USD= 2,8249-TL, 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satıs kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.

Kiralık Hastane Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satıs Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satıs Fiyatı (TL)	Birim Satıs Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Karşıyaka, Atakent'te konumlu, Şemikler girişi, 1. Başkenti geçince sağ kolda kalan, 5 katlı, brüt 1.065 m ² alana sahip, 40 bölümlü, sıfır, hastane olarak kiralanması planlanan bina	Hastane	Kiralık	1.065	-	35.000 TL/Ay	32,86 TL/m ² /Ay	-Taşınmaza göre daha küçük ölçekte kullanım alanına sahip bir hastane olması -Taşınmaza göre özel veya butik olacağı belli olmayan bir hastane olması
2	Bornova Metro Durağı yakınında konumlu olan, yaklaşık 10.000 m ² arsa üzerinde 26.000 m ² kapalı alan sahip olduğu beyan edilen, 3 bloktan oluşan, hastane binası olarak kullanılabileceği beyan edilen komple bina	Hastane	Kiralık	26.000	-	130.000 USD/Ay (367.900 TL)	15 USD/m ² /Ay	-Taşınmaza göre kent merkezi dışında konumlu olması -Taşınmaza göre daha küçük ölçekte kullanım alanına sahip bir hastane olması

*31.03.2016 tarihli TCMB alıs kuru 1 USD= 2,8249-TL, 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satıs kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.

RAPOR NO: 2016REV274

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR

53

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Arsa Emsalleri;

- Emsal 1'in Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Tepekule İş Merkezinin arkasında konumlu olduğu, net imar parseli olduğu ve yaklaşık 1 yıl önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Yükseliş Plaza yanında konumlu olduğu, 2 adet brüt parselden oluştuğu ve yaklaşık 7 ay önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Ozan Abay Caddesi üzerinde köşe konumda bulunduğu, brüt imar parseli olduğu ve 17.11.2015 tarihinde icra yoluyla satışının gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 4'ün Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Altinyol ve Anadolu Caddesi arasında konumlu olduğu, brüt imar parseli olduğu ve 17.11.2015 tarihinde icra yoluyla satışının gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Folkart Towers'a yakın konumda olduğu, brüt imar parseli olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 6'nın Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Folkart Towers'a 5 parsel mesafede bulunduğu net imar parseli olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 7'nin Konak ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde bulunan Çınarlı Mahallesinde konumlu olduğu, değerlendirme konusu taşınmazın yakınında bulunduğu, istenen satış bedelinin yüksek olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri;

- Emsal 1'in değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 1.500 m² kullanım alanına sahip işyeri olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda, Anadolu Caddesine cepheli konumda, 1456 m² kapalı alana sahip 3 katlı komple bina olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 805 m² kullanım alanına sahip işyeri olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 4'ün değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers içinde konumlu 660 m² kullanım alanına sahip deniz manzaralı ofis olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda, Megapol İş Merkezinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 272 m² yüzölçüme sahip ofis olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 6, 9, 10 ve 13 numaralı taşınmazların Bayraklı Tower içerisinde konumlu ofis nitelikli taşınmazlar olduğu bilgisi alınmıştır.
- Emsal 7, 8, 11 ve 12 numaralı taşınmazların Folkart Towers'ta içerisinde A ve B kulelerde konumlu taşınmazlar olduğu bilgisi alınmıştır.

Kiralık Hastane Emsalleri;

- Emsal 1'in Karşıyaka ilçesi içerisinde, Atakent'te konumlu olduğu, 40 bölümlü olduğu, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük alana sahip olduğu ve kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin Bornova ilçesi içerisinde, Bornova Metro istasyonuna yakın konumda bulunduğu, 3 ayrı bloktan oluştuğu, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyük alana sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken;

- Konu parselin yola olan cephesi, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, yerleşilebilir bir forma sahip olması, topoğrafik yapısının düz olması,
- Konu parselin imar durumu ve yapılaşma koşulları,
- Konu parselin uygulama görmüş net imar parseli olması,
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazın, konumunun ve imar durumunun emsal taşınmazlara göre avantajlı olması,
- Değerleme konusu taşınmazın, İzmir'in en gözde bölgelerinden birisi olan Yeni Kent Merkezi içerisinde bulunması,
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede nitelikli karma projelerin hayata geçiriliyor olması,
- Bayraklı kesiminin Konak kesimine göre daha yerleşik bir yapıya sahip olması sebebi ile daha avantajlı olması,
- Bölgede kat karşılığı oranlarının %35-%45 aralığında olması,
- Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa kiralaması yapılmaması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması ve bölgenin gelişimini henüz tamamlamamış olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

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

ARSA DEĞERİ		
8554 ADA 6 PARSEL		
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	5.954,27	m ²
1 m ² Arsa Değeri	5.000	TL
Toplam Arsa Değeri (TL)	29.771.350	TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	29.770.000	TL
Toplam Yaklaşık Değeri (USD)	10.520.000	USD

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Konu parsel üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmadığı için maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

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

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

7.2.3.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu parsel alanı 5.954,27 m² yüz ölçümüne sahiptir.
- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Konu parselde yapılması planlanan projeye ilişkin veriler müşteriden temin edilmiş olup ön proje çalışmasındaki alan dağılımı dikkate alınmıştır. Alan dağılımının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- Konu projede, Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme Özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin şartları ve Yelken Özel Eğitim Tıbbi Malzeme özel Sağlık Hizmetleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye gönderilmiş olan Talep Yazısı esas alınmıştır. Sözleşme ve talep yazısı koşullarının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğal gaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme, mevcut binaların yıkım maliyeti vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalar sırasında, 31.03.2016 tarihli bazı TCMB alış kuru 1 USD= 2,8249-TL olarak , 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD= 2,8300-TL olarak , 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,68 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %11,00 olacağı varsayılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 5,32 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projedeki ofis maliyetleri anahtar teslim maliyetleri, hastane maliyetleri 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmesine göre teslim seviyesi maliyetini içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Yapının tamamının A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edileceği varsayılmıştır.
- Önerilen projenin konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından yönetileceği varsayılmıştır.

Ofis+Hastane için Proje Varsayımları:

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

Kapalı Alan Dağılımı	Alan (m ²)
Arsa Alanı	5.954,27
Emsale Dahil Alan (KAKS = 3,00)	17.863
Ofis Emsale Dahil Alan	8.616
Hastane Emsale Dahil Alan	9.246
Ofis Emsal Harici Alan	6.776
Hastane Emsal Harici Alan	6.190
Ofis Otopark Alanı	5.200
Hastane Otopark Alanı	2.162
Açık Alanda Karşılanaabilecek Otopark Alanı	1.191
Toplam Kapalı Otopark Alanı	6.171
Toplam Sığınak Alanı	738
Toplam İnşaat Alanı	38.928

FONKSİYONLARA GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI DAĞILIMI (m ²)	
OFİS	21.023
HASTANE	17.905
TOPLAM	38.928

- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2016 yılında 2.250 \$/m² ile başlayarak, yıllar itibarıyla %5 artacağı varsayılmıştır.
- Ofis satışlarının 2018 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Ofis alanlarının, 2016 yılında %10'unun, 2017 yılında %45'inin ve 2018 yılında %45'inin satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis alanlarında tüm kat alanlarının satılabilir brüt alana dahil edileceği varsayılmıştır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Hastane alanının aylık kira bedelinin 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesine göre, hastane binasının teslim seviyesine getirilinceye kadar oluşacak olan tüm masrafların + arsa değerinin (hastaneye düşen) 1/12,5' unun yıllık kira bedeli olacağı,
- Hastanenin Eylül 2017 tarihi ile hizmete açılacağı,
- Sözleşmeye istinaden kira bedellerinin her yılın Eylül ayında, yıllık peşin olarak verileceği,
- Hastane aylık kira bedelinin 27.11.2015 tarihinde imzalanmış olan Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesine göre 15 yıl boyunca sabit kalacağı öngörülmüştür.

Maliyet Hesabı;

Alansal Dağılım	Alan (m ²)	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ofis Alanı	15.392,00	450	6.926.400
Hastane Alanı	15.436,00	430	6.637.480
Ofis Otopark (Emsal dışı)	5.200,00	200	1.040.000
Hastane Otopark (Emsal dışı)	2.162,00	200	432.400
Siğınak Alanı(Emsal dışı)	738,00	200	147.600
Toplam	38.928,00		15.183.880

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (\$)	15.183.880
Altyapı Maliyeti (\$) (%10)	1.518.388
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(\$) (%2)	303.678
Proje Genel Giderler (\$) (%10)	1.700.595
Zemin İyileştirme ve İksa Maliyeti (\$)	1.450.000
TOPLAM (\$)	20.156.540
TOPLAM YAKLAŞIK MALİYET(\$)	20.160.000

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
YILLAR	01.09.2016	01.09.2017	TOPLAM
ORAN	40%	60%	100%
MALİYET (USD)	8.064.000	12.096.000	20.160.000

Ofis Gelirleri Tablosu;

SATILABİLİR OFİS ALANI

SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	13.877
SATIŞ ARTIŞ ORANI	5,00%

OFİS SATIŞ GELİRLERİ	01.09.2016	01.09.2017	01.09.2018	TOPLAM
OFİS SATIŞ ORANI (%)	10%	45%	45%	100%
SATILAN OFİS ALANI (M2)	1.388	6.245	6.245	13.877
OFİS BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/M2)	2.250	2.363	2.481	
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (USD)	3.122.325	14.752.986	15.490.635	33.365.946

Hastane Kira Gelirleri Tablosu;

RAPOR NO: 2016REV274

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Hastane Kiralanabilir Alan Hesabı	
TOPLAM HASTANE ALANI (Otopark-Sığınak Dahil)	17.905
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8%
ENFLASYON ORANI (%)	3%

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hastane Nakit Akış Tablosu

	31.03.2016	01.09.2016	01.09.2017	01.09.2018	01.09.2019	01.09.2020	01.09.2021	01.09.2022
POTANSİYEL GELİRLER	TOPLAM							
Kiralanabilir Hastane Alanı (m ²)		17.905	17.905	17.905	17.905	17.905	17.905	17.905
Aylık Birim Kira Değeri (\$/m ²)		5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67
Kira Geliri	18.273.843	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	18.273.843	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256
İŞLETME GİDERLERİ	TOPLAM							
Bina Sigortası	494.319	26.578	27.375,16	28.196,41	29.042,31	29.913,57	30.810,98	31.735,31
Emlak Vergisi	783.092	42.104	43.367,29	44.668,31	46.008,35	47.388,61	48.810,26	50.274,57
TOPLAM İŞLETME MALİYETLERİ	1.277.410	68.682	70.742	72.865	75.051	77.302	79.621	82.010
NET İŞLETME GELİRLERİ	16.996.433	1.149.574	1.147.514	1.145.391	1.143.206	1.140.954	1.138.635	1.136.246
Dönem Sonu Değer								
NET NAKİT AKIŞI	1.149.574	1.147.514	1.145.391	1.143.206	1.140.954	1.138.635	1.136.246	1.133.786

	01.09.2023	01.09.2024	01.09.2025	01.09.2026	01.09.2027	01.09.2028	01.09.2029	01.09.2030	01.09.2031
POTANSİYEL GELİRLER									
Kiralanabilir Hastane Alanı (m ²)	17.905	17.905	17.905	17.905	17.905	17.905	17.905	17.905	17.905
Aylık Birim Kira Değeri (\$/m ²)	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67
Kira Geliri	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256	1.218.256
İŞLETME GİDERLERİ									
Bina Sigortası	31.735,31	32.687,37	33.667,99	34.678,03	35.718,37	36.789,92	37.893,62	39.030,43	40.201,34
Emlak Vergisi	50.274,57	51.782,81	53.336,29	54.936,38	56.584,47	58.282,01	60.030,47	61.831,38	63.686,32
TOPLAM İŞLETME MALİYETLERİ	82.010	84.470	87.004	89.614	92.303	95.072	97.924	100.862	103.888
NET İŞLETME GELİRLERİ	1.136.246	1.133.786	1.131.252	1.128.642	1.125.953	1.123.184	1.120.332	1.117.394	1.114.369
Dönem Sonu Değer									
NET NAKİT AKIŞI	1.136.246	1.133.786	1.131.252	1.128.642	1.125.953	1.123.184	1.120.332	1.117.394	1.114.369

RAPOR NO: 2016REV274

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR
60

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

-NAKİT/GELİR AKIŞLARI ANALİZİ:

Projenin Nakit Akım Tablosu

PROJENİN NAKİT AKIŞI	31.03.2015	01.09.2016	01.09.2017	01.09.2018	01.09.2019	01.09.2020	01.09.2021	01.09.2022	01.09.2023	01.09.2024
PROJENİN NAKİT AKIŞI										
YILLAR										
İNŞAAT MALİYETİ (USD)	0,00	-6.048.000,00	-14.112.000,00							
OFİS ALANI SATIŞ GELİRLERİ (USD)	0,00	3.122.325,00	14.752.985,63	15.490.634,91						
HASTANE KİRA GELİRLERİ (USD)	0,00	0,00	1.149.574,21	1.147.513,76	1.145.391,48	1.143.205,54	1.140.954,02	1.138.634,95	1.136.246,32	1.133.786,02
TOPLAM GELİR	0,00	3.122.325,00	15.902.559,84	16.638.148,66	1.145.391,48	1.143.205,54	1.140.954,02	1.138.634,95	1.136.246,32	1.133.786,02
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-2.925.675	1.790.560	16.638.149	1.145.391	1.143.206	1.140.954	1.138.635	1.136.246	1.133.786
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-2.925.675	1.790.560	16.638.149	1.145.391	1.143.206	1.140.954	1.138.635	1.136.246	1.133.786
ARSA SAHİSİ	0	1.248.930	6.361.024	8.433.234	488.158	467.703	456.312	455.854	454.493	453.518
MÜTEAHHİT	0	-4.174.605	-4.570.464	9.982.889	687.235	685.923	684.572	683.180	681.748	680.272

PROJENİN NAKİT AKIŞI

PROJENİN NAKİT AKIŞI	01.09.2025	01.09.2026	01.09.2027	01.09.2028	01.09.2029	01.09.2030	01.09.2031
YILLAR							
İNŞAAT MALİYETİ (USD)							
OFİS ALANI SATIŞ GELİRLERİ (USD)							
HASTANE KİRA GELİRLERİ (USD)	1.131.251,92	1.128.641,79	1.125.953,35	1.123.184,27	1.120.332,11	1.117.394,39	15.005.017,34
TOPLAM GELİR	1.131.251,92	1.128.641,79	1.125.953,35	1.123.184,27	1.120.332,11	1.117.394,39	15.005.017,34
NET NAKİT AKIŞLARI	1.131.252	1.128.642	1.125.953	1.123.184	1.120.332	1.117.394	15.005.017
NET NAKİT AKIŞLARI	1.131.252	1.128.642	1.125.953	1.123.184	1.120.332	1.117.394	15.005.017
ARSA SAHİSİ	452.501	451.457	450.311	449.274	448.133	446.951	6.002.007
MÜTEAHHİT	678.751	677.185	675.642	673.910	672.199	670.437	9.003.010

RAPOR NO: 2016REV274

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

61

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,68%	5,68%	5,68%
Risk Primi	4,82%	5,32%	5,82%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	20.951.825	20.386.073	19.847.037
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	20.950.000	20.390.000	19.850.000

***%11 indirgeme oranı ile "Ofis+Hastane" projesinin yaklaşık net bugünkü değeri (Arsa değeri hariç) 20.390.000-\$(57.590.000 -TL)'dir.**

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**Arsa Değerine Ulaşmak için Öngörülen Hasılat Paylaşım Oranı;**

Arsa Sahibi	40,00%
Müteahhit	60,00%

Geliştirilmiş Proje için Arsa Değeri (USD)	15.335.766
Geliştirilmiş Proje için Arsa Değeri (TL)	43.322.006
Yaklaşık Arsa Değeri	43.320.000
Geliştirilmiş Proje için Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	2.576
Geliştirilmiş Proje için Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	7.276
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	7.300
Geliştirilmiş Projeden Nakit Arsa Alımına Dönmek için Düzeltme Katsayısı	80%
Gelir İndirgeme Yaklaşımı İle Hesaplanan Birim Arsa Değeri (TL)	5.840

- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi;

Konu parsel boş arsa olup, parsel üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış olduğundan bölünmüş kısımların değerlendirme analizi kullanılmamıştır.

7.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu parsel üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmamakta olup proje değeri tespit edilmemiştir.

7.2.5 Kira Değeri Analizi ile Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa kiralaması yapılmamakta olup arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre takdir edilmiştir. Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Bölgede hasılat paylaşımı oranlarının %35-%45 aralığında olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında arsa sahibi için hasılat paylaşım oranı %40 olarak değerlendirilmiştir.

7.2.7 En İyi ve En Verimli Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirme yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının "Merkezi İş Alanı" olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 8
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 8**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****8.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması**

Değerleme konusu taşınmazın pazar değeri, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımlarına göre bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir yapı ruhsatı ve onaylanmış herhangi bir mimari proje bulunmuyor olması nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan arsa değerine 2. yöntem olarak rapor kapsamında yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı için somut verilere ulaşılmış olması, projenin gerçekleştirilme riski ve zaman içinde oluşabilecek risklerin öngörülebilir olması nedenleri ile 'Emsal Karşılaştırma' yaklaşımı ile bulunan değer rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

- Çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda benzer nitelikli arsaların satışlarının gerçekleştiği ve yeterli sayıda emsal bilgisine ulaşıldığı görülmüş olup emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan arsa değeri olan **29.770.000.-TL (Yirmidokuzmilyonyediyüzyetmişbin.-Türk Lirası) (10.520.000,00.-USD)** olarak bulunmuş olup; rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın gelir indirgeme yöntemiyle bulunan arsa değeri yaklaşık **34.770.000.-TL (Otuzdörtmilyonyediyüzyetmişbin.-Türk Lirası) (12.290.000.-USD)** hesaplanmıştır.

**31.03.2016 tarihli bazı TCMB alış kuru 1 USD= 2,8249-TL, 1 Euro= 3,2090-TL olarak, TCMB satış kuru 1 USD= 2,8300-TL, 1 Euro= 3,2148-TL olarak belirtilmiştir.*

8.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıflı olup ilgili Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmazın üzerinde kamu haczi bulunmaktadır. Ancak müşteriden alınan Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğünün 30392 sayılı yazısına istinaden söz konusu kamu hacze konu borcun kapatıldığı görülmüştür. Borç kapatma yazısı ekte yer almakta olup güncel onaylı takyidat bilgisi müşteriden beklenmektedir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve yapı ruhsatı bulunmaması sebebi ile ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir. Konu taşınmaz için bir imar planı olmakla birlikte, 1/5.000 ölçekli

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

nazım imar planında bulunan plan notlarının iptali yönünde karar alınmış olsa da, bu plan notu iptalinin konu taşınmazın imar planında kullanım fonksiyonu ve yapılaşma hakkı bazında bir değişikliğe yol açmayacağı bilgisi edinilmiştir.

BÖLÜM 9
SONUÇ

BÖLÜM 9
SONUÇ**9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**29.770.000.-TL****(Yirmidokuzmilyonyediüzyetmişbin.-Türk Lirası)****31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)****35.130.193.-TL****(Otuzbeşmilyonyüztuzbinyüzdoksanüç.-Türk Lirası)**

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

Berk ÜNSAL
Değerleme Uzmanı (402496)**Ozan KOLCUOĞLU**
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

BÖLÜM 10
EKLER

BÖLÜM 10**EKLER****Ek Listesi**

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takbis Belgesi
3	Haciz Kaldırma Yazısı
4	Kira Sözleşmesi
5	Müşteri tarafından temin edilen ön proje raporu
6	Talep Yazısı
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları