

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



PROJE DEĞERLEME RAPORU

R. Tarihi: 04.05.2016

R. No: 2016REVC78

MİSTRAL
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

MERSİNLİ
MAHALLESİ'NDE
MİSTRAL TOWER
PROJESİ

KONAK- İZMİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için 04.05.2016 tarihinde 2016REVC78 rapor numarası ile hazırlanan değerleme 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 (IVSC) 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

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

İnşaat çalışmaları devam eden proje alanı

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı
8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, gayrimenkul üzerinde
bulunan 275 adet bağımsız bölüm.

İMAR DURUMU

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

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

240.718.000,00 TL

(İkiyüzkırkmilyonyediyüzonsekizbin.-Türk Lirası)

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

284.047.240.-TL

(İkiyüzseksendörtmilyonkırkyedibinikiyüzkırk.-Türk
Lirası)

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Hariç)

377.990.000.-TL

(Üçyüzyetmişyedimilyondokuzyüzdoksanbin.-Türk
Lirası)

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Dahil)

446.028.200,00.-TL

(Dörtüzkırkaltımilyonyirmisekizbinikiyüz.- Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem BAŞTÜRK GÜR

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı (402826)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)





RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016
*GİZLİDİR

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	19
1.4 Değerleme Tarihi	19
1.5 Dayanak Sözleşmesi	19
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	19
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	19
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	20
1.9 Şirket Bilgileri.....	20
1.10 Müşteri Bilgileri	20
BÖLÜM 2.....	22
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	22
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	22
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	22
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	22
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	22
BÖLÜM 3.....	27
GENEL VE ÖZEL VERİLER	27
3.1.1 Demografik Veriler	27
3.1.2 Ekonomik Veriler ^[1]	28
3.2.1 İzmir İli.....	30
3.2.2 Konak İlçesi.....	31
3.3 Sektörel Analizler	32
3.3.1 Konut – Rezidans Sektörü;	32
3.3.1.1 Konut Sektörü Açısından Bölgenin Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü	46
3.3.2 Pazar Araştırması (Ofis Sektörü).....	49
3.3.2.1. Ofis Sektörü açısından İzmir Bölgesi	49
3.3.2.2 İzmir’deki bazı A Sınıfı Ofis Projeleri Hakkında Genel Bilgiler.....	50
3.3.2.3 İzmir Ofis Sektörü Açısından Genel Değerlendirme	60
3.3.3 Sektörel Analizler	61
3.3.3.1 Avm Sektörü.....	61
3.3.3.2 Alışveriş Merkezleri Pazar Araştırması	63
3.3.3.2.1 İzmir İli Perakende Sektörü	63
BÖLÜM 4.....	94
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	94
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri.....	94
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	105
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	106
4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatların, Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş	107
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	107
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	115
4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	115
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	115
BÖLÜM 5.....	117
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	117

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	117
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	120
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	120
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	123
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	137
BÖLÜM 6.....	139
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	139
BÖLÜM 7.....	141
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE.....	141
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	141
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	141
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	141
7.2.2. Maliyet Yaklaşımı	150
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	152
7.2.3.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	152
7.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	161
7.2.5 Kira Değeri Analizi ile Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	161
Bu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.	161
7.2.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	161
7.2.7 En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi.....	161
BÖLÜM 8.....	163
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	163
8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması.....	163
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.....	163
8.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	164
8.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	164
BÖLÜM 9.....	166
SONUÇ	166
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	166
9.2 Nihai Değer Takdiri.....	166
BÖLÜM 10.....	168
EKLER	168

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 tarihi ile, 2016REVC78 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmazın içerisinde bulunan ve tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilen projenin 31.03.2016 tarihli proje değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan proje değerlendirme raporudur.

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
1	11. KAT	1	MESKEN	124/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	11. KAT	2	MESKEN	152/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	11. KAT	3	MESKEN	120/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	11. KAT	5	MESKEN	175/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
5	11. KAT	6	MESKEN	120/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
6	12. KAT	7	MESKEN	152/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
7	12. KAT	8	MESKEN	153/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
8	12. KAT	9	MESKEN	122/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
9	12. KAT	10	MESKEN	175/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
10	12. KAT	11	MESKEN	176/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
11	12. KAT	12	MESKEN	121/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
12	13. KAT	13	MESKEN	153/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
13	13. KAT	14	MESKEN	155/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
14	13. KAT	15	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
15	13. KAT	16	MESKEN	176/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



16	13. KAT	17	MESKEN	178/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
17	13. KAT	18	MESKEN	122/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18	14. KAT	19	MESKEN	155/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
19	14. KAT	20	MESKEN	157/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
20	14. KAT	21	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
21	14. KAT	22	MESKEN	179/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
22	14. KAT	23	MESKEN	180/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23	14. KAT	24	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
24	15. KAT	25	MESKEN	156/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25	15. KAT	26	MESKEN	158/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26	15. KAT	27	MESKEN	125/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
27	15. KAT	28	MESKEN	180/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
28	15. KAT	29	MESKEN	181/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
29	15. KAT	30	MESKEN	125/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30	16. KAT	31	MESKEN	158/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	16. KAT	32	MESKEN	159/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	16. KAT	33	MESKEN	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	16. KAT	34	MESKEN	181/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	16. KAT	35	MESKEN	183/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	16. KAT	36	MESKEN	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	17. KAT	37	MESKEN	159/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

37	17. KAT	38	MESKEN	161/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
38	17. KAT	39	MESKEN	127/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
39	17. KAT	41	MESKEN	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
40	17. KAT	42	MESKEN	127/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
41	18. KAT	43	MESKEN	160/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
42	18. KAT	44	MESKEN	162/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
43	18. KAT	45	MESKEN	128/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
44	18. KAT	47	MESKEN	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
45	18. KAT	48	MESKEN	128/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
46	20. KAT	49	MESKEN	249/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
47	20. KAT	50	MESKEN	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
48	20. KAT	51	MESKEN	265/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
49	20. KAT	52	MESKEN	249/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
50	21. KAT	53	MESKEN	252/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
51	21. KAT	54	MESKEN	212/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
52	21. KAT	55	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
53	22. KAT	57	MESKEN	254/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
54	22. KAT	58	MESKEN	214/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
55	22. KAT	59	MESKEN	271/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
56	22. KAT	60	MESKEN	254/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
57	23. KAT	61	MESKEN	257/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

58	23. KAT	62	MESKEN	217/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
59	23. KAT	63	MESKEN	274/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
60	23. KAT	64	MESKEN	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
61	24. KAT	65	MESKEN	259/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	24. KAT	66	MESKEN	218/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
63	24. KAT	67	MESKEN	276/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
64	24. KAT	68	MESKEN	258/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
65	25. KAT	69	MESKEN	261/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
66	25. KAT	70	MESKEN	220/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
67	25. KAT	71	MESKEN	279/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
68	25. KAT	72	MESKEN	261/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
69	26. KAT	73	MESKEN	263/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
70	26. KAT	74	MESKEN	222/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
71	26. KAT	75	MESKEN	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
72	26. KAT	76	MESKEN	263/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
73	27. KAT	77	MESKEN	266/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
74	27. KAT	78	MESKEN	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
75	27. KAT	79	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
76	27. KAT	80	MESKEN	265/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
77	28. KAT	81	MESKEN	269/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
78	28. KAT	82	MESKEN	226/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

79	28. KAT	83	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
80	28. KAT	84	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
81	29. KAT	85	MESKEN	271/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
82	29. KAT	86	MESKEN	229/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
83	29. KAT	87	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
84	29. KAT	88	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
85	30. KAT	89	MESKEN	273/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
86	30. KAT	90	MESKEN	230/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
87	30. KAT	91	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
88	30. KAT	92	MESKEN	272/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
89	31. KAT	93	MESKEN	278/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
90	31. KAT	94	MESKEN	235/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
91	31. KAT	95	MESKEN	285/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
92	31. KAT	96	MESKEN	277/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
93	32. KAT	97	MESKEN	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
94	32. KAT	98	MESKEN	239/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
95	32. KAT	100	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
96	33. KAT	101	MESKEN	289/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
97	33. KAT	102	MESKEN	244/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
98	33. KAT	103	MESKEN	300/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
99	33. KAT	104	MESKEN	288/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

100	35. KAT	105	MESKEN	578/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
101	35. KAT	106	MESKEN	578/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
102	36. KAT	107	MESKEN	646/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
103	37. KAT	109	MESKEN	672/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
104	37. KAT	110	MESKEN	672/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
105	2. KAT	112	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
106	2. KAT	113	İŞYERİ	145/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
107	2. KAT	114	İŞYERİ	182/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
108	2. KAT	115	İŞYERİ	182/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
109	2. KAT	116	İŞYERİ	77/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
110	2. KAT	117	İŞYERİ	77/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
111	2. KAT	118	İŞYERİ	194/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
112	5. KAT	133	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
113	5. KAT	134	İŞYERİ	146/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
114	5. KAT	135	İŞYERİ	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
115	5. KAT	136	İŞYERİ	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
116	5. KAT	137	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
117	5. KAT	138	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
118	5. KAT	139	İŞYERİ	196/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
119	6. KAT	140	İŞYERİ	190/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
120	6. KAT	141	İŞYERİ	148/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

121	6. KAT	142	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
122	6. KAT	143	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
123	6. KAT	144	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
124	6. KAT	145	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
125	6. KAT	146	İŞYERİ	198/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
126	7. KAT	147	İŞYERİ	192/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
127	7. KAT	148	İŞYERİ	149/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
128	7. KAT	149	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
129	7. KAT	150	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
130	7. KAT	151	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
131	7. KAT	152	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
132	7. KAT	153	İŞYERİ	199/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
133	8. KAT	154	İŞYERİ	192/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
134	8. KAT	155	İŞYERİ	149/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
135	8. KAT	156	İŞYERİ	187/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
136	8. KAT	157	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
137	8. KAT	158	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
138	8. KAT	159	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
139	8. KAT	160	İŞYERİ	199/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
140	10. KAT	161	İŞYERİ	1094/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
141	11. KAT	162	İŞYERİ	1103/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

142	12. KAT	163	İŞYERİ	1115/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
143	13. KAT	164	İŞYERİ	1124/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
144	14. KAT	165	İŞYERİ	1134/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
145	15. KAT	166	İŞYERİ	1146/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
146	20. KAT	173	İŞYERİ	298/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
147	20. KAT	174	İŞYERİ	286/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
148	20. KAT	175	İŞYERİ	286/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
149	20. KAT	176	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
150	21. KAT	177	İŞYERİ	300/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
151	21. KAT	178	İŞYERİ	288/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
152	21. KAT	179	İŞYERİ	289/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
153	21. KAT	180	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
154	22. KAT	181	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
155	22. KAT	182	İŞYERİ	291/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
156	22. KAT	183	İŞYERİ	291/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
157	22. KAT	184	İŞYERİ	307/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
158	23. KAT	185	İŞYERİ	306/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
159	23. KAT	186	İŞYERİ	294/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
160	23. KAT	187	İŞYERİ	294/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
161	23. KAT	188	İŞYERİ	309/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
162	24. KAT	189	İŞYERİ	308/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

163	24. KAT	190	İŞYERİ	296/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
164	24. KAT	191	İŞYERİ	296/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
165	24. KAT	192	İŞYERİ	312/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
166	25. KAT	193	İŞYERİ	311/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
167	25. KAT	194	İŞYERİ	299/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
168	25. KAT	195	İŞYERİ	299/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
169	25. KAT	196	İŞYERİ	314/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
170	26. KAT	197	İŞYERİ	314/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
171	26. KAT	198	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
172	26. KAT	199	İŞYERİ	302/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
173	26. KAT	200	İŞYERİ	317/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
174	27. KAT	201	İŞYERİ	317/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
175	27. KAT	202	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
176	27. KAT	203	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
177	27. KAT	204	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
178	28. KAT	205	İŞYERİ	318/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
179	28. KAT	206	İŞYERİ	316/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
180	28. KAT	207	İŞYERİ	316/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
181	28. KAT	208	İŞYERİ	344/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
182	30. KAT	209	İŞYERİ	351/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
183	30. KAT	210	İŞYERİ	318/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

184	30. KAT	211	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
185	30. KAT	212	İŞYERİ	347/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
186	31. KAT	213	İŞYERİ	353/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
187	31. KAT	214	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
188	31. KAT	215	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
189	31. KAT	216	İŞYERİ	349/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
190	32. KAT	217	İŞYERİ	354/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
191	32. KAT	218	İŞYERİ	321/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
192	32. KAT	219	İŞYERİ	322/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
193	32. KAT	220	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
194	33. KAT	221	İŞYERİ	356/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
195	33. KAT	222	İŞYERİ	322/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
196	33. KAT	223	İŞYERİ	323/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
197	33. KAT	224	İŞYERİ	352/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
198	34. KAT	225	İŞYERİ	357/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
199	34. KAT	226	İŞYERİ	323/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
200	34. KAT	227	İŞYERİ	325/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
201	34. KAT	228	İŞYERİ	353/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
202	35. KAT	229	İŞYERİ	358/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
203	35. KAT	230	İŞYERİ	325/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
204	35. KAT	231	İŞYERİ	326/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

205	35. KAT	232	İŞYERİ	354/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
206	36. KAT	233	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
207	36. KAT	234	İŞYERİ	683/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
208	37. KAT	235	İŞYERİ	689/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
209	37. KAT	236	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
210	38. KAT	237	İŞYERİ	689/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
211	38. KAT	238	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
212	40. KAT	239	İŞYERİ	365/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
213	40. KAT	240	İŞYERİ	331/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
214	40. KAT	241	İŞYERİ	332/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
215	40. KAT	242	İŞYERİ	361/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
216	41. KAT	243	İŞYERİ	369/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
217	41. KAT	244	İŞYERİ	334/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
218	41. KAT	245	İŞYERİ	335/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
219	41. KAT	246	İŞYERİ	364/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
220	42. KAT	247	İŞYERİ	372/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
221	42. KAT	248	İŞYERİ	337/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
222	42. KAT	249	İŞYERİ	339/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
223	42. KAT	250	İŞYERİ	368/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
224	43. KAT	251	İŞYERİ	376/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
225	43. KAT	252	İŞYERİ	341/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

226	43. KAT	253	İŞYERİ	342/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
227	43. KAT	254	İŞYERİ	371/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
228	44. KAT	255	İŞYERİ	380/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
229	44. KAT	256	İŞYERİ	344/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
230	44. KAT	257	İŞYERİ	345/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
231	44. KAT	258	İŞYERİ	375/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
232	45. KAT	259	İŞYERİ	636/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
233	45. KAT	260	İŞYERİ	640/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
234	46. KAT	261	İŞYERİ	610/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
235	46. KAT	262	İŞYERİ	610/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
236	ZEMİN KAT	265	İŞYERİ	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
237	ZEMİN KAT	266	İŞYERİ	329/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
238	ZEMİN KAT	267	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
239	ZEMİN KAT	268	İŞYERİ	340/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
240	ZEMİN KAT	269	İŞYERİ	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
241	ZEMİN KAT	270	İŞYERİ	231/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
242	ZEMİN KAT	271	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
243	ZEMİN KAT	272	İŞYERİ	74/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
244	ZEMİN KAT	273	İŞYERİ	585/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
245	ZEMİN KAT	274	İŞYERİ	3605/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
246	ZEMİN KAT	275	İŞYERİ	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

247	ZEMİN KAT	276	İŞYERİ	133/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
248	ZEMİN KAT	277	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
249	ZEMİN KAT	278	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
250	ZEMİN KAT	279	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
251	ZEMİN KAT	280	İŞYERİ	434/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
252	ZEMİN KAT	281	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
253	ZEMİN KAT	282	İŞYERİ	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
254	ZEMİN KAT	283	İŞYERİ	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
255	ZEMİN KAT	284	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
256	ZEMİN KAT	285	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
257	ZEMİN KAT	286	İŞYERİ	984/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
258	ZEMİN KAT	287	İŞYERİ	704/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
259	ZEMİN KAT	288	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
260	ZEMİN KAT	289	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
261	ZEMİN KAT	290	İŞYERİ	550/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
262	ZEMİN KAT	291	İŞYERİ	449/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
263	1. KAT	292	İŞYERİ	1219/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
264	1. KAT	293	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
265	1. KAT	294	İŞYERİ	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
266	1. KAT	295	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
267	1. KAT	296	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

268	1. KAT	297	İŞYERİ	1023/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
269	1. KAT	298	İŞYERİ	939/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
270	1. KAT	299	İŞYERİ	70/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
271	1. KAT	300	İŞYERİ	6328/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
272	1. KAT	301	İŞYERİ	94/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
273	1. KAT	302	İŞYERİ	771/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
274	1. KAT - 2. KAT	303	İŞYERİ	3209/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
275	ZEMİN KAT	304	TRAFO	1/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 22.04.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 04.05.2016 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda değerleme tarihi 31.03.2016 için rapor kapsamındaki çalışmalar yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme 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 bir faktör yoktur. Müşteri tarafından paylaşılan satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilerek nakit akım tablosu oluşturulmuştur. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış bedelleri taksit ödemeleri de nakit akım tablosunda dikkate alınmıştır.

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 değerleme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda 31.03.2016 tarihli değer rapor kapsamında belirtilmiştir. Müşteri tarafından paylaşılan satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilmiştir. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış bedelleri taksit ödemeleri de dikkate alınmıştır. Konu projede yer alan AVM alanının yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip ediliyor olması nedeni ile

AVM alanına isabet eden arsa payı değeri ve AVM alanı için yapılan inşai yatırım değeri ayrıca hesaplanarak rapor içerisinde belirtilmiştir.

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

Rapor Numarası	2014REVC201	2015REVC127	2016REVC22
Rapor Tarihi	Rapor Tarihi 31.12.2014 Revize Tarihi 19.01.2016	Rapor Tarihi 30.06.2015 Revize Tarihi 19.01.2016	08.01.2016
Raporu Hazırlayanlar	Bilge BELLER ÖZÇAM – Simge SEVİN AKSAN	Bilge BELLER ÖZÇAM – Selda ULAŞIR AKSOY	Bilge BELLER ÖZÇAM – Selda ULAŞIR AKSOY
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	151.782.000.-TL/305.304.000.- TL	177.940.000.-TL/328.120.000.- TL	225.860.000,00 TL/ 366.110.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 283/1 Sokak, No: 2, Kat: 5, Daire: 602 Bornova/İzmir 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", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet 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 takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 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.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, 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, Resmî 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.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Konu rapor kapsamında projenin mevcut durumu itibarıyla değer tespiti için 'Maliyet Yaklaşımı', proje değeri tespiti için 'Gelir İndirgeme Yaklaşımı' 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 %5,68 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 onarının 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

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 Piyasa Değeri (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.

2.3.3 Proje Değerlemesi

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3 GENEL VE ÖZEL VERİLER

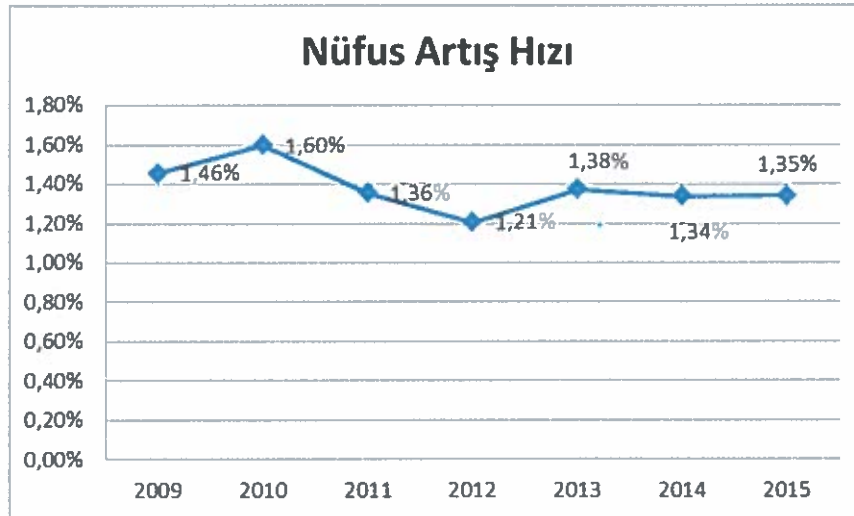
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına 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 ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortanca 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.

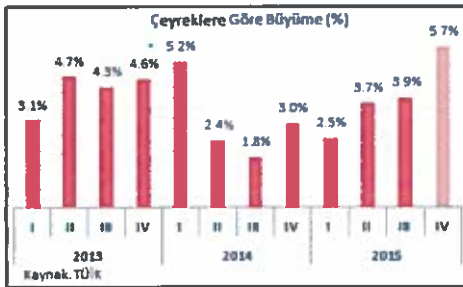
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde geçen yıla göre 1 kişi artarak 102 olmuştur. Bu sayı illerde 12 ile 2.821 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.821 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi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



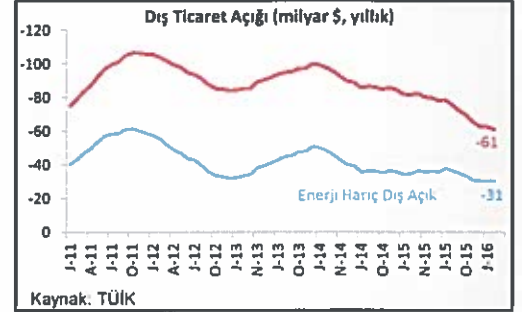
	2012	2013	2014	1Ç15	2Ç15	3Ç15	4Ç15	2015
Tanım	3.1	3.5	-2.1	3.9	7.7	11.4	2.8	7.6
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-8.1	-5.0	-2.6	6.0	-2.3
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	1.2	4.8	1.3	7.8	3.8
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	-4.1	1.3	2.0	1.6	4.0	2.4
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	-2.7	1.9	2.0	5.4	1.7
Ticaret	0.0	4.9	1.9	1.1	2.3	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

^[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2016REVC78

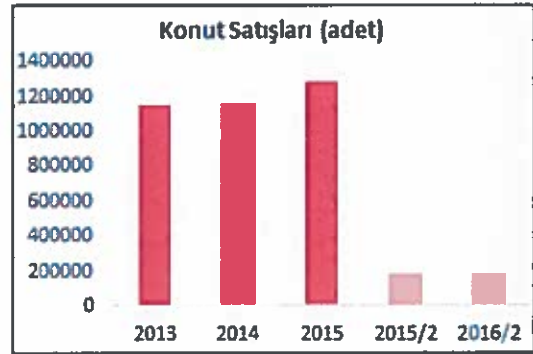
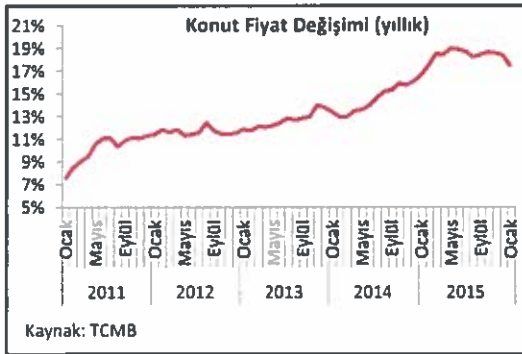
gerilemiştir. Bu düşüşte TL’de şubat ortasından itibaren izlenen değerlenme süreci, geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yılın geri kalanında enflasyon üzerinde kur gelişmelerinden pozitif etki beklerken, baskısı beklerken, enerji ve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



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.

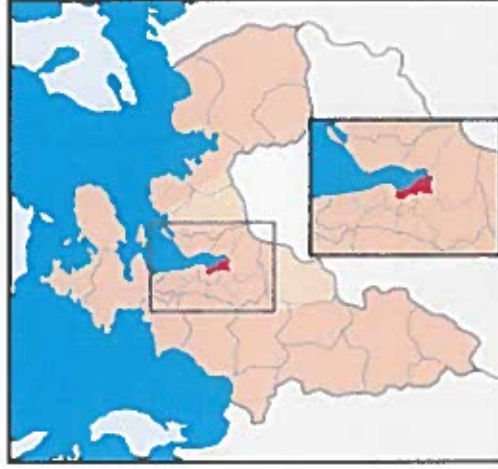
Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle arttırılmış olan 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.

			Türkiye	İzmir
	Erkek	2015	39.511.191	2.078.224
Kadın	2015	39.229.862	2.090.191	
İl Ve İlçe Nüfusları	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, Aliağa, 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 Konut – Rezidans Sektörü;

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

İzmir geneline bakıldığında geliştirilen Rezidans projelerinin başarılı olduğu, yapılan Rezidansların kent merkezinde toplandığı görülmüştür. İzmir merkezinin, yaşanan göçler sonucunda sıkıştığı, yolların ve otoparkların kent merkezi için yetersiz kaldığı açıktır. İzmir Limanının özelleştirilmesi, buna bağlı olarak gelişen turizm potansiyeli ve ticaretteki hareketlilik; çeşitli alanlarda çalışan metropolitan İzmirli'lerin şehir merkezinde, işyerlerine, bankalara, ticari ve sosyal alanlara yakın konumlanmış nitelikli lüks konutlara olan ihtiyacını arttırmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için son beş yılda İzmir'de Rezidans projeleri hız kazanmıştır. Buna paralel olarak özellikle şehir merkezinde yüksek katlı, nitelikli, ofis ve Rezidans açığını karşılayacak arazinin bulunamaması, Çankaya-Pasaport-Alsancak-Bayraklı-Karşıyaka aksında yeni alanlara ihtiyaç duyulmasına sebep olmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin, Alsancak Limanı ile Karşıyaka-Turan arasında kalan 550 hektarlık alanı gökdelenler bölgesi olarak imara açmış olup, sadece yapılaşma bazında minimum 10 milyon dolarlık yatırım yapılacağı dair öngörüler bulunmaktadır. Planlanan Yeni kent merkezi iş alanının (MİA) söz konusu açığı kapatması beklenmektedir. Bu durum İzmir ilini prestiji, yenilenen imajı, modern görünümü ve gelişimi ile ön plana taşıyacak adımlardan biridir.

Adı: AKSOY RESİDENCE			
			
Konum: Alsancak- Konak			
Proje Sahibi: N/A			
Yatırım Ortaklığı: N/A			
Yüklenici: Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.			
Mimarî Tasarım: Y. Mimar Müh. Orhan Erdil			
İnşaat Başlangıcı: 2003			
Tamamlanma Tarihi: Temmuz 2009			
Arsa Büyüklüğü: 3.700 m ²			
Toplam Yeşil Alan: N/A			
Toplam Konut Alanı: N/A			
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 12.000 m ² (alışveriş merkezi alanı)			
Konut Tipleri:	1+1	2+1	3+1
Konut Sayısı:	Toplam 66 adet daire bulunmaktadır.		
Konut Fiyatları:			1.100.000-1.950.000 TL
Konut Büyüklükleri:	76-78 m ²	90-140 m ²	160-240-270 m ²
m ² Başına Konut Fiyatları:	5.000 – 8.125 TL/m ² (1.767–2.871 USD/m ²)		
m ² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.000 TL/m ² (büyük alanlı Rezidanslar için) - 8.975.- TL/m ² (1.767–2.871 USD/m ²) aralığındadır. (KDV hariç)			
Satış Projeksiyonu: Konutların inşaat tamamlanmasına 3 ay kala %45 oranında satışını tamamlanmış olup, mevcut durumda tamamı satılmıştır.			
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.			
Genel Özellikler: 20 katta toplam 40.000 m ² 'lik inşaat alanına sahip olan Aksoy Rezidans' de, 2 kat otopark için ayrılmıştır. İlk 4 kat Alışveriş Merkezi, 2 kat otopark, 13 kat Rezidans olarak ayrılmıştır. Aksoy Rezidans'ın 5. katı sosyal tesis alanı olarak ayrılmıştır. Bu katta lüks restaurant ile açık ve kapalı spor merkezi bulunmaktadır. 6. kat ile 18. kat arası Rezidans olarak kullanılmaktadır. Alışveriş merkezi alanında, kış bahçeleri, manzaralı teras kafeleri, 67 mağaza, 4 sinema salonu, food court, spor merkezi, wellness center ve SPA'da yer almaktadır.			
Teslim Şekli: Anahtar teslim			
Mimarî Detay: Dairede mutfak, sabit mobilyalar, parke, seramikler, kapılar, özel imalat ve iç mekan detayları zevke göre hazırlanmıştır. Banyo, dolap ve yatak odası adetlerini teknik uygunluk koşullarıyla belirlenebilmektedir. 76-78-90 m ² 'lik dairelerde balkon bulunmamakta, 76-78 m ² 'lik daireler tek cepheli, 90 m ² 'lik daireler çift cephelidir. Daireler kısmi cam açılabilir nitelikte olup, ankastreli teslim edilmektedir. 140 m ² 'lik, 160 m ² 'lik, 240 m ² 'lik daireler, çift cepheli ve balkonlu olup, 270 m ² 'lik daire teras alanına sahiptir.			

Adı: PORT RESİDENCE



Konum: Alsancak- Konak

Proje Sahibi: N/A

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Kar İnşaat

Mimari Tasarım: Emre Karcıoğlu

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: Haziran 2011

Arsa Büyüklüğü: 3.500 m²

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 779 m²

Konut Tipleri:	A tipi(4+1)	B tipi(3+1)	C tipi(2+1)	D tipi(3+1)	E tipi(1+1)
Konut Sayısı:	30	12	12	4	14
Konut Fiyatları:	2.500.000 TL- 2.750.000 TL	~1.200.000 TL	850.000 TL - 900.000 TL	~2.300.000 TL	450.000 TL- 650.000 TL
Konut Büyüklükleri:	275 m ²	164 m ²	110 m ²	235,38 m ²	90 m ²
m ² Başına Konut Fiyatları:	9.000 - 10.000TL/m ² (3.180-3.534 USD/m ²)	7.350 TL/m ² (2.597 USD/m ²)	7.750 - 8.200 TL/m ² (2.739-2.898 USD/m ²)	9.750 TL/m ² (3.445 USD/m ²)	5.000 - 7.250 TL/m ² (1.767-2.562 USD/m ²)

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.000 TL/m² - 10.000.- TL/m² (1.767-3.534 USD/m² aralığındadır. (KDV hariç)

Satış Projeksiyonu: Dairelerin %80'ni inşaat tamamlandığında satılmıştı. Mevcut durumda tamamı satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Katta yer alan, merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler, ortak alan ve otopark alanlarından katılım yoktur.

Genel Özellikler: Bina ikisi bodrum olmak üzere toplam 26 kat olup maksimum yüksekliği 93,60 m'dir. Zemin çarşı olarak planlanmıştır. Çarşı avlusu Kıbrıs Şehitleri'ne açılmakta olup, kendi içinde bir pasajla, Cumhuriyet Bulvarı'na bağlanmaktadır. 2.kat ile 23.katlar arası Rezidans (konut) olarak planlanmıştır. Rezidans girişi Cumhuriyet Bulvarından (ikinci kordon) olup, çarşı katının üzerinde oluşturulan bir bahçe katında kule bloğunda, konutlara özel sosyal tesisleri (yönetim, club house, fitness center, sauna, çocuk oyun odası) bulunmakta ve yine bahçeye bakan, komşu parsellere bitişik dubleks evler mevcuttur. Bodrum katlarında konutlara özel 147 araçlık otopark, yaklaşık 1220 m² 'lik sığınak ve teknik bölümler mevcuttur. Kule bloğunda düşey sirkülasyonu biri yangın+yük olmak üzere toplam 3 asansör (25m/sn) ve 2 adet kapalı yangın merdiveni sağlamaktadır. 106 araç Rezidans alanına ayrılmıştır.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

Mimari Detay: Her dairede özel soğutma, ısıtma havalandırma, sıcak su sistemi, yerden ısıtma, springler yangın söndürme sistemi mevcut olup binada güvenlik ve otomasyon ön plandadır.

2.kat ile 23.katlar arası Rezidans (konut) olarak planlanmıştır. 2. kattaki dubleks evler, 4 adet (D tipi 3+1) 235,38 m², 14 adet (E tipi 1+1) 90 m²'dir.

3.ve 8. katlar arasındaki 6 katta, her katta 4 daire olmak üzere toplam 24 daire mevcut olup, 12 adedi (C tipi 2+1) 110 m², 12 adedi(B tipi 3+1) 164 m²'dir.

9.ve 23.katlar arasındaki 15 katta, her katta 2 daire olmak üzere toplam 30 daire (4+1) 275 m² mevcuttur. Toplam daire sayısı 72 'dir.

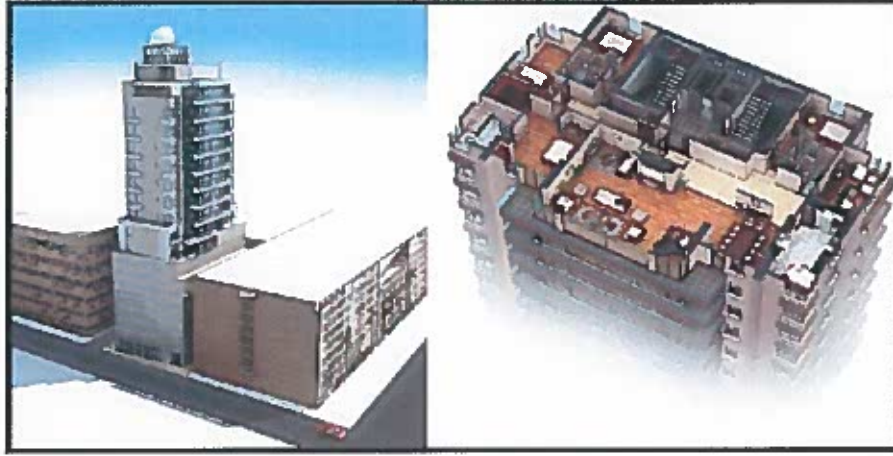
Binda yer alan D ve E tipi daireler dublektir. Tüm dairelerde balkon alanları bulunmakta olup, sadece E tipi daire tek cephelidir. Tüm dairelerde camlar açılabilen olup, üst katlarda bazı dairelerin camları kısmen açılmaktadır. Daireler ankastreli olarak teslim edilmektedir.

Adı: PUNTA RESİDENCE



Konum: Alsancak-Konak		
Proje Sahibi: N/A		
Yatırım Ortaklığı: N/A		
Yüklenici: Birlik İnşaat Sanayi A.Ş.		
Mimari Tasarım: Çizgisel Mimarlık- Turgay Bakır		
İnşaat Başlangıcı: 2000		
Tamamlanma Tarihi: 2005		
Arsa Büyüklüğü: N/A		
Toplam Yeşil Alan: N/A		
Toplam Konut Alanı: N/A		
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 6.000 m ²		
Konut Tipleri:	2+1	4+1(Çamaşır odası ile birlikte)
Konut Sayısı:	10	20
Konut Fiyatları:	~1.100.000 TL	~2.000.000 TL
Konut Büyüklükleri:	140 m² (Brüt)	260 m² (Brüt)
m² Başına Konut Fiyatları:	~7.850 TL/m²(2.774 USD/m²)	~7.700 TL/m²(2.721 USD/m²)
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 7.700 TL/m ² - 7.850.- TL/m ² (2.721-2.774 USD/m ²) aralığındadır. (KDV hariç)		
Satış Projeksiyonu: Yaklaşık 2 yıl içerisinde satışların % 100 'ü tamamlanmıştır.		
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.		
Genel Özellikler: 21 katta toplam 30.000 m ² inşaat alanına sahip olan Punta Rezidans' de, 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup, dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır.		
Teslim Şekli: Anahtar teslim		
Mimari Detay: Dairelerin çoğunda camlar kısmen açılmakta olup, Daireler ankastreli olarak teslim edilmiştir.		

Adı: KORDON KULE



Konum: Alsancak-Konak		
Proje Sahibi: Megapol A.Ş.		
Yatırım Ortaklığı: N/A		
Yüklenici: Megapol A.Ş.		
Mimari Tasarım: Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.		
İnşaat Başlangıcı: Haziran 2007		
Tamamlanma Tarihi: Nisan 2010		
Arsa Büyüklüğü: 550 m ²		
Toplam Yeşil Alan: N/A		
Toplam Konut Alanı: N/A		
Toplam Sosyal Tesis Alanı: -		
Konut Tipleri:	3+1	5+1
Konut Sayısı:	10	7
Konut Fiyatları:	~1.950.0000 TL	~3.480.000 TL
Konut Büyüklükleri:	160-200 m ²	280-380 m ²
m² Başına Konut Fiyatları:	10.500 TL/m ² (3.710 USD/m ²)	11.500 TL/m ² (4.064 USD/m ²)
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 10.500 TL/m ² - 11.500.- TL/m ² (3.710-4.064 USD/m ²) aralığındadır. (KDV hariç)		
Satış Projeksiyonu: Konutların tamamı(%100) inşaat tamamlanana kadar satılmıştır.		
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.		
Genel Özellikler: 9.500 m ² toplam kapalı inşaat alanına sahip, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı yapıdır. Yeni deprem yönetmeliğine uygun, fore kazıklarla sağlamlaştırılmış zemin üzerine, yüksek kaliteli hazır beton ve nervürlü demir kullanılarak modern çelik kalıp istemiyle inşa edilmiştir. Giydirme cephe, alüminyum motorlu panjur sistemi, fotoselli kapılar, merkezi sistem klima ve havalandırma, yerden ısıtma ve sıcak su, merkezi anten sistemi, kablo TV, uydu yayını, jeneratör, sığınak, çöp toplama sistemi, video intercom ve kamera ile 24 saat güvenlik, kimlik kontrolü ID elektronik kart geçişli otomatik giriş. Taşınmazın zemin katında mağazalar yer almakta, 7. normal kata kadar otopark yer almakta, 8. ve 19. normal katlar arasında ise konutlar yer almakta olup konutlara ait 24 araçlık otopark alanı bulunmaktadır.		
Teslim Şekli: Anahtar teslim		
Mimari Detay: Dairelerde, Asma tavan, granit, mermer ve lamine parke zemin kaplaması, yüksek ses		

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

izalasyonu, özel tasarım banyo ve vitrifiye, yangın ve hırsız alarm sistemi mevcut olup, daireler ankastresiz teslim edilmiştir.

Dairelerin tamamında balkon bulunmakta olup, camlar belli açıda açılabilir.

Taşınmazın mimari projesine göre 8., 9., 12., 13., 14. katlarında 190 m²'lik 2 adet daire diğer katlarında ise 380 m²'lik birer adet daire olmak üzere toplamda 17 adet Rezidans olarak tasarlanmıştır. Mevcut durumda isteğe bağlı olarak kattaki Rezidanslarda birleşme yapılmıştır.

Mevcut durumdaki bağımsız bölüm dağılımı aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

9. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2)
10. kat	1 (Brüt 380 m ²) (5+1)
11. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2) (3+1)
12. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2) (3+1)
13. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2) (3+1)
14. kat	2 (Brüt 190 m ² * 2) (3+1)
15. kat	1 (Brüt 380 m ²) (5+1)
16. kat	1 (Brüt 380 m ²) (5+1)
17. kat	1 (Brüt 160 m ²) (2+1)

Adı: GÜREL TOWER



Konum: Alsancak-Konak			
Proje Sahibi: Gürel Endüstri A.Ş.			
Yatırım Ortaklığı: N/A			
Yüklenici: Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş.			
Mimari Tasarım: Mimar Aybars Kendir			
İnşaat Başlangıcı: 2004			
Tamamlanma Tarihi: Mart 2007			
Arsa Büyüklüğü: N/A			
Toplam Yeşil Alan: N/A			
Toplam Konut Alanı: N/A			
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.800 m ²			
Konut Tipleri:	1+1	2+1	3+1
Konut Sayısı:	34 adet	51 adet	17 adet
Toplamda 102 adet ve 6 tip daire yer almaktadır.			
Konut Fiyatları:	400.000 TL-2.000.000 TL		
Konut Büyüklükleri:	Daireler 70-300 m ² arasında değişmektedir.		
m ² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.715 TL/m ² - 7.000.- TL/m ² (2.019- 2.473 USD/m ²) aralığındadır. (KDV hariç)			
Satış Projeksiyonu: Konutların tamamı(%100) inşaat tamamlanana kadar satılmıştır.			
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.			
Genel Özellikler: 25 katta toplam 27.000 m ² 'lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' de, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. 17 katta toplam 102 adet daire bulunmakta olup bunların tamamı Rezidans kullanımlıdır.			
Otopark 5 kat 1800 m ² , otopark katının üstünde yükselen teras kat ve restaurant 6. katta, alışveriş merkezi zemin katta, bodrum katı spor aktivitelerinin ve tesisat kısmının olduğu bölümdür. Her katta yer alan 180 m ² 'lik fuaye ile toplu halde yapılacak toplantılara olanak sağlamaktadır.			
Teslim Şekli: Anahtar teslim			
Mimari Detay: Her daire Franke marka full ankastre ürünler ve LG marka klimalar bulunmaktadır.			

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

39

Daire satışlarında mobilya dışında ankastre, fırın ve beyaz eşya sağlanmaktadır. Taşınmazlarda balkon bulunmamakta olup, camlar kısmi ve belli açıda açılmaktadır.

Kule sadece 800 m² olup her katta değişik daire sayıları bulunmaktadır. 7-14 arası katlarda 6 daire her bir katta (70-300m²), 15-23 kat arası 2-6 daire (165-200m²) bulunmaktadır. Üst katlardaki daireler 3 ve 4 odalı daireler olarak ayrılırken alt katlardaki daireler genelde stüdyo tarzı daireler olarak tasarlanmıştır.

Yapıda, 1+1, 2+1, 3+1 seçenekleriyle 6 farklı tip olmak üzere toplamda 102 daire ve her daire için 1 araçlık otopark yeri bulunmaktadır.

Adı: FOLKART TOWERS



Konum: Bayraklı			
Proje Sahibi: N/A			
Yatırım Ortaklığı: N/A			
Yüklenici: FOLKART YAPI SANAYİ TİCARET A.Ş.			
Mimari Tasarım: Mimar Mehmet Yağcıoğlu			
İnşaat Başlangıcı: 2011			
Tamamlanma Tarihi: A Kule Şubat, 2014 – B Kule Ağustos, 2014			
Arsa Büyüklüğü: 27.000 m ²			
Toplam Yeşil Alan: N/A			
Toplam Konut Alanı: ~26.450 m ²			
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 3.500 m ² (Spor kompleksi)			
Konut Tipleri:	1+1	2+1	3+1
Konut Sayısı:	131	64	18
Konut Fiyatları:	203.000 USD-327.000 USD	332.000USD-339.000USD	570.000 USD-579.000 USD
Konut Büyüklükleri:	75-108 m ² arası	114-123 m ² arası	193-202 m ² arası
m² Başına Konut Fiyatları:	2.543-2.694 USD/m ² (7.184-7.610 TL/m ²) (%6 iskontolu Peşin Satış Fiyatları)		
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları:	2.543-2.694 USD/m ² (7.184-7.610 TL/m ²) (%6 iskontolu Peşin Satış Fiyatları) (KDV hariç)		
Satış Projeksiyonu: 2016 yılı Mayıs Ayı itibari ile iki kule genelinde satışların %90'ı tamamlanmıştır.			
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur.			
Genel Özellikler: 27.000 m ² arsa üzerinde, 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşa edilecektir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında Rezidans, 19 ve 40. katlar arasında ise ofisler yer alacak olup, toplam 658 adet ofis ve Rezidans bulunmaktadır.			
Teslim Şekli: Anahtar teslim			
Mimari Detay: Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı			

yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi dışında tüm donanımlar (Ankastre fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi vs.) dairelerin içerisinde sağlanmaktadır. Her katta 9 adet ve 11 adet olmak üzere 2 farklı kat dağılımı bulunmaktadır. Birinci Kule'de 8.-18. kat arası, ikinci Kule'de 7.-18. katlar arası konut bulunmaktadır. 1+1 dairelerden 70-75 m² arası olanlar, bulvar cepheli, 85-118 m² arası daireler ise deniz cephelidir. 2+1 ve 3+1 dairelerin tamamı deniz cephelidir. Satışlar sırasında müşteri talebi doğrultusunda tipler birleştirilip, 5+1 (3+1 ve 2+1), 4+1 (3+1 ve 1+1), konumuna göre 3+1 (1+1, 1+1 ve 1+1) olarak farklı tipler oluşturulmuştur. Bu sebeple son durumda hangi tipten ne kadar oluştuğu proje başlangıcı ve güncel bilgilerle uygulamada paralel gitmemiştir.

Adı: EGE PERLA (İŞ GYO)



Konum: Bayraklı			
Proje Sahibi: İŞ GYO			
Yatırım Ortaklığı: İŞ GYO			
Yüklenici: N/A			
Mimari Tasarım: Emre AROLAT			
İnşaat Başlangıcı: 2013			
Tamamlanma Tarihi: 2016 YILI HAZİRAN AYI			
Arsa Büyüklüğü: 18.392 m ²			
Toplam Yeşil Alan: N/A			
Toplam Konut Alanı: ~30.000 m ²			
Toplam AVM Kiralanabilir Alanı: 24.000 m ²			
Konut Tipleri:	1+1	2+1 PLUS	3+1 (A)
Konut Sayısı:	6	30	33
Konut Fiyatları:	245.000 \$	328.000 \$	574.000 \$
Konut Büyüklükleri:	83 m ² (1+1)	162 m ² (2+1 Plus)	191 m ² (3+1 A)
m² Başına Konut Fiyatları:	2.952 USD/m ² 8.339 TL/m ²	Satışı Tamamlanmıştır.	2.025 USD/m ² 5.720 TL/m ²
Konut Tipleri:	3+1 (B)	4+1 EX	5+1 EX
Konut Sayısı:	32	5	5
Konut Fiyatları:	550.000 \$ - 637.000 \$	932.000 \$	Satışı Tamamlanmıştır.
Konut Büyüklükleri:	193 m ² (3+1 B)	251 m ² (4+1 EX)	274 m ² (5+1 EX)
m² Başına Konut Fiyatları:	2.849 USD/m ² -3.300 USD/m ² 8.048-9.322 TL/m ²	3.713 USD/m ² 10.489 TL/m ²	Satışı Tamamlanmıştır
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.720 TL/m ² - 10.489- TL/m ² (2.025-3.713 USD/m ²) aralığındadır. (KDV hariç)			
Satış Projeksiyonu: 2012 yılı Eylül ayının 2. haftası satışa çıkan Ege Perla'nın satışlarının 2016 yılı Mayıs ayı itibarı ile %70'i tamamlanmıştır.			
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, otopark, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup ortak alanların satışa dahil edildiği bilgisi alınmıştır. Satışa hazır olan daireler içerisinde ankastre fırın, davlumbaz, dolaplar yer almakta olup, çamaşır makinesi ve buzdolabı satışa dahil olmamaktadır.			
Genel Özellikler: 18.000 m ² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m.			

yükseğinde 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.

Teslim Şekli: Anahtar teslim

Mimari Detay: Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin tamamı deniz cephelidir. Proje A ve B blok olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır. A blok içerisinde 111 adet konut ünitesi bulunmakta olup, B blok içerisinde 65 ünite yer almaktadır. Bunlardan 40 tanesi ofis olup, 15 tanesi home ofis olarak kullanılacaktır.

Adı: BAYRAKLI TOWER (KAVUKLAR)

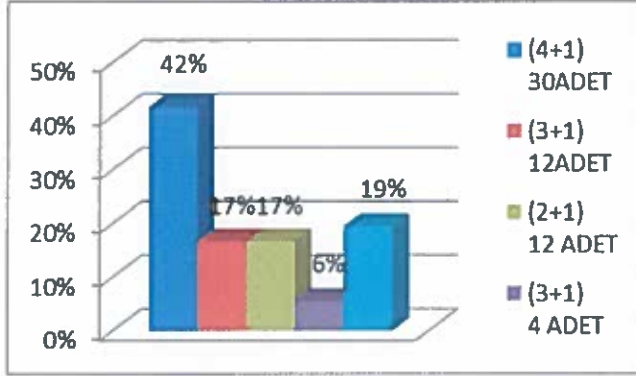


Konum: Bayraklı	
Proje Sahibi: KAVUKLAR AKARYAKIT OTOMOTİV İNŞAAT SAN. TİC. A.Ş.- Miray	
Yatırım Ortaklığı: -	
Yüklenici: N/A	
Mimari Tasarım: Kreatif Mimarlık	
İnşaat Başlangıcı: 2012	
Tamamlanma Tarihi: 2013, Mart	
Arsa Büyüklüğü: 6.839,28 m ²	
Toplam Yeşil Alan: 3.500 m ²	
Toplam Konut Alanı: 39.024,75 m ²	
Toplam AVM Kiralanabilir Alanı: 4.354,94 m ²	
Konut Tipleri: Her katta 9 adet home ofis bulunmakta olup, 23 Home ofis katında aynı şekilde devam etmektedir.	
Konut Sayısı:	Home Ofis - 171 adet
Konut Fiyatları:	405.000 TL - 700.000 TL
Konut Büyüklükleri:	84,231 m ² - 145,089 m ²
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.000 TL/m ² - 7.000.- TL/m ² (1.767-2.473 USD/m ²) aralığındadır. (KDV hariç)	
Satış Projeksiyonu: İnşaat aşamasında başlayan satışlar %100 oranında tamamlanmıştır.	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: 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.	
Genel Özellikler: 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.	
Teslim Şekli: Anahtar teslim	
Mimari Detay: 19 adet konut katında yaklaşık 60, 80 ve 100 m ² 'lik 9 tip daireden toplam 171 adet daire bulunmaktadır. 3 adet bodrum katında konut ve çarşı bloğuna hizmet eden 222 araçlık otopark, ve sığınak bulunmaktadır. Daire başına 1 otopark yapılmıştır.	

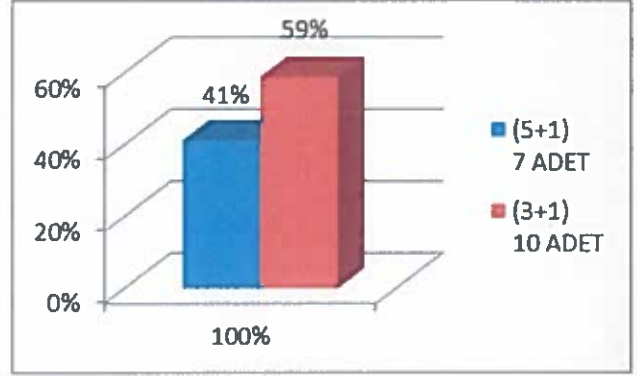
a) Proje Alanı Yakın Çevresindeki Daire Tiplerinin ve Alanlarının Dağılımı

Yakın çevredeki bazı projelerin daire tiplerine göre dağılımları ve yüzdesel oranları aşağıdaki gibidir;

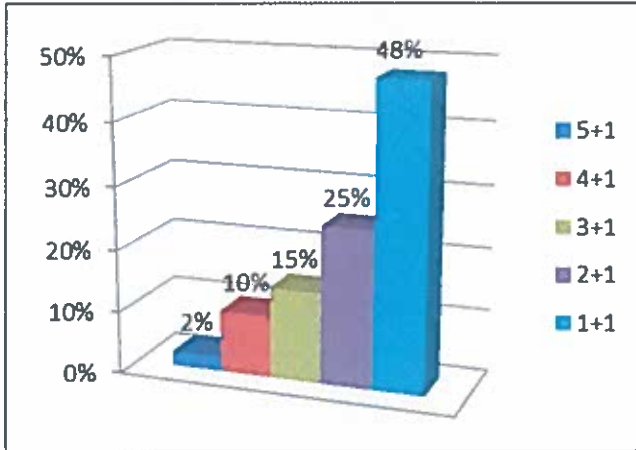
PORT REZİDANS:



KORDON KULE:

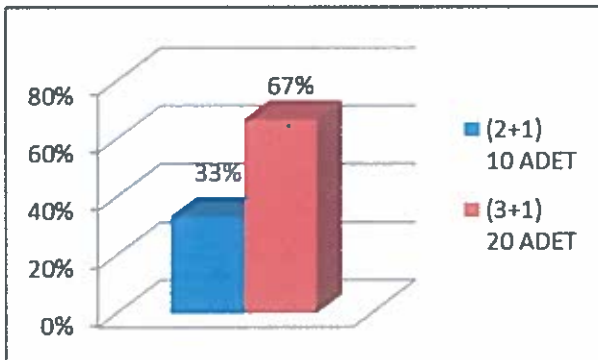


TİPLERE GÖRE TOPLAM DAĞILIM TABLOSU:

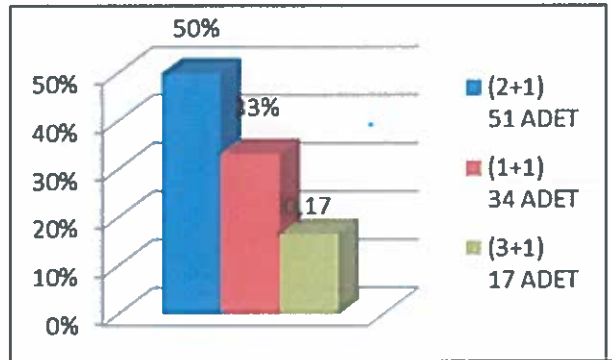


*Yukarıdaki tablo Port-Kordon Kule-Folkart projelerine aittir.

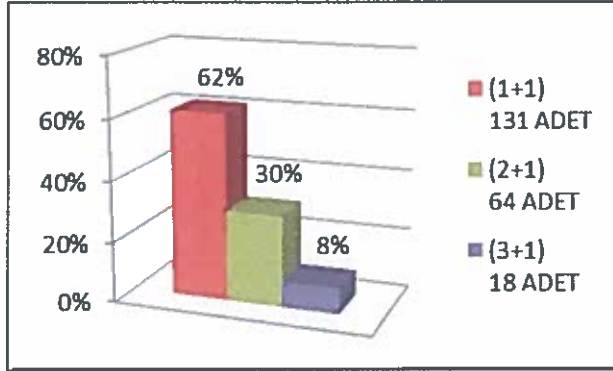
PUNTA REZİDANS



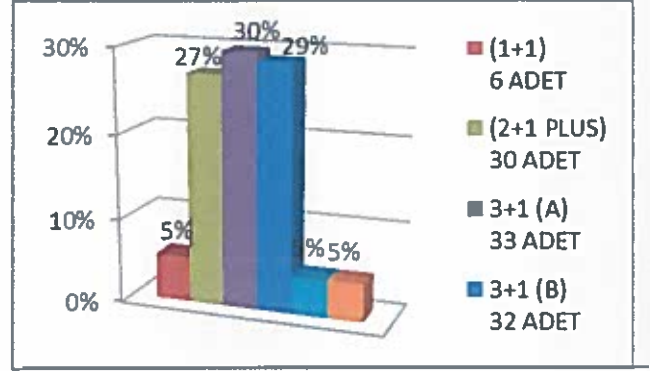
GÜREL TOWER



FOLKART TOWER



EGE PERLA



Yakın çevrede yer alan bazı projelerin Rezidanslarının ortalama alansal dağılımları aşağıdaki gibidir;

DAİRELERİN PROJELERE GÖRE ORTALAMA BRÜT ALAN DAĞILIMLARI							
	Stüdyo	1+1	2+1	3+1	3+1 B	4+1	5+1
AKSOY RESİDENCE	0	76	90	160	-	0	0
	-	78	140	240	-	-	-
	-	-	-	270	-	-	-
PORT RESİDENCE	0	90	110	235,38	-	275	0
	-	-	-	164	-	-	-
PUNTA RESİDENCE	0	0	140	260	-	0	0
	-	-	160	-	-	-	-
KORDON KULE	0	0	0	190	-	0	380
GÜREL RESİDENCE	0	70	165	200	-	0	0
	-	-	-	300	-	-	-
FOLKART TOWERS	0	71	125	200	-	0	0
	0	85	140	-	-	-	-
	0	105	-	-	-	-	-
	0	118	-	-	-	-	-
EGE PERLA	-	83	156	191	83-193	162-251	191-274
BAYRAKLI TOWER	-	-	-	-	-	-	84-145

İzmir'deki Rezidans projelerinde tercih edilen daire tipleri genel olarak 1+1 olarak öne çıkmakta olup, 5+1 veya 4+1 tipteki dairelerin tercih edilebilirliği düşük seviyededir. Tüm projelerde az sayıda alan büyüklüğü yüksek olan ve 4+1, 5+1 tipinde daire projelendirmesine gidilmektedir.

İzmir'deki yaşam kalitesi ve tercihler göz önünde bulundurulduğunda balkon veya seyir terası olan dairelerin daha çok tercih edildiği, 1+1 veya 2+1 tipteki kullanım alanı büyük olan Dairelerin daha çok alıcısı olduğu düşünülmektedir.

3.3.2 Pazar Araştırması (Ofis Sektörü)**3.3.2.1. 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 yıldan 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. Kentel 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.

3.3.2.2 İzmir'deki bazı A Sınıfı Ofis Projeleri Hakkında Genel Bilgiler

İzmir'deki başlıca A sınıfı ofis projeleri aşağıdaki krokide gösterilmektedir.



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
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	6.500-6.700.-TL/m ² (2.297-2.367 USD/m ²)
M ² 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



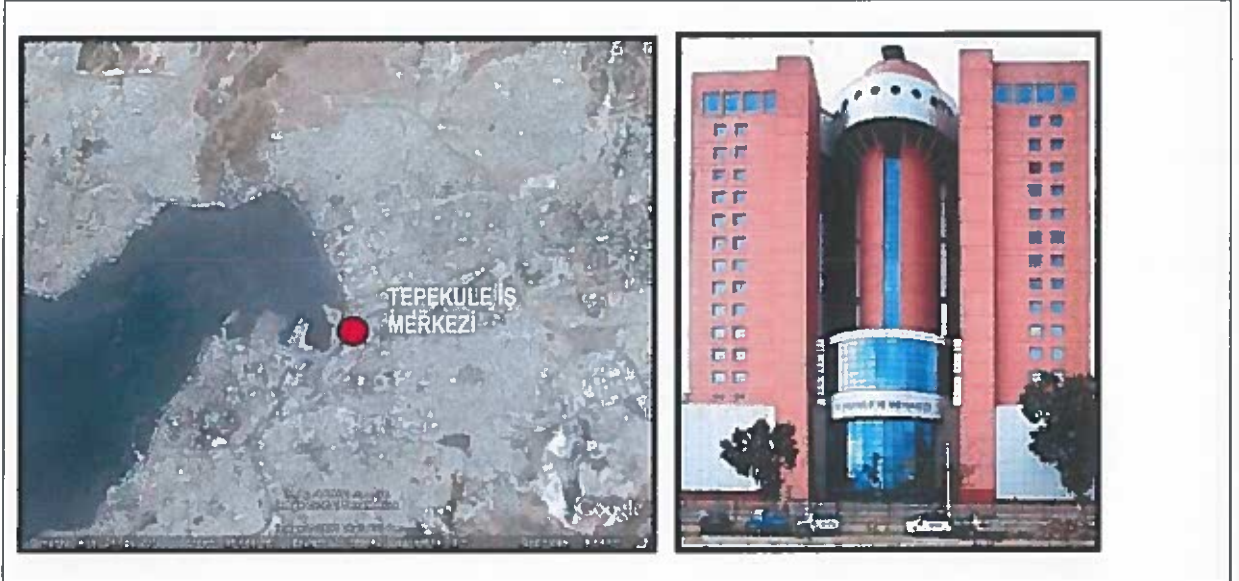
PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	1998
BİTİŞ TARİHİ	2001
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Alsancak
ALAN BİLGİSİ	19.000 m ² inşaat alanı
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	Ofislerin satışının tamamlandığı tarihteki, m ² satışların 5.250-6.000.-TL/m ² (1.855-2.120 USD/m ²) arasında gerçekleştiği belirtilmektedir.
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

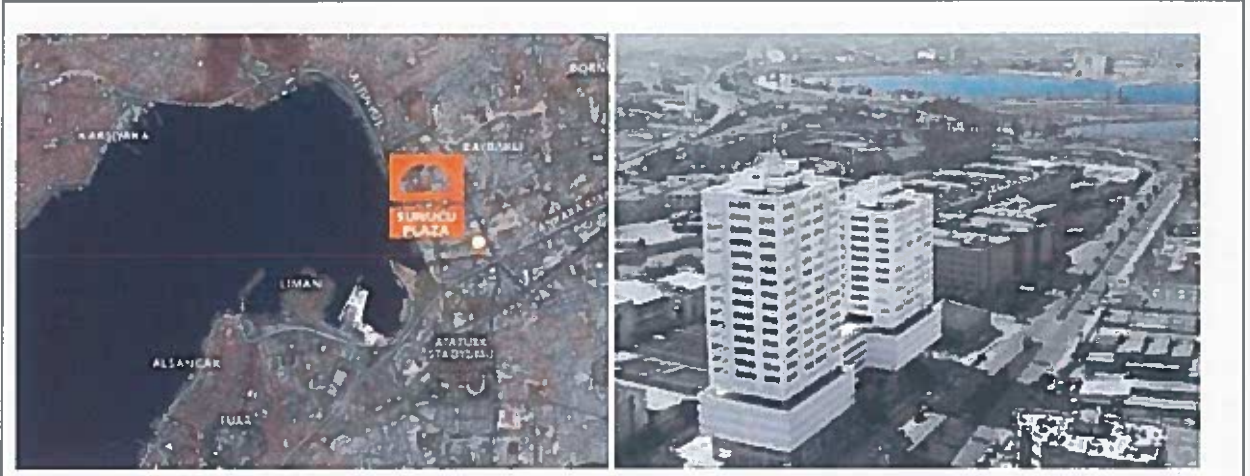


PROJENİN DURUMU	İnşaat Aşamasında
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2010
BİTİŞ TARİHİ	2012'nin ilk çeyreği
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Salhane
ALAN BİLGİSİ	31.250 m ² inşaat alanı
OFİS TİPLERİ:	Her kat tek olarak satılmış olup teraslı ve terassız olarak iki tip bulunmaktadır.
OFİS SAYISI:	26
OFİS FİYATLARI:	3.000.000 TL - 4.000.000 TL
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	580 m ² -805 m ²
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	7.000.-TL/m ²
M ² 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 FİRMA	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	64
OFİS FİYATLARI:	215.000 TL - 240.000 TL	440.000 TL - 450.000 TL
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	50 m ²	100 m ²
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	4.300 TL/m ² - 4.800 TL/m ²	4.400 TL/m ² - 4.500 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 ankiraj 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

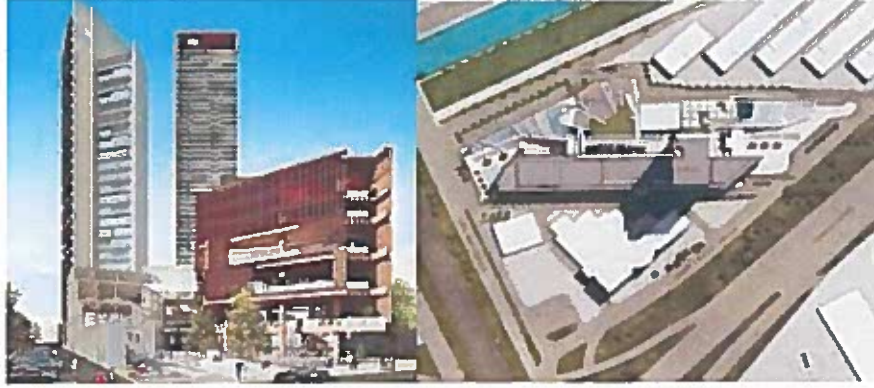
PROJENİN DURUMU	Tamamlanmış
BAŞLANGIÇ TARİHİ	2005
BİTİŞ TARİHİ	2009
YÜKLENİCİ FİRMA	Megapol A.Ş.
KONUM	Bayraklı
ALAN BİLGİSİ	38.107 m ² inşaat alanı
M² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	6.000-7.000.-TL/m ² (2.120 - 2.473 USD/m ²)
M² BAŞINA ORTALAMA OFİS FİYATLARI:	m ² kira bedellerinin ortalama 20-30 TL/m ² (7-11 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 FİRMA	İş GYO						
KONUM	Bayraklı						
ALAN BİLGİSİ	~30.000 m ² inşaat alanı						
B KULE							
OFİS TİPLERİ:	OFİS A	OFİS B	OFİS C	OFİS D	OFİS E		
OFİS SAYISI:	8	8	8	8	8		
OFİS FİYATLARI:	348.000 - 352.000 \$		412.000 \$	418.000 \$	Satışları Tamamlanmıştır		
OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	93,4 m ²	91,37 m ²	113,07 m ²	119,85 m ²	128,63 m ²		
M ² BAŞINA OFİS FİYATLARI:	3.725-3.769 \$/m ² 10.523 TL/m ² - 10.647 TL/m ²		3.643 \$/m ² 10.291 TL/m ²	3.487 \$/m ² 9.850 TL/m ²	Satışları Tamamlanmıştır		
HOME OFİS TİPLERİ:	1+1, 5A	1+1, 5B	1+1, 5C	3+1	3+1 Dupleks	3+1, 5 Dupleks	Penthouse
HOME OFİS SAYISI:	3	3	2	9	8	8	1
HOME OFİS FİYATLARI:	Şirket portföyünde olup, satışı yapılmamaktadır.						
HOME OFİS BÜYÜKLÜKLERİ:	113,07 m ²	119,85m ²	128,63m ²	227,92m ²	252,28m ²	356,18m ²	425,82 m ²
M ² BAŞINA HOME OFİS FİYATLARI:	Şirket portföyünde olup, satışı yapılmamaktadır.						
M ² 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 loung 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.						

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

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 PROJEKSİYONU	Proje genelinde Mayıs 2016 itibari ile ofis satışlarının %70'i tamamlanmıştır.

3.3.2.3 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 bakıldığında yapılan projelerin A sınıfı ofis olup, projeler bilinirliği yüksek şirketler tarafından tasarlanmakta ve inşa edilmektedir.

3.3.3 Sektörel Analizler

3.3.3.1 Avm Sektörü

2015 yılı itibariyle, Türkiye'deki toplam brüt kiralanabilir AVM alanı yaklaşık 10,2 milyon m² olup 1988-2013 yılları arasındaki Türkiye'deki brüt kiralanabilir alan değişimi aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.



Kaynak: www.maptriks.com*

Türkiye genelinde 2015 yılı son çeyreğinde 361 AVM'de toplam yaklaşık 10,2 milyon m² kiralanabilir alan bulunmakta olup Türkiye genelinde 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 131 m²'dir. Türkiye'de 81 ilimizin 54'ünde AVM bulunmaktadır. Fransa BKA ortalaması 252 m²/bin kişi, İngiltere BKA ortalaması 258 m²/bin kişi ve Almanya BKA ortalaması 153 m²/bin kişi ile kıyaslayınca Türkiye genel ortalaması olarak geride kalmaktadır. Ancak İstanbul 257 m²/bin kişi ile Ankara 270 m²/bin ve Karabük ile Fransa, İngiltere ve Almanya ortalamasının üstünde yoğunluk gösteren illerimizdir. Türkiye genelinde ki 81 ilden yalnızca 3 il genelinde Avrupa ortalaması yakalanmıştır, geri kalan 120 m²/bin ortalama ile İzmir de dahil diğer iller ise hem BKA hem de yoğunluk açısından Avrupa ve Türkiye ortalamasının çok gerisindedirler.

⁶ www.maptriks.com (Alışveriş Merkezleri 2015/4 Çeyrek)

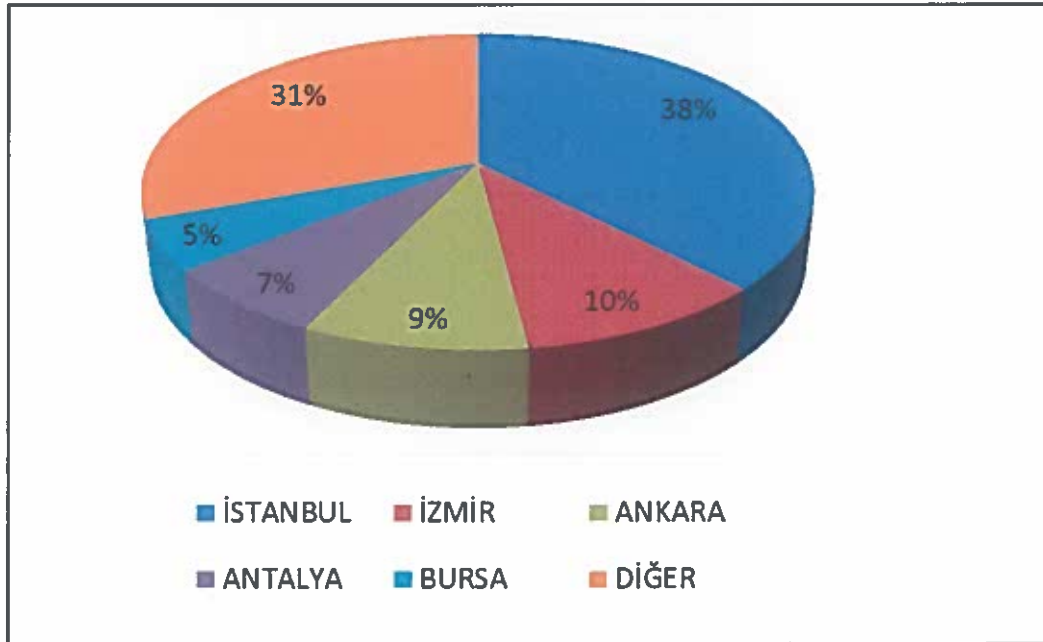
Türkiye AVM Kiralanabilir Alan Dağılımı (1000 kişi/m²)



Kaynak: www.maptriks.com⁷

İstanbul, Türkiye'nin alışveriş merkezi olarak en yüksek kiralanabilir alana sahip ili olup; Türkiye'deki toplam kiralanabilir alanın yaklaşık %38'i İstanbul'da yer almaktadır. 2015 yıl son çeyrekte Türkiye'de 361 AVM yer alırken, 2016 yılı sonunda 106 yeni AVM açılması düşünülmektedir. Açılması düşünülen AVM'lerin %38'i İstanbul'dadır. Bunu %10'la İzmir, %9 ile Ankara izlemektedir.

Yeni açılması düşünülen AVM'lerin iller bazında dağılımı



⁷ www.maptriks.com (Alışveriş Merkezleri 2015/4. Çeyrek)

Kaynak: www.maptriks.com⁸

3.3.3.2 Alışveriş Merkezleri Pazar Araştırması

3.3.3.2.1 İzmir İli Perakende Sektörü

İzmir ili, ~3.661.930 kişilik merkez nüfusu ile büyük bir pazar potansiyeline sahiptir. Şehrin sosyo – kültürel yapısı, tarihi dokusu, önemli ulaşım akslarına göre durumu, sanayileşme hızı, gelir düzeyi açısından incelendiğinde Türkiye'nin sayılı illeri arasına girmektedir.

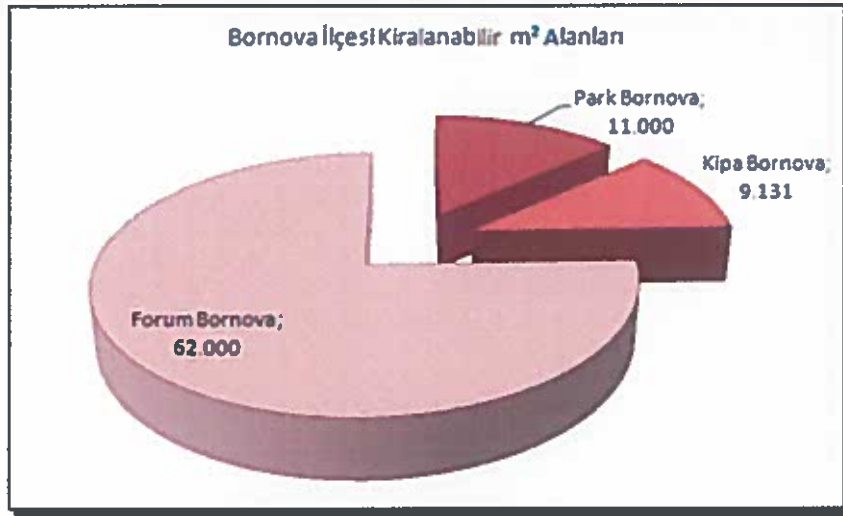
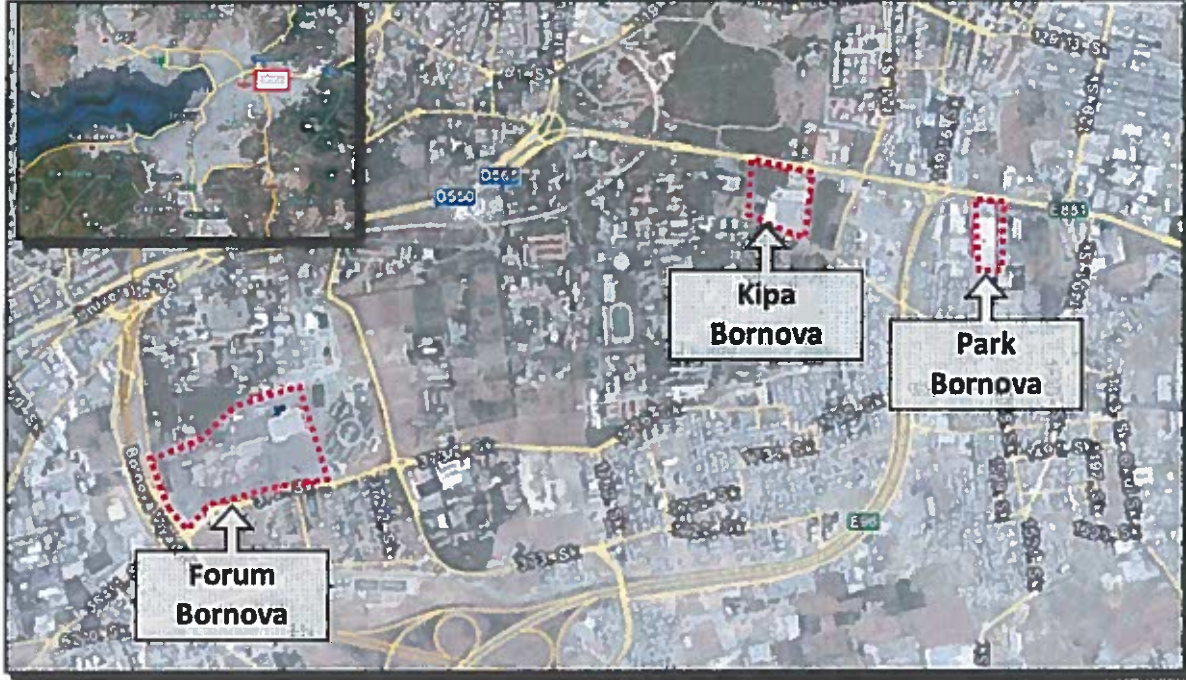
İzmir ilinde perakende sektörüne yönelik yapılan yatırımlar 2000'li yıllarda üst seviyelere çıkmıştır. 2000'li yıllara kadar EGS Park kapsamındaki başlayan alışveriş merkezleri, ekonomideki hareketlilik ile birlikte kentin önemli akslarında AVM yatırımları hayat bulmaya başlanmıştır.

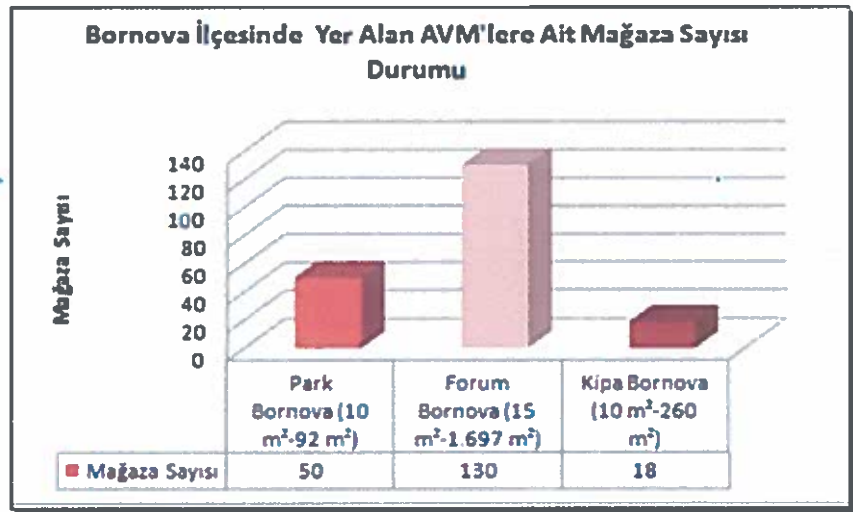
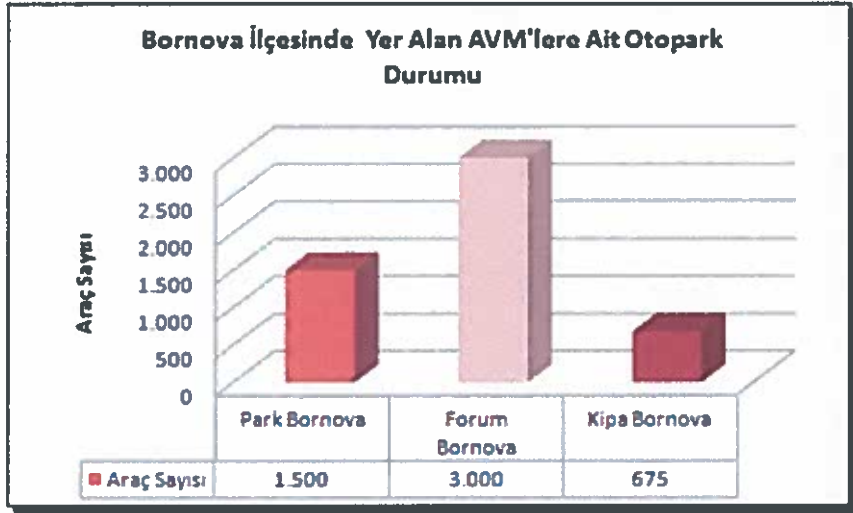
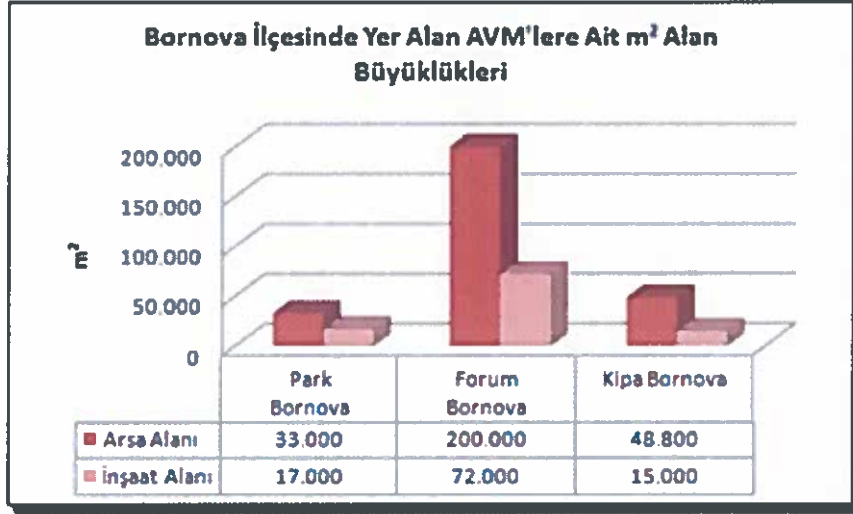
İZMİR İLİ İÇİNDE YER ALAN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ



⁸ www.maptriks.com (Alışveriş Merkezleri 2015/4. Çeyrek)
RAPOR NO: 2016REVC78

Bornova İlçesindeki Alışveriş Merkezleri





Adı : Park Bornova Outlet Center



Yer: Ankara Asfaltı-Bornova/İZMİR

Yatırımcı: Mat İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.

Geliştirici: Mat İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.

Mimari Tasarım: İnaş İnşaat

Yönetim Danışmanlığı: MLM Yönetim ve Organizasyon Tic. Ltd. Şti.

Yatırım Değeri: 3.000.000-Ş

İnşaat Başlangıcı: 2005 (yapılan tadilatla yeniden açılmıştır)

Tamamlanma Tarihi: 2004

Açılış Tarihi: 13.11.2004

Arsa Alanı: 33.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 17.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 11.000 m²

Kat Sayısı: 1

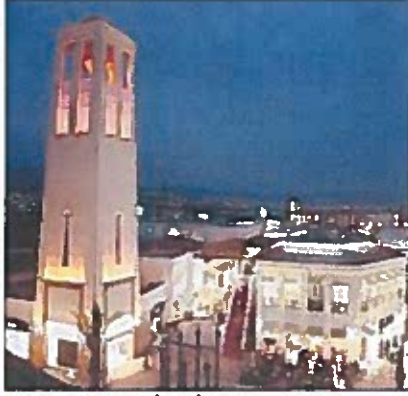
Otopark Kapasitesi: Açık 16.500 m²; 1500 araç

Mağaza Sayısı: 50

Mağaza Büyüklükleri: 10 m²- 952 m²,

Büyük Mağazalar: LC Waikiki (952 m²), Sarar (652 m²), Fabrika Altınyıldız (582 m²), Aydınlı (576 m²)

Adı: Forum Bornova



Yer: Bornova/İZMİR

Yatırımcı: Multi Turkmall Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Tic. A.Ş./ Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft GmbH

Geliştirici: Multi Turkmall Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Tic. A.Ş

Mimari Tasarım: : T-T Design, Gouda, Hollanda

Yönetim Danışmanlığı: Multi Turkmall Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Tic. A.Ş

Yatırım Değeri: 120.000.000-€

İnşaat Başlangıcı: 31.08.2005

Tamamlanma Tarihi: 2006

Açılış Tarihi: 12.10.2006

Arsa Alanı: 200.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 72.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 62.000 m²

Kat Sayısı: 1-2

Otopark Kapasitesi: Açık, 82.000 m², 3.000 araç

Mağaza Sayısı: 130

Mağaza Büyüklükleri: 15 m²-1.697 m²

Büyük Mağazalar: Zara (1.697 m²), Watsons (1.280 m²), D&R (855 m²), Mother Care (790 m²), Park Bravo (732 m²), Pull&Bear (639 m²), Massimo Dutti (558 m²), Bershka (539 m²), Adil Işık (510 m²)

Adı: Tesco Kipa -Bornova Alışveriş Merkezi



Yer: Ankara Karayolu-Bornova/İZMİR

Yatırımcı: Tesco Kipa Kitle Pazarlama Tic. Ve Gıda San. A.Ş.

Geliştirici: Tesco Kipa Kitle Pazarlama Tic. Ve Gıda San. A.Ş.

Mimari Tasarım: Umo Mimarlık

Yönetim Danışmanlığı: (Kendi bünyesinde)

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: 17.08.1992

Tamamlanma Tarihi: 1994

Açılış Tarihi: 18.10.1994

Arsa Alanı: 48.800 m²

Toplam İnşaat Alanı: ~15.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 9.131 m²

Kat Sayısı: 1

Otopark Kapasitesi: Açık 675 araç

Mağaza Sayısı: : 18 mağaza, 3 kiosks

Mağaza Büyüklükleri: 10-260 m²

Büyük Mağazalar: Ariston (143m²)

Adı: Kidsmall Bornova



Yer: Bornova/İZMİR

Yatırımcı: Multi Turkmall 42 Emlak Sanayi Ticaret Yatırım A.Ş.

Geliştirici: Multi Turkmall 42 Emlak Sanayi Ticaret Yatırım A.Ş.

Mimari Tasarım: : Yağcıoğlu Mimarlık

Yönetim Danışmanlığı: Multi Turkmall 42 Emlak Sanayi Ticaret Yatırım A.Ş.

Yatırım Değeri: 16.000.000 TL (Arsa değeri hariç)

İnşaat Başlangıcı: Nisan 2011

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2012

Açılış Tarihi: Nisan 2012

Arsa Alanı: 5.070,82 m²

Toplam İnşaat Alanı: 4.800 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 4.800 m²

Kat Sayısı: 2-3

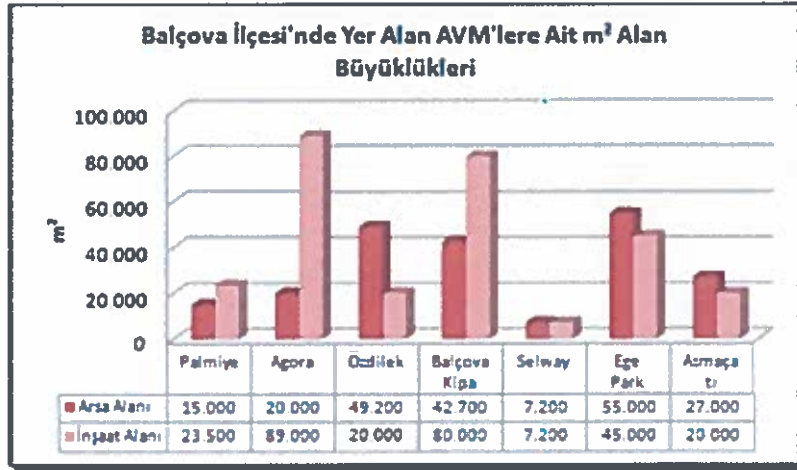
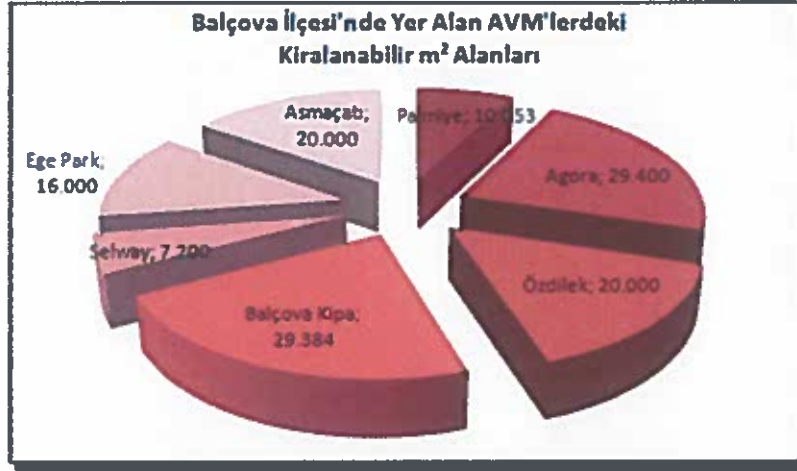
Otopark Kapasitesi: Açık, 48 araç

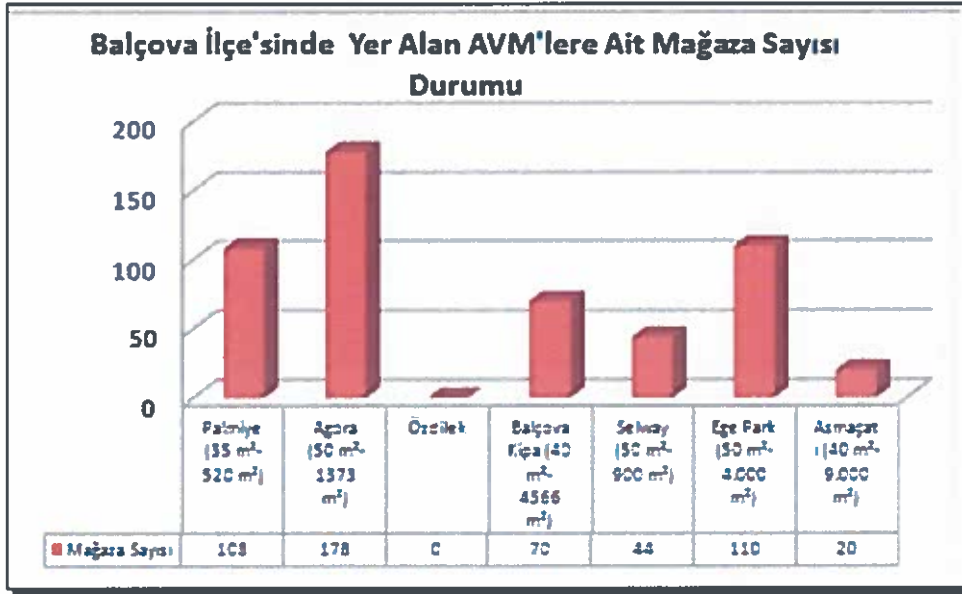
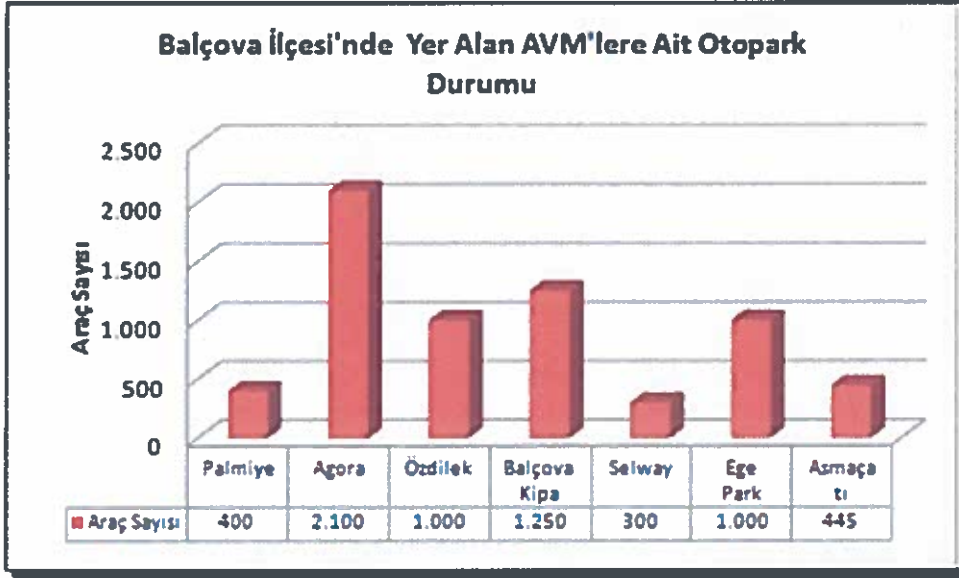
Mağaza Sayısı: 15

Mağaza Büyüklükleri: 110 m²-1.235 m²

Büyük Mağazalar: Darty (1.235 m²), Joker (1.076 m²), LCW (553,7 m²)

Balçova İlçesindeki Alışveriş Merkezleri





Adı : Palmiye Alışveriş Merkezi



Yer: Balçova/İZMİR

Yatırımcı: Başarı Yatırımlar Sanayi ve Tic. A.Ş.

Geliştirici: Kendi bünyesinde

Mimari Tasarım: Tektonika Mimarlık-Semra Teber

Yönetim Danışmanlığı: Pamaş Palmiye AVM Yönetim ve Tic. A.Ş.

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: 2003

Açılış Tarihi: 04.10.2003

Arsa Alanı: 15.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 23.500 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 10.053 m²

Kat Sayısı: 3

Otopark Kapasitesi 10.000 m², Açık 100, kapalı 300 araç

Mağaza Sayısı: 108

Mağaza Büyüklükleri: 35-520 m²

Büyük Mağazalar: Tahsin (575 m²), Hayal Dünyası Oyuncak (1.247 m²), Mutlu Halı (447+647 m²)

Adı: Agora Alışveriş Merkezi



Yer: Balçova/İZMİR

Yatırımcı: Odak İnşaat Mühendislik Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.

Geliştirici: Odak İnşaat Mühendislik Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.

Mimari Tasarım: Prodek Mimarlık

Yönetim Danışmanlığı: Odak İnşaat Mühendislik Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: 2003

Açılış Tarihi: 14.03.2003, 10.09.2008 tarihinde ek binası ile inşaat alanı artırılarak açılış yapılmıştır.

Arsa Alanı: 20.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 89.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 29.400 m²

Kat Sayısı: 2

Otopark Kapasitesi: 2.100 araçlık kapalı otopark alanı

Mağaza Sayısı: 178

Mağaza Büyüklükleri: 50-1373 m²

Büyük Mağazalar: Mudo City, Marks&Spencer, LC Waikiki, Paşabahçe

Adı: Özdilek Alışveriş Merkezi



Yer: İnciraltı-BalçovaİZMİR

Yatırımcı: Özdilek Grup

Geliştirici: Özdilek Grup

Mimari Tasarım:N/A

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: 2001

Açılış Tarihi: 15.11.2001

Arsa Alanı: 49.400 m²

Toplam İnşaat Alanı: 20.000 m² (Toplam AVM Alanı)

Toplam Kiralanabilir Alan:-

Kat Sayısı: 2

Otopark Kapasitesi: 1000 araç

Mağaza Sayısı: Kendi bünyesinde tek bir mağaza bulunmaktadır

Mağaza Büyüklükleri: N/A

Büyük Mağazalar: Özdilek AVM

Adı: Tesco Kipa -Balçova Alışveriş Merkezi



Yer: Balçova İZMİR

Yatırımcı: Tesco Kipa Kipa Kitle Pazarlama Tic.ve Gıda San.A.Ş.

Geliştirici: Tesco Kipa Kipa Kitle Pazarlama Tic.ve Gıda San.A.Ş.

Mimari Tasarım: : Y. Mimar Semra Teber Yener (Tektonika Ltd)

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: 20.000.000-TL

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: 2007

Açılış Tarihi: 05.04.2007

Arsa Alanı: 42.700 m²

Toplam İnşaat Alanı: 80.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 29.384 m²

Kat Sayısı: 4

Otopark Kapasitesi: 1250 araç

Mağaza Sayısı: 70

Mağaza Büyüklükleri: Max 4.556 m²

Büyük Mağazalar: Boyner(4.500 m²) , Tepe Home (4.000 m²) , Sports Park

Adı: Selway Outlet Park-Balçova



Yer: Balçova İZMİR

Yatırımcı: Nejat Gıda Tur. Tic. A.Ş.

Geliştirici: Sel Group

Mimari Tasarım: N/A

Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde

Yatırım Değeri: 5.000.000-Ş

İnşaat Başlangıcı: 2005

Tamamlanma Tarihi: 2006

Açılış Tarihi: 17.11.2006

Arsa Alanı: 7.200 m²

Toplam İnşaat Alanı: 7.200 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 7.200 m²

Kat Sayısı: 1

Otopark Kapasitesi: 10.000 m², açık 300 araç kapasiteli

Mağaza Sayısı: 44

Mağaza Büyüklükleri: 50-900 m²

Büyük Mağazalar: Mudo Outlet, LCW, Altınyıldız

Adı: Ege Park Balçova



Yer: Balçova/İZMİR

Yatırımcı: Ege Varlık Yönetim A.Ş.

Geliştirici: Neşet Elbirlik

Mimari Tasarım: Gözde Gündüzalp Ertekin

Yönetim Danışmanlığı: -

Yatırım Değeri: Ege Varlık mevcut binayı 31.500.000 \$'a satın almıştır.

İnşaat Başlangıcı: 1998

Tamamlanma Tarihi: 2009

Açılış Tarihi: Mart-2009

Arsa Alanı: 55.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 45.000 m² (AVM Alanı:16.000 m²)

Toplam Kiralanabilir Alan: 16.000 m²

Kat Sayısı: 23 kat (AVM kat sayısı:3 kat)

Otopark Kapasitesi: 1.000 araç kapasiteli

Mağaza Sayısı: 110 (net değil)

Mağaza Büyüklükleri: 50-4.000 m²

Büyük Mağazalar: Teknosa Extra

Adı: Asmaçatı Alışveriş Merkezi



Yer: Balçova/İZMİR

Yatırımcı: Semahat Sevim Afsel

Geliştirici: Semahat Sevim Afsel

Mimari Tasarım: Tabanlıoğlu Mimarlık

Yönetim Danışmanlığı: Yapı Kredi Servis

Yatırım Değeri: 57.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: 2010

Tamamlanma Tarihi: 2010

Açılış Tarihi: 27.03.2010

Arsa Alanı: 27.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 20.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 20.000 m²

Kat Sayısı: 2

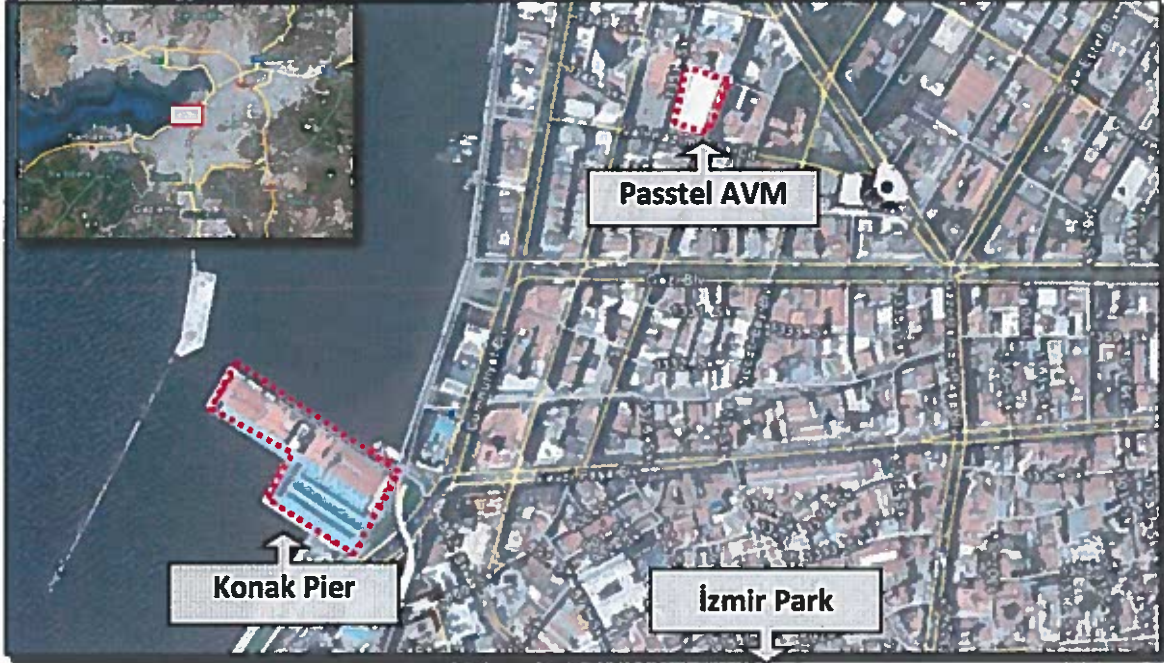
Otopark Kapasitesi: 315 araçlık kapalı otopark alanı, 130 araçlık açık otopark alanı

Mağaza Sayısı: 20

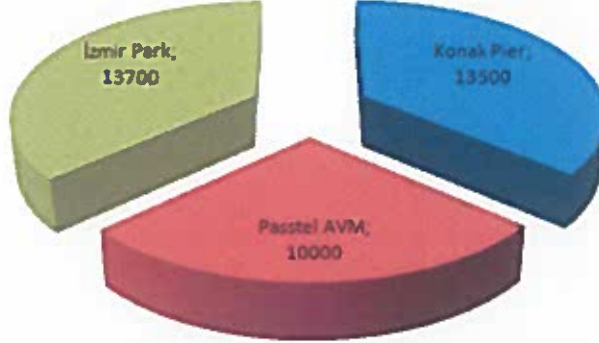
Mağaza Büyüklükleri: 40-9.000 m²

Büyük Mağazalar: Migros(9.000 m²), Darfy Elektronik Mağazaları (9.000 m²), Arçelik Konsept (1.150)

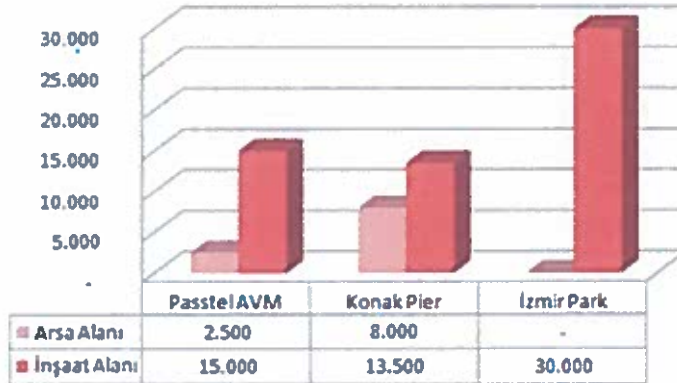
Konak İlçesindeki Alışveriş Merkezleri



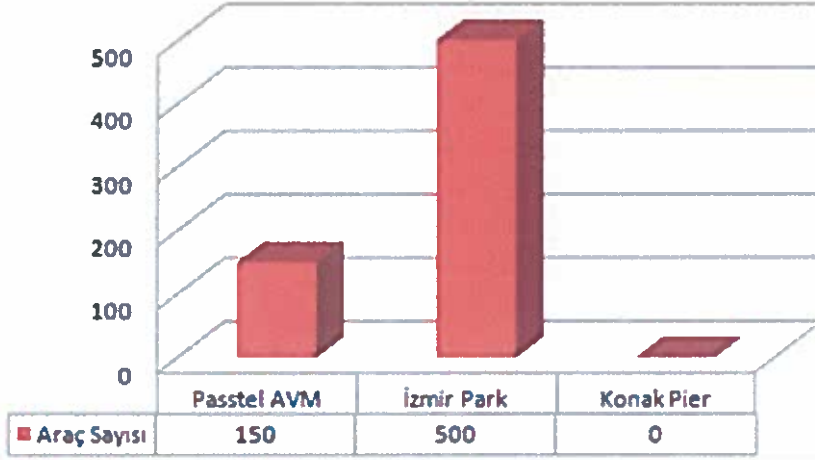
Konak İlçesi'nde Yer Alan AVM'lerdeki Kiralanabilir m2 Alanları



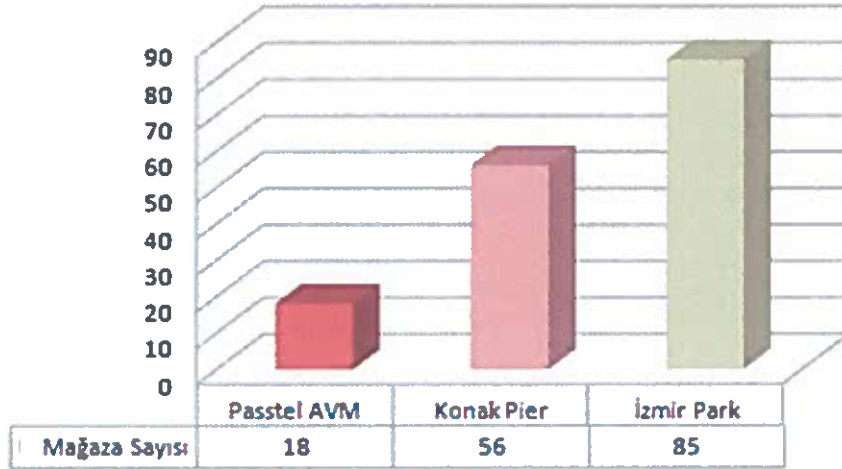
Konak İlçe'sinde Yer Alan AVM'lere Ait m2 Alan Büyüklükleri



Konak İlçesi'nde Yer Alan AVM'lere Ait Otopark Durumu



Konak İlçe'sinde Yer Alan AVM'lere Ait Mağaza Sayısı Durumu



Adı: Passtel Alışveriş Merkezi



Yer: Pasaport-Konak/İZMİR

Yatırımcı: Zorlu Grup

Geliştirici: Zorlu Grup

Mimari Tasarım: N/A

Yönetim Danışmanlığı: N/A

Yatırım Değeri: 34.000.000-Ş

İnşaat Başlangıcı: 2007

Tamamlanma Tarihi: 2008

Açılış Tarihi: 2008

Arsa Alanı: 2.500 m²

Toplam İnşaat Alanı: 15.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 10.000 m²

Kat Sayısı: 6

Otopark Kapasitesi: Açık 300, kapalı 150

Mağaza Sayısı: 18

Mağaza Büyüklükleri: 50-500 m²

Büyük Mağazalar: Yıkım kararı nedeniyle mağazalar boşaltıldı. Migros devam ediyor.

Adı: Konak Pier Alışveriş Merkezi



Yer: Konak/İZMİR

Yatırımcı: Ege Varlık Yönetim A.Ş.

Geliştirici: Ege Varlık Yönetim A.Ş.

Mimari Tasarım: N/A

Yönetim Danışmanlığı: -

Yatırım Değeri: 60.000.000-Ş

İnşaat Başlangıcı: 03.1997

Tamamlanma Tarihi: 2003

Açılış Tarihi: 2003

Arsa Alanı: 8.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 13.500 m²

Toplam Kiralanabilir Alan:N/A

Kat Sayısı: 1-2

Otopark Kapasitesi: Sınırlı sayıda açık otopark (3-5 araç)

Mağaza Sayısı: 56

Mağaza Büyüklükleri: 50-800 m²

Büyük Mağazalar: Beymen (792 m²), Sevil Parfumeri (270 m²), Sarar (280 m²)

Adı: İzmir Park



Yer: Konak/İZMİR

Yatırımcı: Savranoğlu Grup

Geliştirici: Savranoğlu Grup

Mimari Tasarım: Meda Yapı Endüstrisi ve Tic. Ltd. Şti.

Yönetim Danışmanlığı: Retail Vision

Yatırım Değeri: 50.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Ağustos, 2013

Tamamlanma Tarihi: Ocak, 2015

Açılış Tarihi: -

Arsa Alanı: -

Toplam İnşaat Alanı: 30.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 13.700 m²

Kat Sayısı: 9 kat

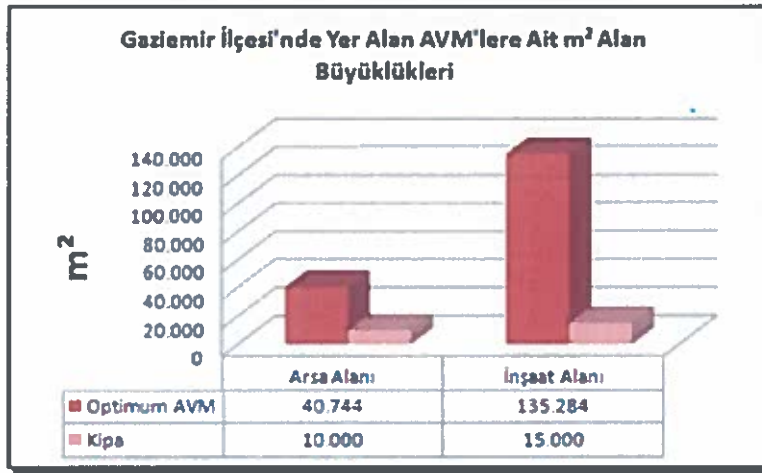
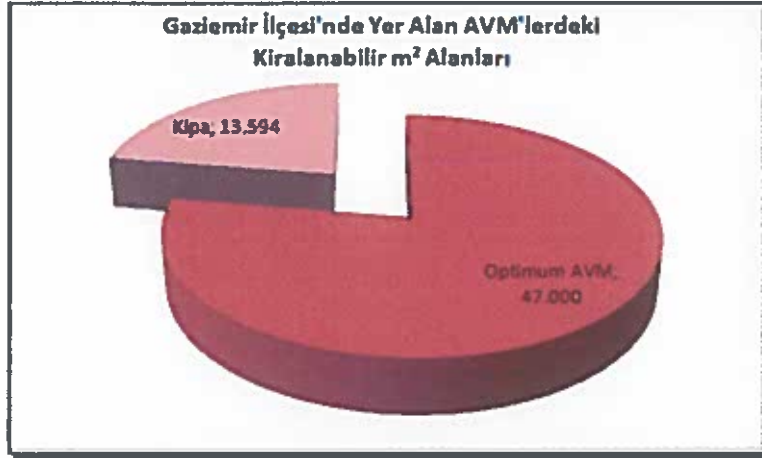
Otopark Kapasitesi: 500 araç

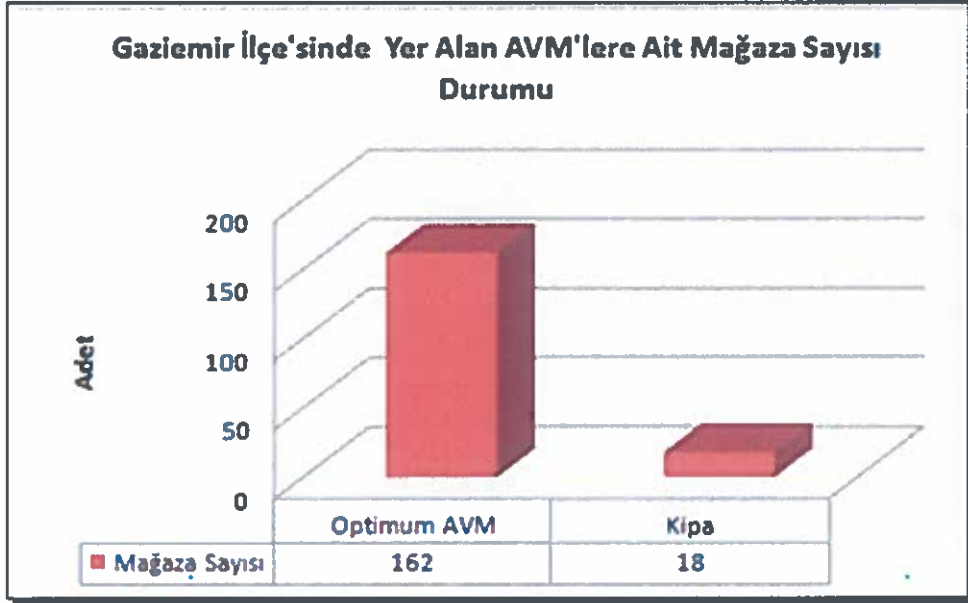
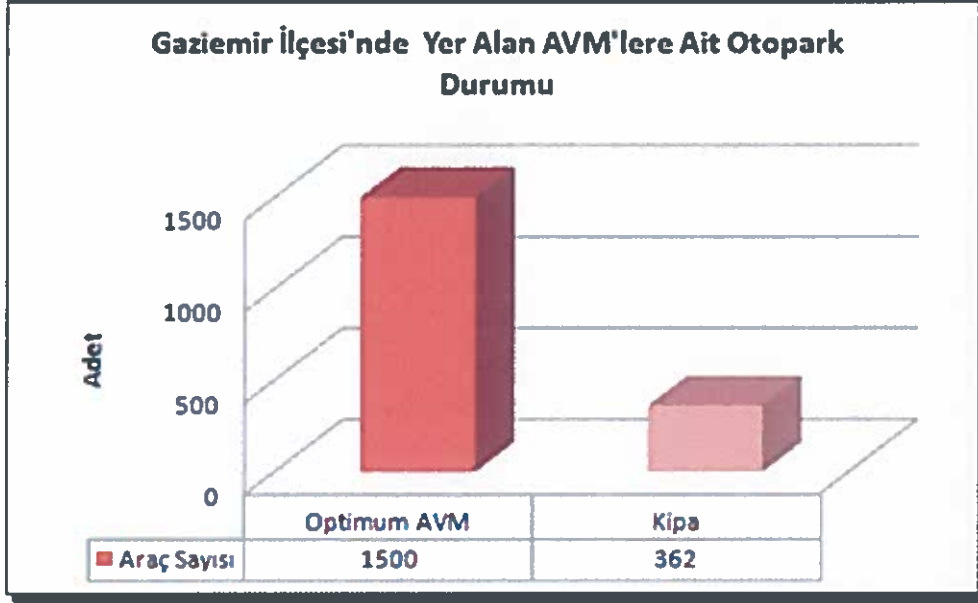
Mağaza Sayısı: 85

Mağaza Büyüklükleri: 100-2.000 m²

Büyük Mağazalar: 1800 m² (Koton)

Gazimir İlçesindeki Alışveriş Merkezleri





Adı: Tesco Kipa -Gaziemir Alışveriş Merkezi



Yer: GaziemirİZMİR

Yatırımcı: Tesco Kipa Kipa Kitle Pazarlama Tic.ve Gıda San.A.Ş.

Geliştirici: Tesco Kipa Kipa Kitle Pazarlama Tic.ve Gıda San.A.Ş.

Mimari Tasarım: N/A

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: 1999

Tamamlanma Tarihi: 2000

Açılış Tarihi: 01.07.2000

Arsa Alanı: 10.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 15.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 13.594 m²

Kat Sayısı: 3

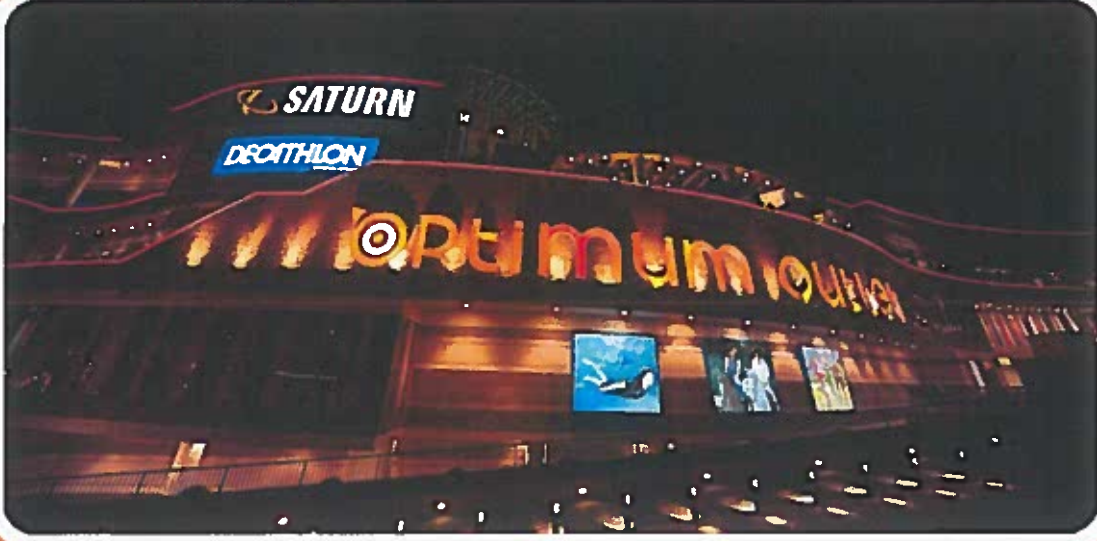
Otopark Kapasitesi: Açık 88 araç, kapalı 274 araç kapasiteli

Mağaza Sayısı: 18

Mağaza Büyüklükleri: N/A

Büyük Mağazalar: Kipa Hipermarket (6.000 m²)

Adı: Optimum Gaziemir Alışveriş Merkezi



Yer: GaziemirİZMİR

Yatırımcı: Rönesans Gayrimenkul Yatırım .A.Ş.

Geliştirici: Rönesans Gayrimenkul Yatırım .A.Ş.

Mimari Tasarım: N/A

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: ~60.000.000 Euro

İnşaat Başlangıcı: 2010

Tamamlanma Tarihi: Mart 2012

Açılış Tarihi: 30.03.2012

Arsa Alanı: 40.744 m²

Toplam İnşaat Alanı: 135.284,19 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 47.000 m²

Kat Sayısı: 7

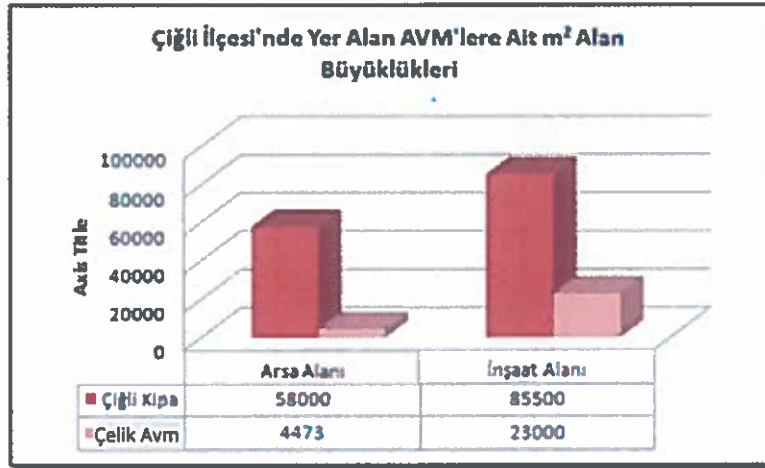
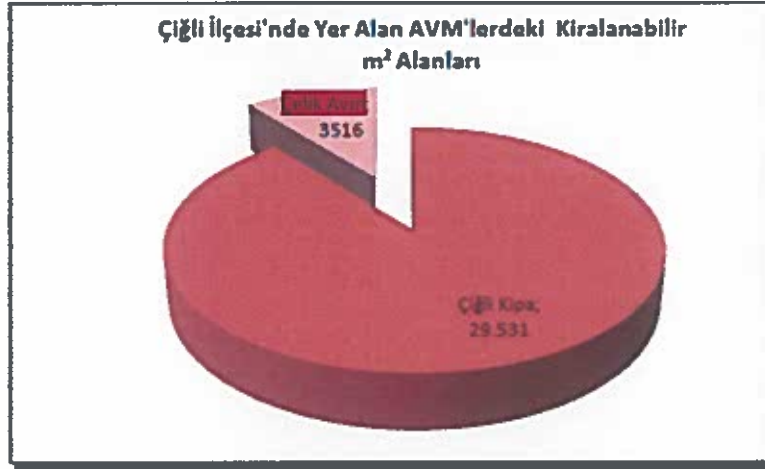
Otopark Kapasitesi: 1.198 araç kapasiteli kapalı otopark

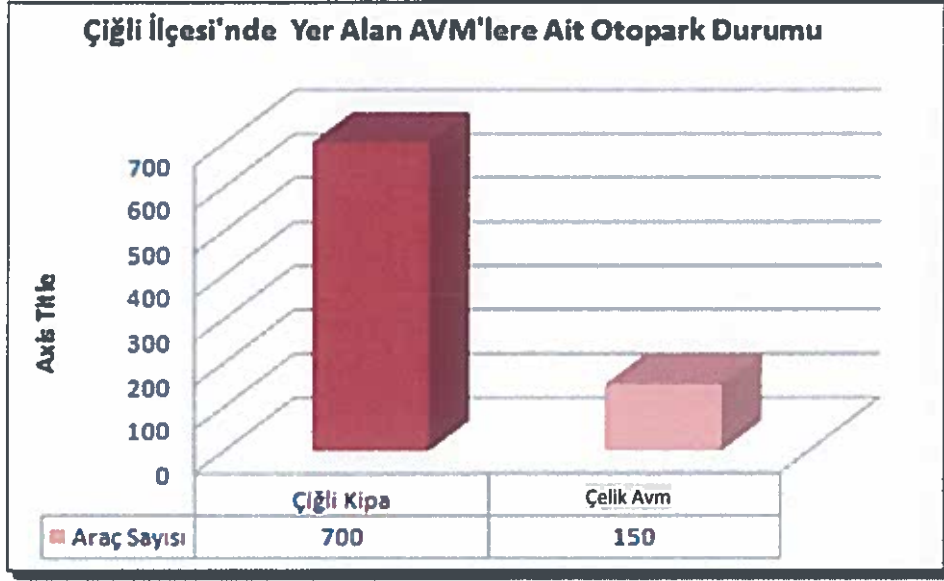
Mağaza Sayısı: 162

Mağaza Büyüklükleri: 23 m² -8.350 m²

Büyük Mağazalar: DECATHLON, MİGROS, MEDIAMRKT, KOÇTAŞ

Çiğli İlçesindeki Alışveriş Merkezleri





Adı: Tesco Kipa- Çiğli Alışveriş Merkezi



Yer: Çiğli/İZMİR

Yatırımcı: Tesco Kipa Kitle Pazarlama Tic. Ve Gıda San. A.Ş.

Geliştirici: Tesco Kipa Kitle Pazarlama Tic. Ve Gıda San. A.Ş.

Mimari Tasarım: Umo Mimarlık

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: 1997

Tamamlanma Tarihi: 1999

Açılış Tarihi: 18.11.1999

Arsa Alanı: 58.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 85.500 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 29.531 m²

Kat Sayısı: 3

Otopark Kapasitesi: Açık 700, kapalı 1100 araç

Mağaza Sayısı: 91

Mağaza Büyüklükleri: 100-5.626 m²

Büyük Mağazalar: Boyner , Joker Maxitoys, Paşabahçe

Adı: ÇİĞLİ ALIŞVERİŞ ve KÜLTÜR MERKEZİ (ÇELİK AVM)



Yer: Çiğli

Yatırımcı: İl Özel İdaresi İhalesi: Katal İnşaat, M.Ç.K. Tekstil, Özdemirkol İnşaat, Rodi-Yars-Graniser, Kerem Özcan İnşaat ve Erişen İnşaat

Geliştirici: İl Özel İdaresi

Mimari Tasarım: Eser Şahin

Yönetim Danışmanlığı: İl Özel İdaresi

Yatırım Değeri: 13.000.000 \$

İnşaat Başlangıcı: 2007

Tamamlanma Tarihi: 2009

Açılış Tarihi: 2009

Arsa Alanı: 4.473

Toplam İnşaat Alanı: 23.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 3.516m² (AVM), 2.703 m² (OTEL)

Kat Sayısı: 12

Otopark Kapasitesi: 1.700 m²

Mağaza Sayısı: 1

Mağaza Büyüklükleri: 3.516 m²

Büyük Mağazalar : Çelik AVM olarak tek mağza içerisinde, erkek giyim, bayan giyim, spor giyim, çocuk giyim, kozmetik, aksesuar, elektronik, beyaz eşya, cep telefonu, küçük ev aletleri, ankastre ürünler, ev tekstili, züccaciye, halı ve mobilya grupları satışları yapılmaktadır.

Diğer Özellikler: 1.000 kişilik konferans salonu, 500 kişilik nikah salonu bulunmaktadır. Ayrıca 2.703 m² otel olarak tasarlanan kısım Anemon Otel tarafından kiralanmıştır.

Mevcut Alışveriş Merkezleri Kira Bilgileri

No	AVM ADI	FOOD COURT AYLIK BİRİM ORTALAMA KİRA (USD/m ²)	MAĞAZA AYLIK BİRİM ORTALAMA KİRA (USD/m ²)	BULUNDUĞU BÖLGE
1	Agora Alışveriş Merkezi	90-100	60-70	BALÇOVA
2	Passtell Alışveriş Merkezi	Yıkım kararı nedeniyle mağazalar boşaltıldı. Migros devam ediyor.		KONAK
3	Forum Bornova	80-100	85-100 (120 USD/m ² küçük mağazalar için)	BORNOVA
4	Tesco-Kipa Alışveriş Merkezi	60-75	40-75	BALÇOVA
5	Tesco-Kipa Alışveriş Merkezi	35-50	35-50	BORNOVA
6	Tesco-Kipa Alışveriş Merkezi	30-40	20-25	ÇİĞLİ
7	Palmiye Alışveriş Merkezi	40-50	20-40	BALÇOVA
8	Park Bornova Outlet Center	25-40	10-40	BORNOVA
9	Wyndam Özdilek İzmir	Kiralanmıyor	Kiralanmıyor	BALÇOVA
10	Konak Pier Alışveriş Merkezi	30-35	55-70	KONAK
11	Çiğli Kültür Merkezi (Çelik AVM)	Sillion AVM kapanmış ve Nisan 2013 tarihinde Çelik AVM adıyla tek mağaza olarak hizmete açılmış olup dükkan kiralaması yapılmamaktadır.		ÇİĞLİ
12	Ege Park Balçova	50-55		BALÇOVA
13	Novada Outlet	30	20	BALÇOVA
14	Optimum	35-40	25-30	GAZİEMİR

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	24N-II.c-d
Ada No	8625
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Yüzölçümü	13.922,01 m ²
Hisse	TAM

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
1	11. KAT	1	MESKEN	124/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	11. KAT	2	MESKEN	152/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	11. KAT	3	MESKEN	120/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	11. KAT	5	MESKEN	175/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
5	11. KAT	6	MESKEN	120/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
6	12. KAT	7	MESKEN	152/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
7	12. KAT	8	MESKEN	153/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
8	12. KAT	9	MESKEN	122/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
9	12. KAT	10	MESKEN	175/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
10	12. KAT	11	MESKEN	176/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
11	12. KAT	12	MESKEN	121/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
12	13. KAT	13	MESKEN	153/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
13	13. KAT	14	MESKEN	155/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

94

					ANONİM ŞİRKETİ
14	13. KAT	15	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
15	13. KAT	16	MESKEN	176/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
16	13. KAT	17	MESKEN	178/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
17	13. KAT	18	MESKEN	122/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18	14. KAT	19	MESKEN	155/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
19	14. KAT	20	MESKEN	157/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
20	14. KAT	21	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
21	14. KAT	22	MESKEN	179/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
22	14. KAT	23	MESKEN	180/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
23	14. KAT	24	MESKEN	123/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
24	15. KAT	25	MESKEN	156/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
25	15. KAT	26	MESKEN	158/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26	15. KAT	27	MESKEN	125/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
27	15. KAT	28	MESKEN	180/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
28	15. KAT	29	MESKEN	181/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
29	15. KAT	30	MESKEN	125/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30	16. KAT	31	MESKEN	158/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	16. KAT	32	MESKEN	159/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	16. KAT	33	MESKEN	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	16. KAT	34	MESKEN	181/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	16. KAT	35	MESKEN	183/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	16. KAT	36	MESKEN	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	17. KAT	37	MESKEN	159/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
37	17. KAT	38	MESKEN	161/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
38	17. KAT	39	MESKEN	127/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

39	17. KAT	41	MESKEN	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
40	17. KAT	42	MESKEN	127/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
41	18. KAT	43	MESKEN	160/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
42	18. KAT	44	MESKEN	162/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
43	18. KAT	45	MESKEN	128/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
44	18. KAT	47	MESKEN	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
45	18. KAT	48	MESKEN	128/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
46	20. KAT	49	MESKEN	249/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
47	20. KAT	50	MESKEN	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
48	20. KAT	51	MESKEN	265/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
49	20. KAT	52	MESKEN	249/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
50	21. KAT	53	MESKEN	252/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
51	21. KAT	54	MESKEN	212/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
52	21. KAT	55	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
53	22. KAT	57	MESKEN	254/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
54	22. KAT	58	MESKEN	214/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
55	22. KAT	59	MESKEN	271/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
56	22. KAT	60	MESKEN	254/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
57	23. KAT	61	MESKEN	257/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
58	23. KAT	62	MESKEN	217/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
59	23. KAT	63	MESKEN	274/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
60	23. KAT	64	MESKEN	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
61	24. KAT	65	MESKEN	259/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	24. KAT	66	MESKEN	218/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
63	24. KAT	67	MESKEN	276/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
64	24. KAT	68	MESKEN	258/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

96

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

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

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

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

65	25. KAT	69	MESKEN	261/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
66	25. KAT	70	MESKEN	220/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
67	25. KAT	71	MESKEN	279/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
68	25. KAT	72	MESKEN	261/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
69	26. KAT	73	MESKEN	263/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
70	26. KAT	74	MESKEN	222/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
71	26. KAT	75	MESKEN	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
72	26. KAT	76	MESKEN	263/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
73	27. KAT	77	MESKEN	266/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
74	27. KAT	78	MESKEN	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
75	27. KAT	79	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
76	27. KAT	80	MESKEN	265/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
77	28. KAT	81	MESKEN	269/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
78	28. KAT	82	MESKEN	226/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
79	28. KAT	83	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
80	28. KAT	84	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
81	29. KAT	85	MESKEN	271/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
82	29. KAT	86	MESKEN	229/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
83	29. KAT	87	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
84	29. KAT	88	MESKEN	267/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
85	30. KAT	89	MESKEN	273/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
86	30. KAT	90	MESKEN	230/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
87	30. KAT	91	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
88	30. KAT	92	MESKEN	272/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
89	31. KAT	93	MESKEN	278/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
90	31. KAT	94	MESKEN	235/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

91	31. KAT	95	MESKEN	285/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
92	31. KAT	96	MESKEN	277/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
93	32. KAT	97	MESKEN	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
94	32. KAT	98	MESKEN	239/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
95	32. KAT	100	MESKEN	283/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
96	33. KAT	101	MESKEN	289/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
97	33. KAT	102	MESKEN	244/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
98	33. KAT	103	MESKEN	300/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
99	33. KAT	104	MESKEN	288/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
100	35. KAT	105	MESKEN	578/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
101	35. KAT	106	MESKEN	578/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
102	36. KAT	107	MESKEN	646/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
103	37. KAT	109	MESKEN	672/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
104	37. KAT	110	MESKEN	672/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
105	2. KAT	112	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
106	2. KAT	113	İŞYERİ	145/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
107	2. KAT	114	İŞYERİ	182/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
108	2. KAT	115	İŞYERİ	182/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
109	2. KAT	116	İŞYERİ	77/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
110	2. KAT	117	İŞYERİ	77/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
111	2. KAT	118	İŞYERİ	194/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
112	5. KAT	133	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
113	5. KAT	134	İŞYERİ	146/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
114	5. KAT	135	İŞYERİ	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
115	5. KAT	136	İŞYERİ	184/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
116	5. KAT	137	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

117	5. KAT	138	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
118	5. KAT	139	İŞYERİ	196/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
119	6. KAT	140	İŞYERİ	190/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
120	6. KAT	141	İŞYERİ	148/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
121	6. KAT	142	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
122	6. KAT	143	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
123	6. KAT	144	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
124	6. KAT	145	İŞYERİ	78/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
125	6. KAT	146	İŞYERİ	198/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
126	7. KAT	147	İŞYERİ	192/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
127	7. KAT	148	İŞYERİ	149/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
128	7. KAT	149	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
129	7. KAT	150	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
130	7. KAT	151	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
131	7. KAT	152	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
132	7. KAT	153	İŞYERİ	199/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
133	8. KAT	154	İŞYERİ	192/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
134	8. KAT	155	İŞYERİ	149/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
135	8. KAT	156	İŞYERİ	187/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
136	8. KAT	157	İŞYERİ	188/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
137	8. KAT	158	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
138	8. KAT	159	İŞYERİ	79/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
139	8. KAT	160	İŞYERİ	199/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
140	10. KAT	161	İŞYERİ	1094/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
141	11. KAT	162	İŞYERİ	1103/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
142	12. KAT	163	İŞYERİ	1115/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

143	13. KAT	164	İŞYERİ	1124/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
144	14. KAT	165	İŞYERİ	1134/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
145	15. KAT	166	İŞYERİ	1146/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
146	20. KAT	173	İŞYERİ	298/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
147	20. KAT	174	İŞYERİ	286/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
148	20. KAT	175	İŞYERİ	286/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
149	20. KAT	176	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
150	21. KAT	177	İŞYERİ	300/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
151	21. KAT	178	İŞYERİ	288/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
152	21. KAT	179	İŞYERİ	289/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
153	21. KAT	180	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
154	22. KAT	181	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
155	22. KAT	182	İŞYERİ	291/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
156	22. KAT	183	İŞYERİ	291/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
157	22. KAT	184	İŞYERİ	307/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
158	23. KAT	185	İŞYERİ	306/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
159	23. KAT	186	İŞYERİ	294/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
160	23. KAT	187	İŞYERİ	294/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
161	23. KAT	188	İŞYERİ	309/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
162	24. KAT	189	İŞYERİ	308/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
163	24. KAT	190	İŞYERİ	296/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
164	24. KAT	191	İŞYERİ	296/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
165	24. KAT	192	İŞYERİ	312/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
166	25. KAT	193	İŞYERİ	311/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
167	25. KAT	194	İŞYERİ	299/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
168	25. KAT	195	İŞYERİ	299/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

169	25. KAT	196	İŞYERİ	314/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
170	26. KAT	197	İŞYERİ	314/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
171	26. KAT	198	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
172	26. KAT	199	İŞYERİ	302/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
173	26. KAT	200	İŞYERİ	317/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
174	27. KAT	201	İŞYERİ	317/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
175	27. KAT	202	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
176	27. KAT	203	İŞYERİ	304/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
177	27. KAT	204	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
178	28. KAT	205	İŞYERİ	318/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
179	28. KAT	206	İŞYERİ	316/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
180	28. KAT	207	İŞYERİ	316/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
181	28. KAT	208	İŞYERİ	344/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
182	30. KAT	209	İŞYERİ	351/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
183	30. KAT	210	İŞYERİ	318/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
184	30. KAT	211	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
185	30. KAT	212	İŞYERİ	347/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
186	31. KAT	213	İŞYERİ	353/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
187	31. KAT	214	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
188	31. KAT	215	İŞYERİ	320/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
189	31. KAT	216	İŞYERİ	349/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
190	32. KAT	217	İŞYERİ	354/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
191	32. KAT	218	İŞYERİ	321/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
192	32. KAT	219	İŞYERİ	322/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
193	32. KAT	220	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
194	33. KAT	221	İŞYERİ	356/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

195	33. KAT	222	İŞYERİ	322/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
196	33. KAT	223	İŞYERİ	323/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
197	33. KAT	224	İŞYERİ	352/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
198	34. KAT	225	İŞYERİ	357/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
199	34. KAT	226	İŞYERİ	323/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
200	34. KAT	227	İŞYERİ	325/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
201	34. KAT	228	İŞYERİ	353/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
202	35. KAT	229	İŞYERİ	358/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
203	35. KAT	230	İŞYERİ	325/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
204	35. KAT	231	İŞYERİ	326/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
205	35. KAT	232	İŞYERİ	354/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
206	36. KAT	233	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
207	36. KAT	234	İŞYERİ	683/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
208	37. KAT	235	İŞYERİ	689/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
209	37. KAT	236	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
210	38. KAT	237	İŞYERİ	689/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
211	38. KAT	238	İŞYERİ	686/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
212	40. KAT	239	İŞYERİ	365/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
213	40. KAT	240	İŞYERİ	331/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
214	40. KAT	241	İŞYERİ	332/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
215	40. KAT	242	İŞYERİ	361/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
216	41. KAT	243	İŞYERİ	369/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
217	41. KAT	244	İŞYERİ	334/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
218	41. KAT	245	İŞYERİ	335/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
219	41. KAT	246	İŞYERİ	364/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
220	42. KAT	247	İŞYERİ	372/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

221	42. KAT	248	İŞYERİ	337/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
222	42. KAT	249	İŞYERİ	339/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
223	42. KAT	250	İŞYERİ	368/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
224	43. KAT	251	İŞYERİ	376/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
225	43. KAT	252	İŞYERİ	341/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
226	43. KAT	253	İŞYERİ	342/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
227	43. KAT	254	İŞYERİ	371/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
228	44. KAT	255	İŞYERİ	380/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
229	44. KAT	256	İŞYERİ	344/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
230	44. KAT	257	İŞYERİ	345/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
231	44. KAT	258	İŞYERİ	375/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
232	45. KAT	259	İŞYERİ	636/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
233	45. KAT	260	İŞYERİ	640/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
234	46. KAT	261	İŞYERİ	610/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
235	46. KAT	262	İŞYERİ	610/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
236	ZEMİN KAT	265	İŞYERİ	284/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
237	ZEMİN KAT	266	İŞYERİ	329/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
238	ZEMİN KAT	267	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
239	ZEMİN KAT	268	İŞYERİ	340/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
240	ZEMİN KAT	269	İŞYERİ	126/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
241	ZEMİN KAT	270	İŞYERİ	231/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
242	ZEMİN KAT	271	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
243	ZEMİN KAT	272	İŞYERİ	74/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
244	ZEMİN KAT	273	İŞYERİ	585/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
245	ZEMİN KAT	274	İŞYERİ	3605/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
246	ZEMİN KAT	275	İŞYERİ	210/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

247	ZEMİN KAT	276	İŞYERİ	133/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
248	ZEMİN KAT	277	İŞYERİ	319/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
249	ZEMİN KAT	278	İŞYERİ	245/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
250	ZEMİN KAT	279	İŞYERİ	301/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
251	ZEMİN KAT	280	İŞYERİ	434/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
252	ZEMİN KAT	281	İŞYERİ	336/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
253	ZEMİN KAT	282	İŞYERİ	224/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
254	ZEMİN KAT	283	İŞYERİ	256/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
255	ZEMİN KAT	284	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
256	ZEMİN KAT	285	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
257	ZEMİN KAT	286	İŞYERİ	984/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
258	ZEMİN KAT	287	İŞYERİ	704/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
259	ZEMİN KAT	288	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
260	ZEMİN KAT	289	İŞYERİ	617/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
261	ZEMİN KAT	290	İŞYERİ	550/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
262	ZEMİN KAT	291	İŞYERİ	449/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
263	1. KAT	292	İŞYERİ	1219/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
264	1. KAT	293	İŞYERİ	186/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
265	1. KAT	294	İŞYERİ	280/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
266	1. KAT	295	İŞYERİ	350/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
267	1. KAT	296	İŞYERİ	228/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
268	1. KAT	297	İŞYERİ	1023/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
269	1. KAT	298	İŞYERİ	939/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
270	1. KAT	299	İŞYERİ	70/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
271	1. KAT	300	İŞYERİ	6328/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
272	1. KAT	301	İŞYERİ	94/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

273	1. KAT	302	İŞYERİ	771/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
274	1. KAT - 2. KAT	303	İŞYERİ	3209/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
275	ZEMİN KAT	304	TRAFO	1/111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tabloda gri ile gösterilen alanlar satış vaadi sözleşmesi ile satılan ve tapuları devredilmeyen bağımsız bölüm bilgilerini göstermektedir.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İzmir ili, Konak ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 27.04.2016 tarihi itibarıyla yapılan incelemeler ile ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu 275 adet bağımsız bölümün üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

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

272 no'lu BB

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

274 no'lu BB

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

292 no'lu BB

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

297 no'lu BB

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

298 no'lu BB

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

299 no'lu BB

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

300 no'lu BB

- 16.02.2016 tarih, 4517 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 5.000.000 USD bedelle %14 değişken faiz oranlı, 1. Dereceden, FBK müddetli " Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

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

- 27.04.2016 tarihli Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T. Garanti Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 272, 274, 292, 297, 298, 299 ve 300 no'lu bağımsız bölümler için, 16.02.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin Mistral GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.
- Değerlemeye konu olan 8625 ada, 7 parsel, 46 cilt 44712 sahifede Mistral Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı hisse 28.03.2013 tarih, 7071 yevmiye no ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tashih işleminden tapuya tescil edilmiştir.
- Değerlemeye konu olan 8625 ada, 7 parsel, 46 cilt 44712 sahifede İzmir Büyük Şehir Belediyesi adına kayıtlı hisse 28.03.2013 tarih, 7071 yevmiye no ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tashih işleminden tapuya tescil edilmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 4 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8765 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 40 bağımsız bölümü 09.04.2015 tarih 8774 yevmiye numarası numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 46 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8766 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 56 bağımsız bölüm numaralı meskenin 06.05.2015 tarih 11238 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 99 bağımsız bölüm numaralı meskenin 13.05.2015 tarih 11843 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 108 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8779 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 111 bağımsız bölüm numaralı otelin 09.02.2015 tarih 3030 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 167 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 09.04.2015 tarih 8775 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 168 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 9.04.2015 tarih 8781 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 169 ve 170 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 10.12.2015 tarih 29824 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 171 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 11.12.2015 tarih 29916 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 172 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 11.12.2015 tarih 29849 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.

- 8625 ada, 7 parsel, 263 ve 264 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 10.12.2015 tarih 29824 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 10.12.2015 tarih 29824 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- Değerleme konusu 275 adet bağımsız bölüm Mistral Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 19.04.2016 tarih, 11206 yevmiye no ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden tapuya tescil edilmiştir.

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

27.04.2016 tarihli Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T. Garanti Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 272, 274, 292, 297, 298, 299 ve 300 no'lu bağımsız bölümler için, 16.02.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin Mistral GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümler, tapu kayıtlarına göre "iş yeri" ve "mesken" vasıflı olup taşınmazların, ilgili Tapu Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların üzerinde, devredebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların natamam olması, inşaatının devam ediyor olması, inşaata ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunması, 30.12.2014 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiş olması ve taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı özellikte herhangi bir takyidatın bulunmaması nedenleriyle ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Proje" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

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.

Konak Belediyesi'nde 26.04.2016 tarihinde yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı imar durumuna göre;

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde bulunduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05.1504 sayı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da 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 Metropoliten 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 onayarak değiştirilmesi sonrasında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan plan notu esas alınarak

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

107

yeniden düzenleneceği bilgisine ulaşılmıştır. Bu kapsamda, 1/1000 Ölçekli Yenikent Merkezi Alsancak Liman arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS: 0,40, KAKS:3,50 koşullu MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi kullanım kararı yürürlükte olup, bu kullanıma ait plan notu İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2014/988 Esas ve 2015/1624 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında MİA veya Metropolitan Aktivite Merkezi plan notu değişikliği yapılacaktır. Konak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden konu 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 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 İmar Planı'na ait imar durumu aşağıda listelenmiştir:

✓ **İmar Durumu:**

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

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

• **8625 ada, 7 no'lu parsel**

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

ONAYLI İMAR DURUMU

KONAK BELEDİYESİ

T.C.
İZMİR KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik MüdürlüğüSayı : 35598559 -310.05-1860
Konu:İmar Durumu Hk.

25 Şubat 2016

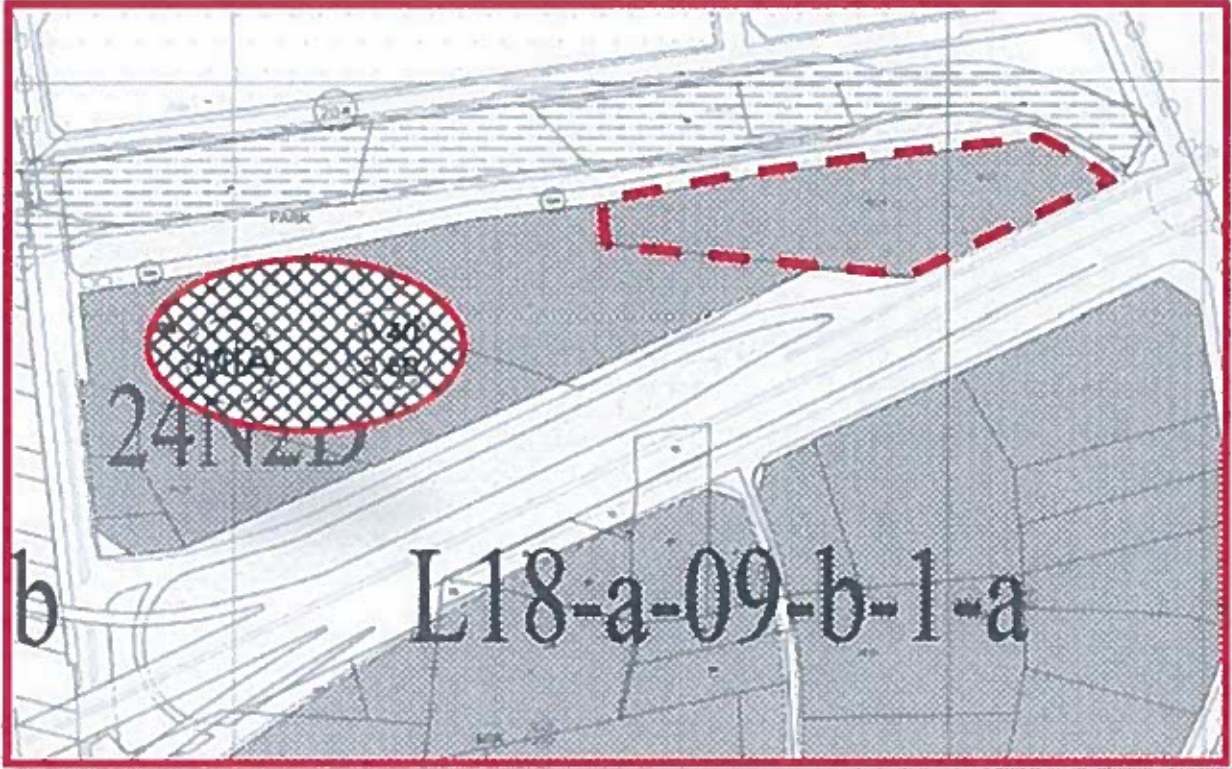
MİSTRAL YAPI GAYRİMENKUL SAN. VE TİC. A.Ş
283/1 Sokak No:2 K:5 D:602 Bayraklı-İzmir**İlgi: 29.01.2016 Gün ve 1860 Sayılı Dilekçeniz**

İlgi yazıya konu Kocak İlçesi, Tepecik Mahallesi 8625 ada, 7 parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Sulhane Bölgesi (Halkapınar Sulhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50koşullu MİA(Merkezi İş Alanı) veya Metropolitan Aktivite Merkezi Alanında kalmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2013 tarih ve 05.1504 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Yenikent Merkezi Nazım İmar Planında MİA(Merkezi İş Alanı) veya Metropolitan Aktivite Merkezi tanımı yeniden düzenlenerek onayladığı, bu plan doğrultusunda Belediye Meclisimizin 03.12.2014 tarih ve 173/2014 sayılı kararıyla uygun görülen, Alsancak Liman Arkası ve Sulhane Bölgesi (Halkapınar - Sulhane Kesimi) ile (Alsancak Liman Arkası Kesimi) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin lejant ve plan notu değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2015 gün ve 05.359 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

İzmir 2.İdare Mahkemesinin 2014/988 Esas ve 2015/1624 sayılı kararında; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2013 tarih ve 05.1504 sayılı kararı onanın 1/5000 ölçekli Yenikent Merkezi Nazım İmar Planı MİA(Merkezi İş Alanı) veya Metropolitan Aktivite Merkezi tanımına ilişkin plan notu değişikliğinin iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda, 1/1000 ölçekli Yenikent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Sulhane Bölgesi (Halkapınar Sulhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50 koşullu MİA(Merkezi İş Alanı) veya Metropolitan Aktivite Merkezi kullanım kararı yürürlükte olup, bu kullanıma ait plan notu İzmir 2.İdare Mahkemesinin 2014/988 Esas ve 2015/1624 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında MİA(Merkezi İş Alanı) veya Metropolitan Aktivite Merkezi alanında plan notu değişikliği yapılacaktır.

Bilgilerinize arz ederim.

Özlem ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik MüdürüAdres: Konak Belediyesi 9 Eylül Meydanı No:11 Basmane /İzmir Ayrıntılı Bilgi İçin: A.Emre-İlraz, Yetk.
Telefon: 232 449 43 22 Fax: 0 232 449 35 45
E-posta: imarshahircilik@konak.bel.tr. Elektronik Adres: www.konak.bel.tr.



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

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

Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro, iş hani, 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 belirlenmemiş ise, 10 metreden az olmayacaktır.

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

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

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

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

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

- İmar uygulaması sonrası oluşacak yeni imar parseli içinde kalan ve bu plan öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut ruhsatlı yapılarda; yapı ruhsatlarındaki yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Gabari ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri) değişmemek kaydıyla ve gıan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yeni plana uygun fonksiyon değişikliği yapılabilir.
- Her parselde yapının konumlanacağı alan dışında kalan bölüm için, "Mimari Proje" başlığı altındaki "Vaziyet Planı" kapsamında bir de "Peyzaj Projesi" hazırlanacak; yapı sahibi, inşaat ruhsatı talebi sırasında bu projeyi de ilgili belediyeye sunacak ve inşaat tamamlandığında peyzaj projesine göre açık alan düzenlemesi de yapıldıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir.
- İlgili kurum tarafından istenecek trafolar yapılan bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alacaktır.
- Afet acil durum yönetimi başkanlığınca onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Bina ve bina türü yapılacak yapılar için zemin ve temel etüd raporlarının hazırlanması zorunlu olup, etüd rapor içeriğinde yapı+temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zeminin parametreleri belirlenecektir.
- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda "İnceleme alanında ilk 10.50-19.00 metreler taşıma gücü açısından problemli olup taşıyıcı özelliği yoktur. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 metrelerden sonra başlamaktadır. İnceleme

alanındaki ince taneli zeminler için konsolidasyon oturma değeri, oturma değerinin çok üstündedir." ifadesi yer aldığından bina ve bina türü yapılacak yapılar için hazırlanacak zemin ve temel etüd raporlarında bu hususlara dikkat edilecektir.

- Alan olası bir 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 1/5000 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 taşınmaza ait 31.05.2013 tarih, 2 no'lu, 18.819 m² İksa için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 03.06.2013 tarih, 2 no'lu, 18.819 m² ortak alanların toplamı, İksa için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis (iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis (iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² Konut, 4.509 m² Otel, 18.925 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

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

- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² apartman binası (üç ve daha çok dairesi) 4.509 m² restoranlı veya restorantsız otel, 18.925 m² ortak alan (tüm ortak alanların toplamı olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² A.V.M. (iş yeri), 9.357 m² ortak alan olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² Alışveriş merkezleri, 9.357 m² ortak alan (tüm ortak alanların toplamı) olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo, yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo merkezleri (yerel), yeni yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmaza ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu, 7 bağımsız bölüm ofis işyeri, 2.035 m², garaj 1.968,14 m², depo 531,76 m², merdiven 95 m² olmak üzere toplam 4.629,9 m² yeni yapı için tadilat, AVM bloğu için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu, 32 bağımsız bölüm ofis işyeri, 5.903 m², garaj 6.149,32 m², depo 569,28 m², merdiven 90 m², asansör 17,5 olmak üzere toplam 12.729,1 m² yeni yapı için tadilat, Avm bloğu için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 08.09.2015 tarih, 36/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 110 bağımsız bölüm mesken 17.964 m², 1 bağımsız bölüm otel 4.509 m², 17 bağımsız bölüm ve 1 trafo 2.087 m², kapıcı dairesi 69,16 m², garaj 10.758,43 m², merdiven 10.062,31 m² olmak üzere toplam 45.449,9 m² konut+otel bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 18.08.2015 tarih, 86/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 30.936 m² ofis ve işyeri, 16.622,11 m² garaj, 10.519,71 m² merdiven, 849,38 m² yönetim ofisi, 71,9 m² asansör olmak üzere toplam 58.999,1 m² AVM bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
31.05.2013 tarih, 2 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	18.819	İksa için verilmiş
03.06.2013 tarih, 2 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	18.819	Ortak alanların toplamı İksa için verilmiş
12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	46.237	153 bağımsız bölüm İş yeri Ofis binası için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	46.237	153 bağımsız bölüm İş yeri Ofis binası için verilmiş
12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	40.768	110 bağımsız bölüm, Konut ve Otel için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	40.768	110 bağımsız bölüm, Konut ve Otel için verilmiş
12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	17.369	34 bağımsız bölüm, A.V.M. için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	17.369	34 bağımsız bölüm, A.V.M. için verilmiş
12.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	55	5 bağımsız bölüm, Trafo için verilmiş
13.09.2013 tarih, 86 no'lu, (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	55	5 bağımsız bölüm, Trafo için verilmiş
17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	4.629,9	AVM işyerlerinde 34 bağımsız birimden 39 bağımsız birime ve 110 odalı otelden 96 odalı otele dönüşüm. Ofis konut sayısı sabit kalıp kulelerde dahili tadilatlar.
17.10.2014 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	12.729,1	AVM işyerlerinde 34 bağımsız birimden 39 bağımsız birime ve 110 odalı otelden 96 odalı otele dönüşüm. Ofis konut sayısı sabit kalıp kulelerde dahili tadilatlar.
08.09.2015 tarih, , 36/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği	45.449,9	110 bağımsız bölüm mesken 17.964 m ² , 1 bağımsız bölüm otel 4.509 m ² , 17 bağımsız bölüm ve 1 trafo 2.087 m ² , kapıcı dairesi 69,16 m ² , garaj 10.758,43 m ² , merdiven 10.062,31 m ² olmak üzere toplam 45.449,9 m ²
18.08.2015 tarih, 86/2013 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği	58.999,1	30.936 m ² ofis ve işyeri, 16.622,11 m ² garaj, 10.519,71 m ² merdiven, 849,38 m ² yönetim ofisi, 71,9 m ² asansör olmak üzere toplam 58.999,1 m ²

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın Yapı Denetim Hizmeti Şehitler Caddesi No:18, Kat:2 Alsancak/İzmir adresinde faaliyet gösteren Mat Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından sağlanmaktadır. 2005 yılında kurulan firmanın 2012 yılında isim değişikliği ile faaliyetleri devam etmektedir. Konu proje kapsamı dışında 2013 yılında temeli atılan, Bayraklı ilçesinde yer alan 27 kat ve 125 ofisten oluşan "Atek Adress" projesi, etaplar halinde devam eden Narova Bornova projesi denetimlerini gerçekleştirmektedir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde bulunduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05.1504 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 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 Metropoliten Aktivite Merkezi) lejantına ait plan notlarının iptaline karar verdiği bilgisine ulaşılmıştır.

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

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

güncellenmenin 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 Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, İ.B.Ş.B Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı'na göre TAKS:0.40, KAKS:3.50 olmak üzere MİA "Merkezi İş Alanı"nda kalmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların mimari projesi Konak Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmazlara ilişkin imar arşiv dosyası, Konak Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; 13.09.2013 tarih ve 86 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı, 17.10.2014 tarih, 86/2013 sayılı Tadilat Ruhsatı, 08.09.2015 tarih, 36/2013 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı, 18.08.2015 tarih, 86/2013 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Yapılan incelemeye göre yapının; 13.09.2013 tarih ve 86 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı, 17.10.2014 tarih, 86/2013 sayılı Tadilat Ruhsatı, 08.09.2015 tarih, 36/2013 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı, 18.08.2015 tarih, 86/2013 no'lu İsim Değişikliği Ruhsatı mevcuttur. Taşınmazlar inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan belgeleri bulunmaktadır.

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

İnşaata ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunması, 30.12.2014 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiş olması nedenleriyle konu gayrimenkuller "Proje" değerlemesi kapsamındadır.

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

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ**

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ****5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

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

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

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

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

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

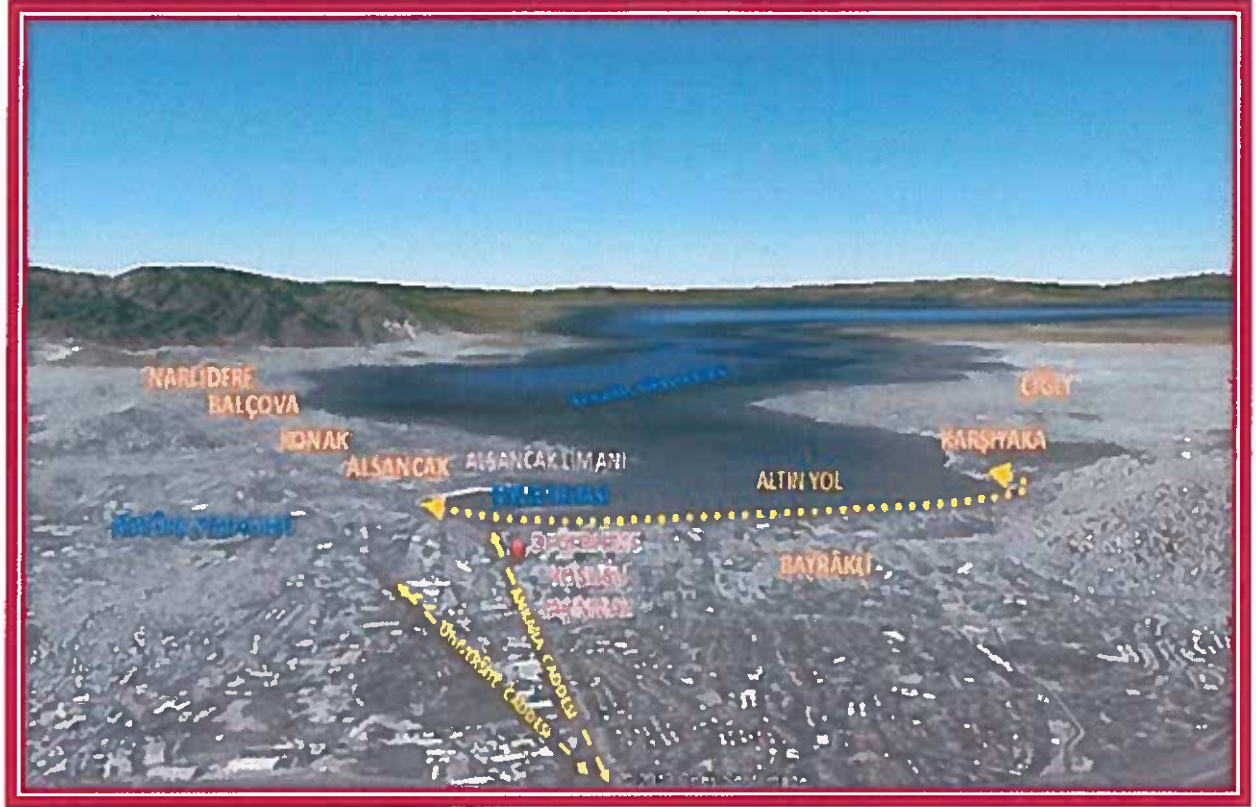
Taşınmaza alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup, metro, dolmuş, otobüs ile ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.

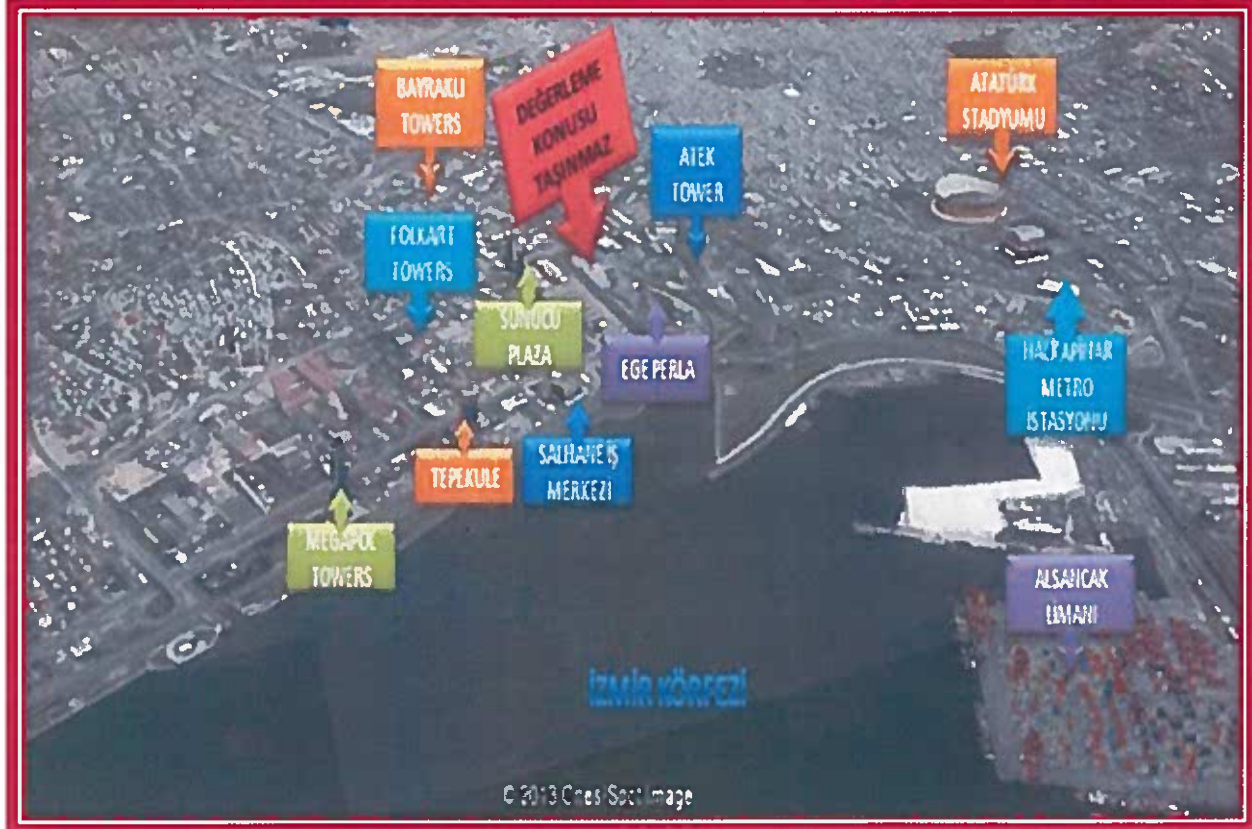
İZBAN-İzmir Metro hattı seferlerine 2000 yılı Mayıs ayında, tam gün hizmete ise aynı yılın Ağustos ayında başlamıştır. İzmir Metrosu, Üçyol - Bornova arasında 11.6 kilometrelik hatta, Üçyol, Konak, Çankaya, Basmane, Hilal, Stadyum, Halkapınar, Sanayi, Bölge ve Bornova olmak üzere toplam 10 istasyon ve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

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

Konu gayrimenkullerin çeşitli merkezlere olan uzaklıkları aşağıda belirtilmiştir:

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





*Yukarıdaki krokilerde değerlendirme konusu parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir.

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

119

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

Değerleme konusu taşınmazın, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m., güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m., doğu cephesinde yer alan 1583/4 sokağa yaklaşık 280 m. cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu parselin çevresi yer yer 1,5 m. yüksekliğinde galvaniz saç levhalar ile çevrelenmiş durumdadır. Değerleme konusu 13.922,01 m² yüzölçümüne sahip parsel, çokgen şekilli olup, düz bir topografyaya sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsel üzerindeki Mistral Tower projesinin değerlendirme tarihi itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmış olup, duvar sıva –boya işlemleri, ana fanlar ve aydınlatma işlemleri yapılacaktır. Dış cephe giydirmeleri, elektrik ve mekanik tesisat işler gibi işlemlerde eksiklikler vardır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Konut kulesinde,

- Tüm katların kaba inşaatı tamamlanmış olup, dış cephe çalışmalarında eksiklikler devam etmektedir.
- Konut bloğu içindeki merdiven mermerleri, korkulukları tamamlanmış, tesisatı bitmiş, otel katlarında banyo seramik döşemesinin büyük bir çoğunluğu bitmiştir,
- 37. Kata kadar balkon seperatör betonu, asma tavan karkası, kompozit kaplaması tamamlanmış olup, alçıpan montajı 33. Kattadır. Ayrıca 20. Kata kadar balkon seramiği, 24. Kata kadar son kat boyası, 33. Kata kadar cam korkulukları tamamlanmıştır.
- 33. Kata kadar duvar elektriği,
- 36. Kata kadar sıva işleri,
- 34. Kata kadar dış sıva işleri,
- 33. Kata kadar tavan elektriği ve mekanik test,
- 32. Kata kadar asma tavan karkas ve 24. Kata kadar asma tavan alçıpanı,
- 37. Kata kadar iç kaba sıva ve şap tamamlanmış durumdadır.

Taşınmazın bodrum katlarında yangın hatları, klima, ısıtma soğutma sistemleri ve elektrik tavaları tamamlanmış olup, aydınlatma, mekanik ve elektrik işleri tamamlanacaktır. Zemin ve 1. Katında bulunan dükkanların ince dekorasyonları kiracı tarafından yapılacaktır. Ofis bloğu 48 katlı yapının kaba inşaatı tamamlanmış olup, 24. kata kadar cam cephe giydirmesi tamamlanmıştır.

Ofis bloğunda;

- Kaba işler tamamlanmıştır,
- 40. Kata kadar çelik konsol,
- 32. Kata kadar asansör imalatı,
- 24. Kata kadar cam giydirme,
- M1 no'lu iç merdivenin 33. Kata kadar merdiven sıvası, 21. Kata kadar mermeri, M2 no'lu iç merdivenin 28. Kata kadar merdiven sıvası, 21. Kata kadar mermeri,
- 34. Kata kadar çekirdek içi duvar örümü, 24. Kata kadar sıva işi,
- 9. Kata kadar bölücü duvarların örülmesi,
- 33. kata kadar elektrik tesisatı (borulama) tamamlanmıştır.

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

120

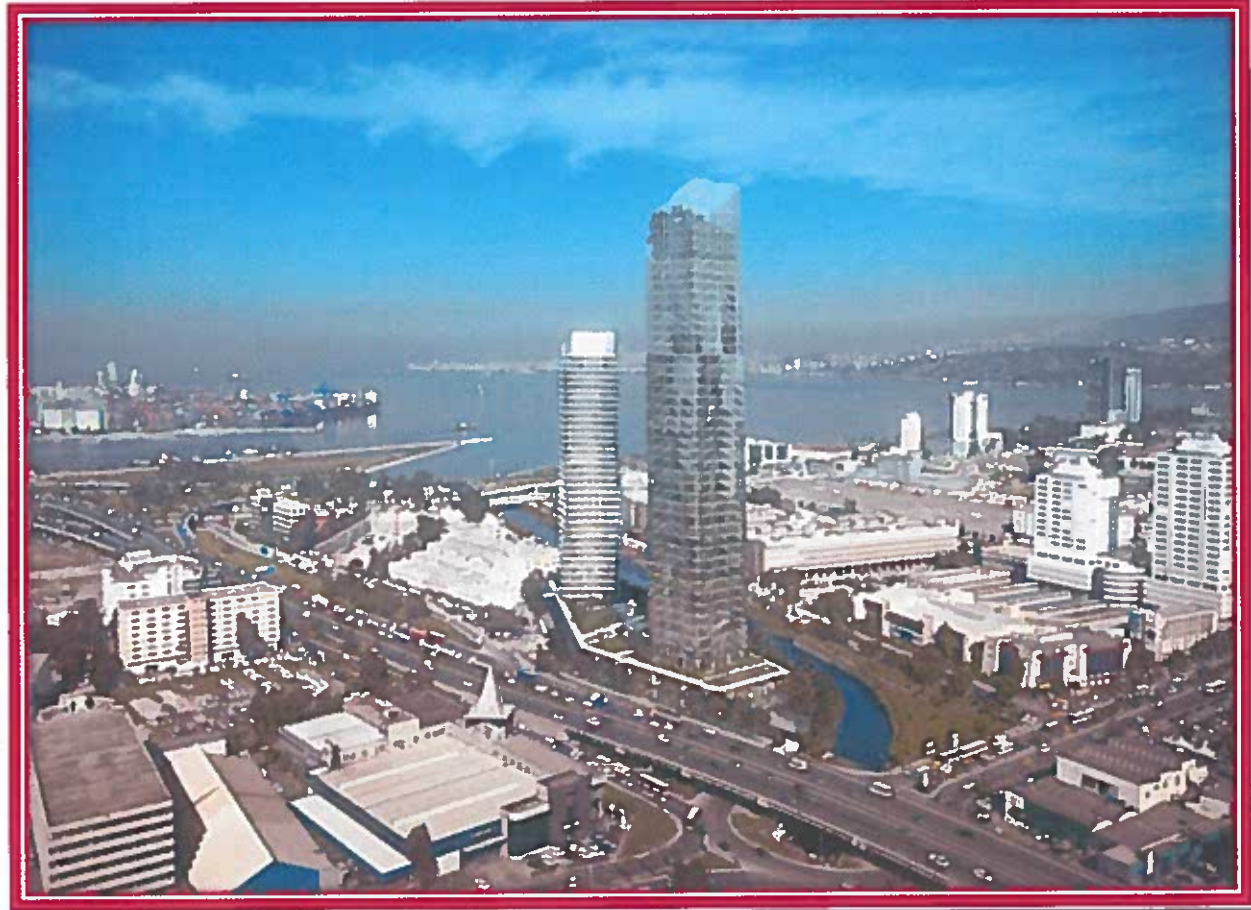
Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen onaylı mimari projeye ve müşteri tarafından beyan edilen tapusu devredilmemiş taşınmazların satış sözleşmelerine ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değer farklı olacaktır.



**Yukarıdaki krokide değerlendirme konusu parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir.*

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

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



5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

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

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

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

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

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

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

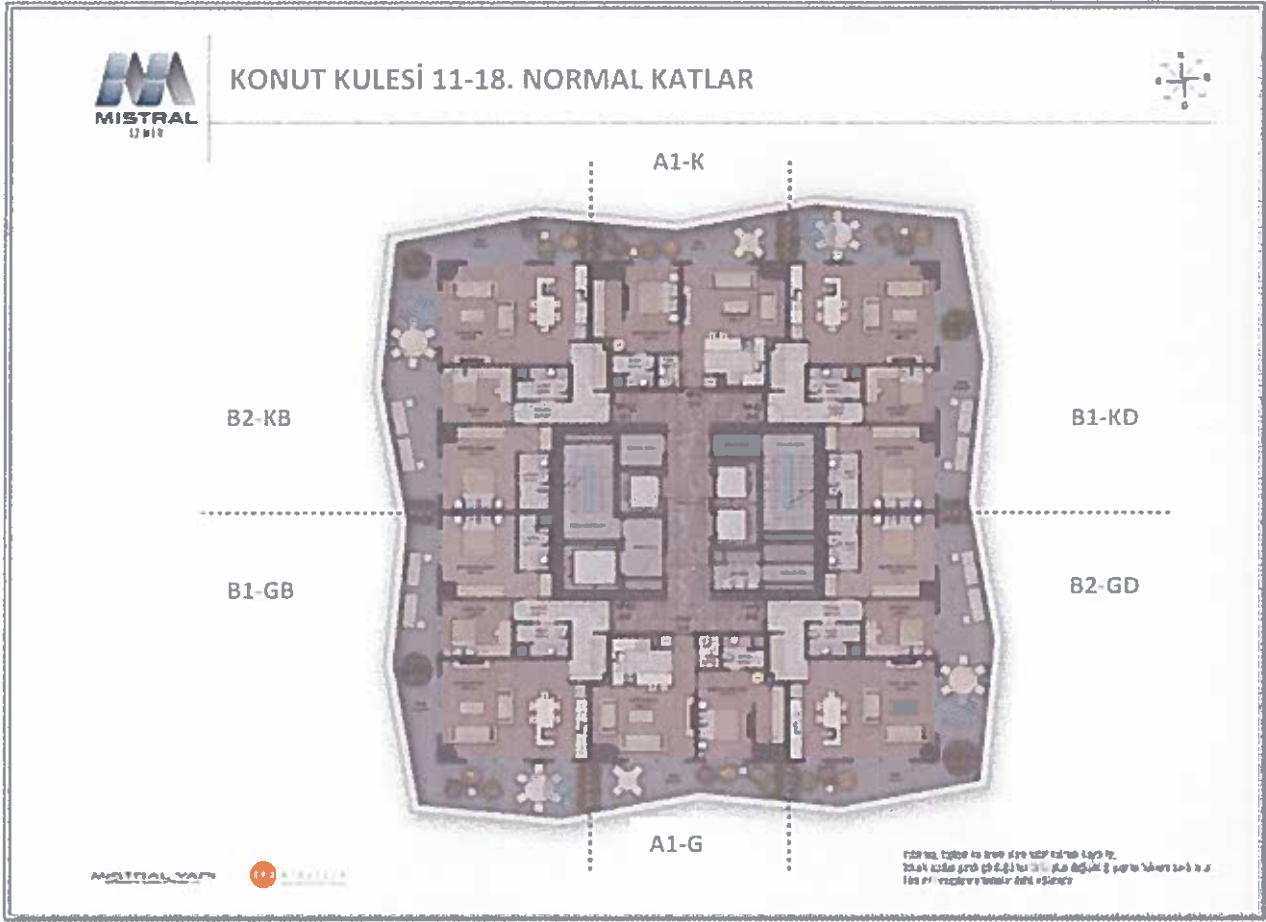
Otel-Konut Kulesi; 3.-9. normal katlarda; 13'er adet konaklama ünitesi bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu otel taşınmazın 111 no'lu bağımsız bölümüdür.

Otel-Konut Kulesi; 10., 19., 34. normal katlar; Otel konut kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır.

Otel-Konut Kulesi; 11.-18. normal katlarda; her katta yaklaşık 96 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 1+1 daire, yaklaşık 166-168 m² kullanım alanlı 4 adet 2+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır. Katlara ait tip dağılımları aşağıda belirtilmiştir. 09.07.2014 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu bloğun 11. katından başlamak üzere 6 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. 11.-18. normal katlarda; 1-48 no'lu bağımsız bölümler yer almaktadır. Konu bağımsız bölümlerin listesi aşağıda detaylandırılmıştır.

KAT NO	BB-NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT NO	BB-NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
11	6	A1 - K	1+1	60,29	18,22	16,57	95,08	15	30	A1 - K	1+1	60,29	17,26	17,39	95,77
11	1	A2 - KD	1+1	80,79	44,9	17,12	142,81	15	25	B1 - KD	2+1	94,68	21,54	27,31	159,27
11	2	B3 - GD	2+1	94,7	43,04	20,99	158,73	15	26	B2 - GD	2+1	95,38	21,82	27,52	162,10
11	3	A1 - G	1+1	60,29	18,22	16,57	95,08	15	27	A1 - G	1+1	60,29	17,26	17,39	95,77
11	4	B1 - GB	2+1	94,68	44,9	23,89	163,47	15	28	B1 - GB	2+1	94,68	24,86	27,31	162,59
11	5	B2 - KB	2+1	95,38	43,04	24,17	162,59	15	29	B2 - KB	2+1	95,38	24,99	27,52	165,27
12	12	A1 - K	1+1	60,29	18,08	16,71	95,08	16	36	A1 - K	1+1	60,29	17,40	17,39	96,14
12	7	B1 - KD	2+1	94,68	44,51	20,99	160,18	16	31	B1 - KD	2+1	94,68	21,82	27,31	158,98
12	8	B2 - GD	2+1	95,38	43,58	21,13	160,09	16	32	B2 - GD	2+1	95,38	21,96	27,52	162,57
12	9	A1 - G	1+1	60,29	18,08	16,85	95,22	16	33	A1 - G	1+1	60,29	17,40	17,39	96,14
12	10	B1 - GB	2+1	94,68	44,51	24,17	163,36	16	34	B1 - GB	2+1	94,68	24,99	27,31	162,15
12	11	B2 - KB	2+1	95,38	43,58	24,30	163,26	16	35	B2 - KB	2+1	95,38	25,27	27,52	165,88
13	18	A1 - K	1+1	60,29	18,03	16,85	95,17	17	42	A1 - K	1+1	60,29	17,54	17,39	96,61
13	13	B1 - KD	2+1	94,68	44,07	21,13	159,88	17	37	B1 - KD	2+1	94,68	21,96	27,31	158,52
13	14	B2 - GD	2+1	95,38	44,07	21,40	160,85	17	38	B2 - GD	2+1	95,38	22,23	27,52	163,12
13	15	A1 - G	1+1	60,29	18,03	16,99	95,31	17	39	A1 - G	1+1	60,29	17,54	17,39	96,61
13	16	B1 - GB	2+1	94,68	44,07	24,30	163,05	17	40	B1 - GB	2+1	94,68	25,27	27,31	161,83
13	17	B2 - KB	2+1	95,38	44,07	24,58	164,03	17	41	B2 - KB	2+1	95,38	25,41	27,52	166,30
14	24	A1 - K	1+1	60,29	18,08	16,99	95,36	18	48	A1 - K	1+1	60,29	17,68	17,39	97,17
14	19	B1 - KD	2+1	94,68	43,57	21,40	159,65	18	43	B1 - KD	2+1	94,68	22,09	27,31	158,01
14	20	B2 - GD	2+1	95,38	44,51	21,68	161,57	18	44	B2 - GD	2+1	95,38	22,37	27,52	163,48
14	21	A1 - G	1+1	60,29	18,08	16,99	95,36	18	45	A1 - G	1+1	60,29	17,68	17,39	97,17
14	22	B1 - GB	2+1	94,68	43,57	24,72	162,97	18	46	B1 - GB	2+1	94,68	25,55	27,31	161,47
14	23	B2 - KB	2+1	95,38	44,51	24,86	164,75	18	47	B2 - KB	2+1	95,38	25,68	27,52	166,79

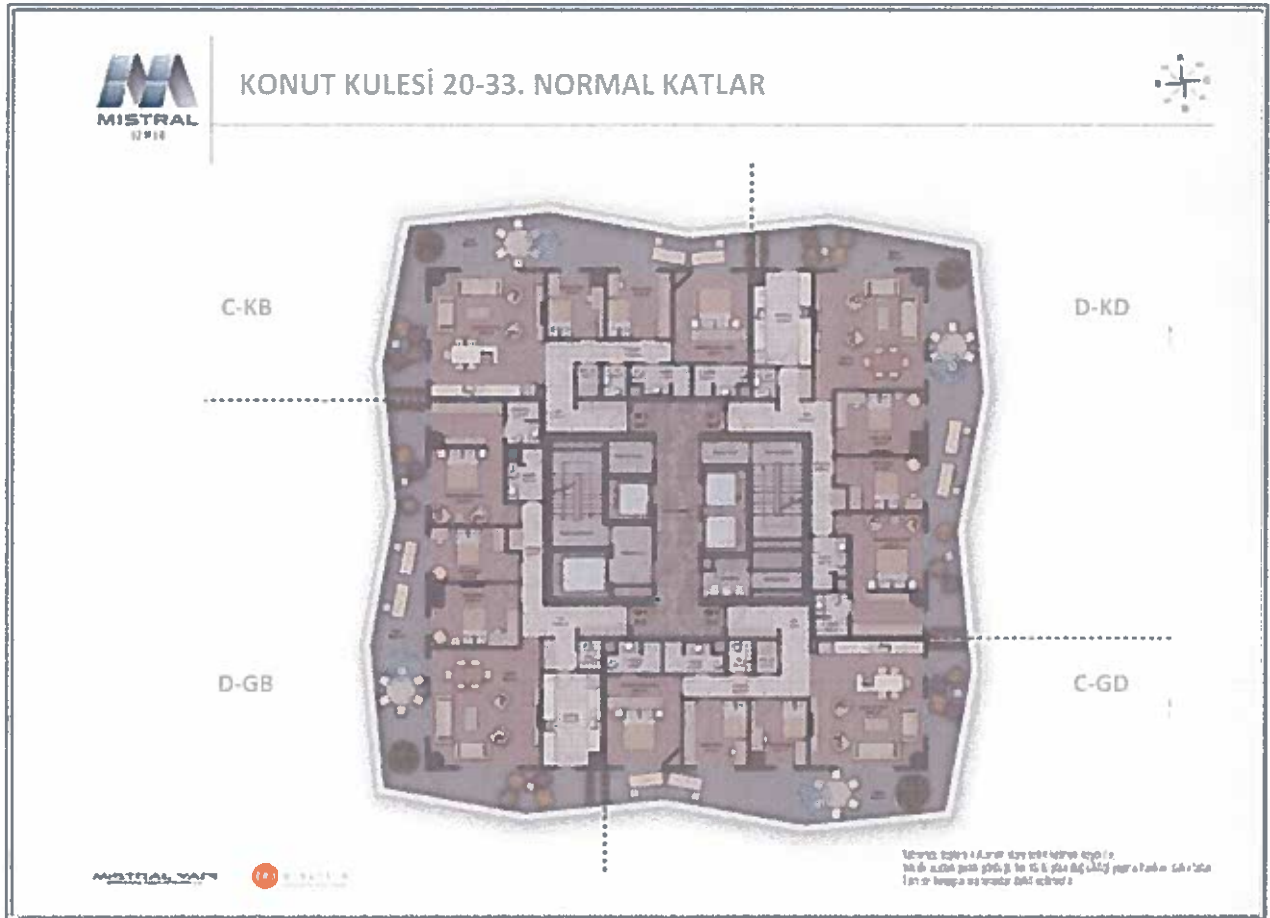
*11. normal katta yer alan A2-KD no'lu dairenin kullanım alanı 14,58 m² Otel asansörü makina dairesi sebebi ile küçük olup; satılabilir alana dahil edilmemiştir.



Otel-Konut Kulesi; 20.-33. normal katlarda; her katta yaklaşık 194 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire, yaklaşık 234 m² kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire bulunmakta olup; her kat 857,49 m² kapalı kullanım alanıdır. Katlara ait tip dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

KAT.NO	BB - NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT NO	BB - NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
20	49	D - KD	3+1	140,71	58,5	34,38	233,59	27	77	D - KD	3+1	140,71	56,4	36,73	233,84
20	50	C - GD	3+1	116,92	47,67	29,00	193,59	27	78	C - GD	3+1	116,92	49,77	30,93	197,62
20	51	D - GB	3+1	140,71	58,5	36,59	235,80	27	79	D - GB	3+1	140,71	56,4	39,08	236,19
20	52	C - KB	3+1	116,92	47,67	34,38	198,97	27	80	C - KB	3+1	116,92	49,77	36,59	203,28
21	53	D - KD	3+1	140,71	58,15	34,80	233,66	28	81	D - KD	3+1	140,71	56,16	37,15	234,02
21	54	C - GD	3+1	116,92	48,01	29,27	194,20	28	82	C - GD	3+1	116,92	50	31,21	198,13
21	55	D - GB	3+1	140,71	58,15	36,87	235,73	28	83	D - GB	3+1	140,71	56,16	39,08	235,95
21	56	C - KB	3+1	116,92	48,01	34,66	199,59	28	84	C - KB	3+1	116,92	50	36,87	203,79
22	57	D - KD	3+1	140,71	57,83	35,07	233,61	29	85	D - KD	3+1	140,71	56,4	37,42	234,53
22	58	C - GD	3+1	116,92	48,34	29,55	194,81	29	86	C - GD	3+1	116,92	49,77	31,62	198,31
22	59	D - GB	3+1	140,71	57,83	37,42	235,96	29	87	D - GB	3+1	140,71	56,4	39,08	236,19
22	60	C - KB	3+1	116,92	48,34	35,07	200,33	29	88	C - KB	3+1	116,92	49,77	36,87	203,56
23	61	D - KD	3+1	140,71	57,51	35,49	233,71	30	89	D - KD	3+1	140,71	56,66	37,70	235,07

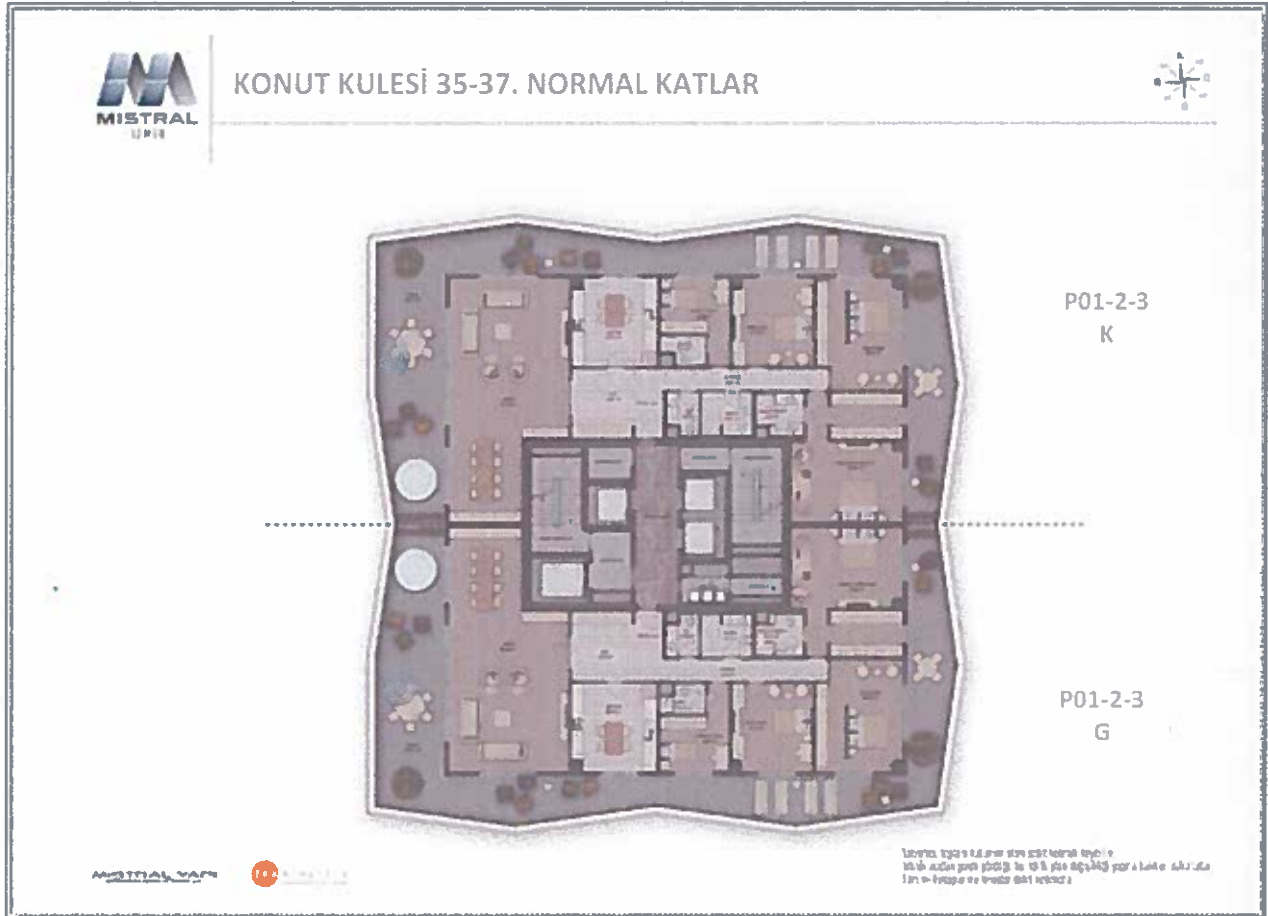
23	62	C - GD	3+1	116,92	48,65	29,97	195,54	30	90	C - GD	3+1	116,92	49,51	31,76	198,19
23	63	D - GB	3+1	140,71	57,51	37,84	236,06	30	91	D - GB	3+1	140,71	56,66	39,08	236,45
23	64	C - KB	3+1	116,92	48,65	35,35	200,92	30	92	C - KB	3+1	116,92	49,51	37,56	203,99
24	65	D - KD	3+1	140,71	57,21	35,77	233,69	31	93	D - KD	3+1	140,71	56,93	38,39	236,03
24	66	C - GD	3+1	116,92	48,95	30,10	195,97	31	94	C - GD	3+1	116,92	49,24	32,45	198,61
24	67	D - GB	3+1	140,71	57,21	38,11	236,03	31	95	D - GB	3+1	140,71	56,93	39,36	237,00
24	68	C - KB	3+1	116,92	48,95	35,63	201,50	31	96	C - KB	3+1	116,92	49,24	38,25	204,41
25	69	D - KD	3+1	140,71	56,93	36,04	233,68	32	97	D - KD	3+1	140,71	57,21	39,22	237,14
25	70	C - GD	3+1	116,92	49,24	30,38	196,54	32	98	C - GD	3+1	116,92	48,95	33,00	198,87
25	71	D - GB	3+1	140,71	56,93	38,53	236,17	32	99	D - GB	3+1	140,71	57,21	40,18	238,10
25	72	C - KB	3+1	116,92	49,24	36,04	202,20	32	100	C - KB	3+1	116,92	48,95	39,08	204,95
26	73	D - KD	3+1	140,71	56,66	36,32	233,69	33	101	D - KD	3+1	140,71	57,51	39,91	238,13
26	74	C - GD	3+1	116,92	49,51	30,66	197,09	33	102	C - GD	3+1	116,92	48,65	33,69	199,26
26	75	D - GB	3+1	140,71	56,66	38,67	236,04	33	103	D - GB	3+1	140,71	57,51	41,43	239,65
26	76	C - KB	3+1	116,92	49,51	36,32	202,75	33	104	C - KB	3+1	116,92	48,65	39,77	205,34



Otel-Konut Kulesi; 35. normal katta 417,67 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 35. normal kat 835,33 m² kapalı kullanım alanıdır. 36. normal katta 396,53 m² kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 36. normal kat 793,05 m² kapalı kullanım alanıdır. 37. normal katta 375,08 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 4+1 daire bulunmakta olup; 37. normal kat 750,15 m² kapalı kullanım alanıdır. Katlara ait tip dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

Otel-Konut Kulesi; Çatı katı Otel konut kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 700,28 m² kapalı kullanım alanıdır.

KAT NO	BB NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
35	105	P01 - K	4+1	240,87	120,49	79,82	441,18
35	106	P01 - G	4+1	240,87	120,49	79,82	441,18
36	107	P02 - K	4+1	228,17	112,05	89,21	429,43
36	108	P02 - G	4+1	228,17	112,05	89,21	429,43
37	109	P03 - K	4+1	202,54	116,23	92,80	411,57
37	110	P03 - G	4+1	202,54	116,23	92,80	411,57



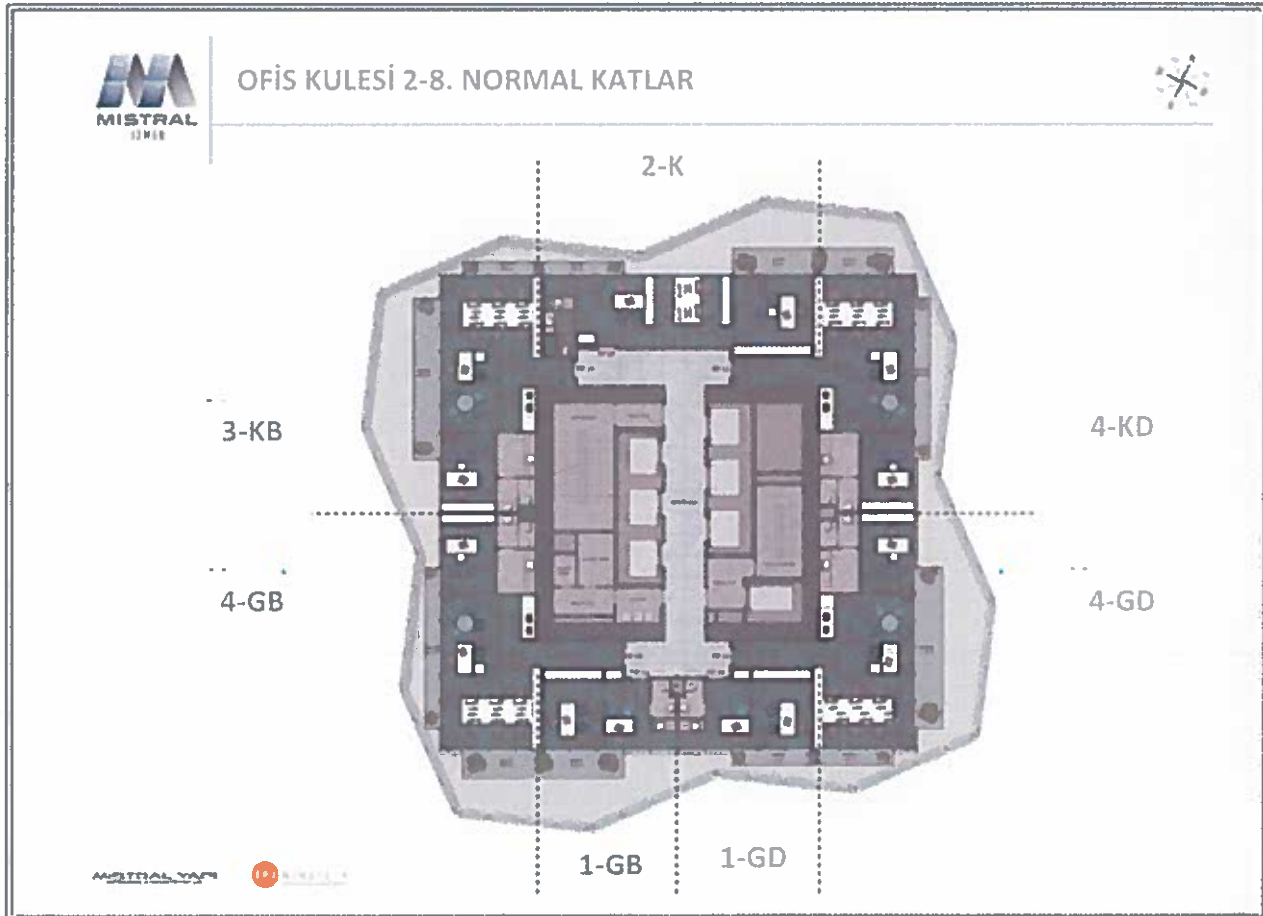
Ofis Kulesi; 2. normal katta; 72,81 m² kullanım alanlı 2 adet, 143,82 m² kullanım alanlı 1 adet, 187,74 m² kullanım alanlı 1 adet, 195,20 m² kullanım alanlı 3 adet ofis olmak üzere toplam 7 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 2. normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 1.062,77 m² kapalı kullanım alanlı olup 2. normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
2	113	2 - K	63,51	45,00	27,29	135,80	0	135,80
2	114	4 - KD	82,84	66,30	34,25	183,39	0	183,39
2	115	4 - GD	82,84	66,30	34,25	183,39	0	183,39
2	116	1 - G-D	32,33	22,50	14,49	69,32	0	69,32
2	117	1 - G-B	32,33	22,50	14,49	69,32	0	69,32
2	118	4 - GB	82,84	66,30	36,51	185,65	0	185,65
2	112	3 - KB	78,05	66,30	35,00	179,35	0	179,35

Ofis Kulesi; 3.-8. normal katlarda; her katta 56,54 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis, 111,28 m² brüt kullanım alanlı 1 adet ofis, 140,13 m² brüt kullanım alanlı 1 adet ofis, 147,59 m² brüt kullanım alanlı 3 adet ofis olmak üzere her katta 7'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları 807,25 – 793,01 m² kapalı kullanım alanlı olup, katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
3	120	2 - K	63,51	12,46	27,29	103,26	19,6	122,86
3	121	4 - KD	82,84	18,69	34,25	135,78	24,55	160,33
3	122	4 - GD	82,84	18,69	34,25	135,78	26,96	162,74
3	123	1 - G-D	32,33	6,23	14,49	53,05	8,59	61,64
3	124	1 - G-B	32,33	6,23	14,49	53,05	11	64,05
3	125	4 - GB	82,84	18,69	36,51	138,04	24,55	162,59
3	119	3 - KB	78,05	18,69	35,00	131,74	26,96	158,70
4	127	2 - K	63,51	12,46	27,29	103,26	19,73	122,99
4	128	4 - KD	82,84	18,69	34,25	135,78	23,34	159,12
4	129	4 - GD	82,84	18,69	34,25	135,78	28,05	163,83
4	130	1 - G-D	32,33	6,23	14,49	53,05	7,51	60,56
4	131	1 - G-B	32,33	6,23	14,49	53,05	12,22	65,27
4	132	4 - GB	82,84	18,69	36,51	138,04	23,34	161,38
4	126	3 - KB	78,05	18,69	35,00	131,74	28,05	159,79
5	134	2 - K	63,51	11,57	27,48	102,56	20,87	123,43
5	135	4 - KD	82,84	16,91	34,63	134,38	23,9	158,28
5	136	4 - GD	82,84	17,80	34,63	135,27	29,91	165,18
5	137	1 - G-D	32,33	5,34	14,68	52,35	7,43	59,78
5	138	1 - G-B	32,33	6,23	14,68	53,24	13,44	66,68
5	139	4 - GB	82,84	16,91	36,88	136,63	23,9	160,53
5	133	3 - KB	78,05	17,80	35,38	131,23	29,91	161,14
6	141	2 - K	63,51	10,68	27,85	102,04	22,1	124,14
6	142	4 - KD	82,84	15,13	35,00	132,97	24,46	157,43
6	143	4 - GD	82,84	16,91	35,00	134,75	31,67	166,42

6	144	1 - G-D	32,33	4,45	14,68	51,46	7,45	58,91
6	145	1 - G-B	32,33	6,23	14,68	53,24	14,65	67,89
6	146	4 - GB	82,84	15,13	37,26	135,23	24,46	159,69
6	140	3 - KB	78,05	16,91	35,76	130,72	31,67	162,39
7	148	2 - K	63,51	10,68	28,04	102,23	22,55	124,78
7	149	4 - KD	82,84	15,13	35,38	133,35	23,25	156,60
7	150	4 - GD	82,84	16,91	35,38	135,13	32,43	167,56
7	151	1 - G-D	32,33	4,45	14,87	51,65	6,69	58,34
7	152	1 - G-B	32,33	6,23	14,87	53,43	15,87	69,30
7	153	4 - GB	82,84	15,13	37,45	135,42	23,25	158,67
7	147	3 - KB	78,05	16,91	36,13	131,09	32,43	163,52
8	155	2 - K	63,51	9,34	28,04	100,89	24,44	125,33
8	156	4 - KD	82,84	12,46	35,19	130,49	24,71	155,20
8	157	4 - GD	82,84	15,57	35,38	133,79	34,43	168,22
8	158	1 - G-D	32,33	3,11	14,87	50,31	7,36	57,67
8	159	1 - G-B	32,33	6,23	14,87	53,43	17,08	70,51
8	160	4 - GB	82,84	12,46	37,45	132,75	24,71	157,46
8	154	3 - KB	78,05	15,57	36,13	129,75	34,43	164,18



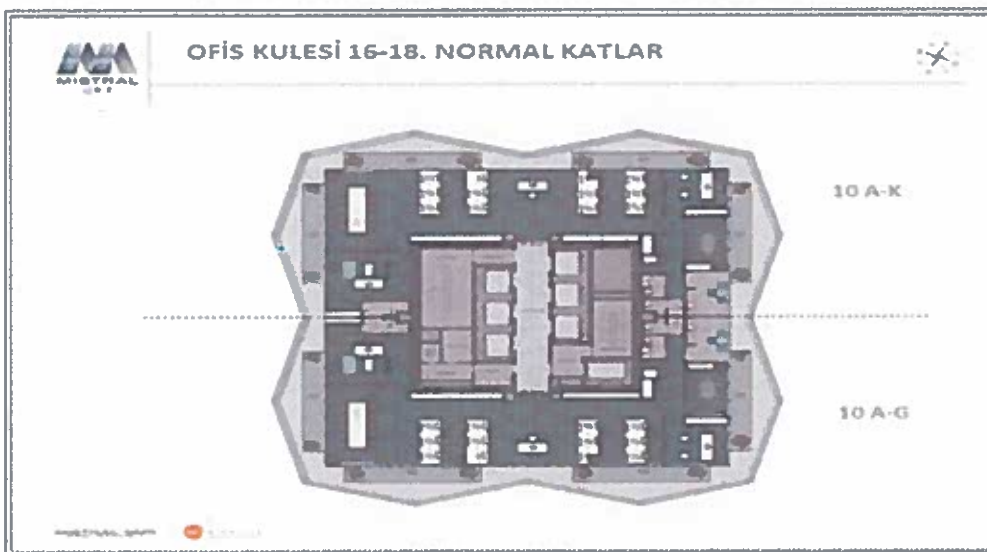
Ofis Kulesi; 9., 19., 29. ve 39. normal katlar; Ofis kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; 9. normal kat 803,74 m², 19. normal kat 789,50 m², 29. normal kat 789,53 m², 39. normal kat 803,76 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi; 10.-15. normal katlar; 10.normal kata 782,32 m², 11. ve 12. normal katlarda 793,00'er m², 13. normal katta 800,12 m², 14. ve 15. normal katlarda 807,24'er m² tam kat brüt kullanım alanlı 1'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
10	161	11	497,95	74,76	205,88	778,59	167,15	945,74
11	162	11	497,95	85,44	207,57	790,96	156,47	947,43
12	163	11	497,95	85,44	209,83	793,22	156,47	949,69
13	164	11	497,95	92,56	211,52	802,03	149,35	951,38
14	165	11	497,95	99,68	213,40	811,03	142,23	953,26
15	166	11	497,95	99,68	215,66	813,29	142,23	955,52

Ofis Kulesi; 16-18. normal katlarda; 403,62'şer m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 16.-18. normal katlarda bulunan ofis birimleri toplamda brüt 807,23 m² kapalı kullanım alanlı olup 16.-18. normal katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
16	167	10A-K	248,97	49,84	106,33	405,14	71,12	476,26
16	168	10A-G	248,97	49,84	111,22	410,03	71,12	481,15
17	169	10A-K	248,97	49,84	107,27	406,08	71,12	477,20
17	170	10A-G	248,97	49,84	112,35	411,16	71,12	482,28
18	171	10A-K	248,97	49,84	112,35	411,16	71,12	482,28
18	172	10A-G	248,97	49,84	112,35	411,16	71,12	482,28



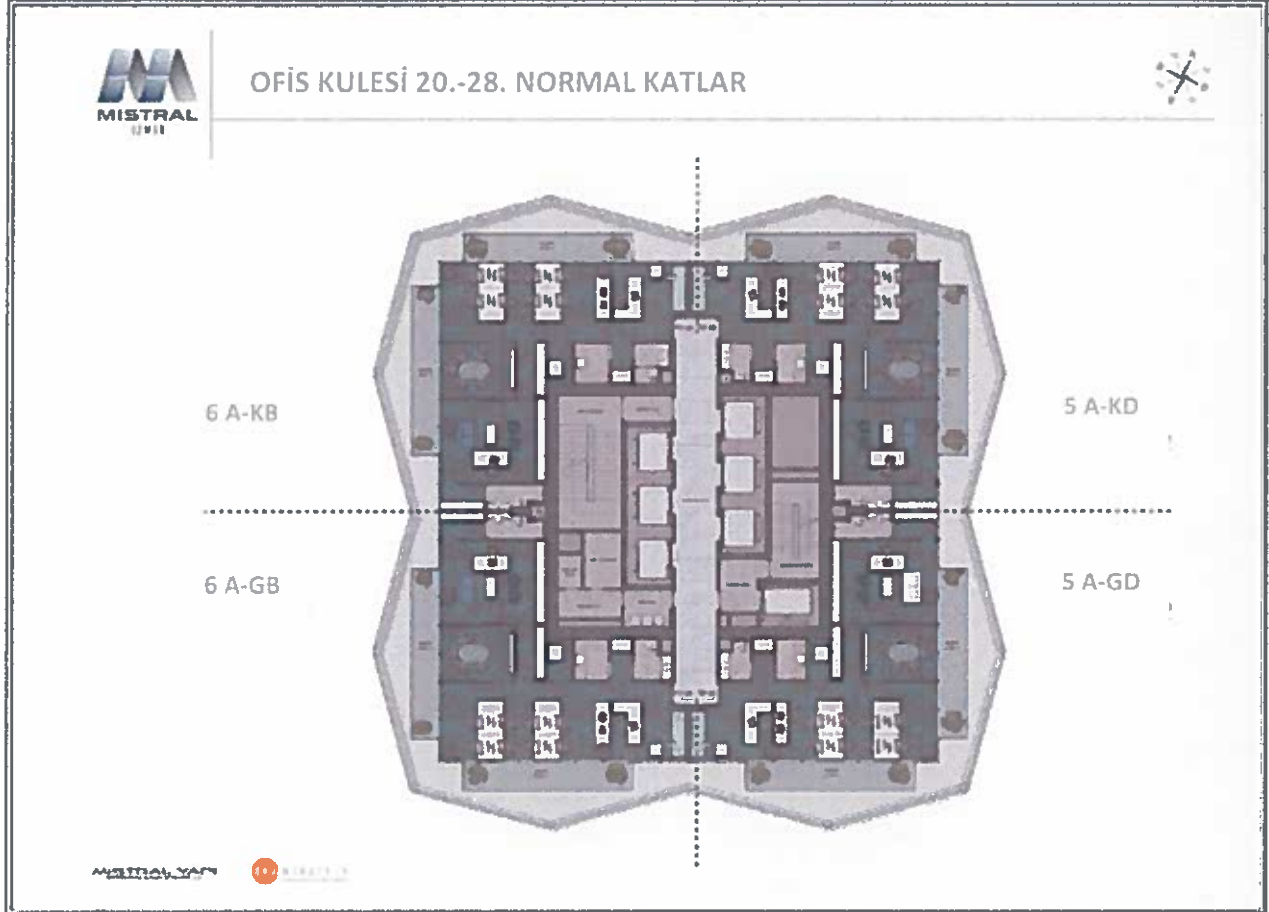
Ofis Kulesi; 20.-26. normal katlarda; her katta 196,17 m² brüt kullanım alanlı 2'şer adet ofis, 200,34 m² brüt kullanım alanlı 2'şer adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 782,37 – 793,02 m² kapalı kullanım alanlı olup; katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
20	174	5A - KD	122,58	21,36	53,82	197,76	39,12	236,88
20	175	5A - GD	122,58	21,36	53,82	197,76	39,12	236,88
20	176	6A - GB	125,5	21,36	56,64	203,50	39,12	242,62
20	173	6A - KB	125,5	21,36	56,08	202,94	39,12	242,06
21	178	5A - KD	122,58	21,36	54,20	198,14	39,12	237,26
21	179	5A - GD	122,58	21,36	54,39	198,33	39,12	237,45
21	180	6A - GB	125,5	21,36	57,21	204,07	39,12	243,19
21	177	6A - KB	125,5	21,36	56,46	203,32	39,12	242,44
22	182	5A - KD	122,58	18,69	54,76	196,03	41,79	237,82
22	183	5A - GD	122,58	18,69	54,76	196,03	41,79	237,82
22	184	6A - GB	125,5	18,69	57,77	201,96	41,79	243,75
22	181	6A - KB	125,5	18,69	57,21	201,40	41,79	243,19
23	186	5A - KD	122,58	18,69	55,33	196,60	41,79	238,39
23	187	5A - GD	122,58	18,69	55,33	196,60	41,79	238,39
23	188	6A - GB	125,5	18,69	58,15	202,34	41,79	244,13
23	185	6A - KB	125,5	18,69	57,59	201,78	41,79	243,57
24	190	5A - KD	122,58	18,69	55,70	196,97	41,79	238,76
24	191	5A - GD	122,58	18,69	55,70	196,97	41,79	238,76
24	192	6A - GB	125,5	18,69	58,71	202,90	41,79	244,69
24	189	6A - KB	125,5	18,69	57,96	202,15	41,79	243,94
25	194	5A - KD	122,58	21,36	56,27	200,21	39,12	239,33
25	195	5A - GD	122,58	21,36	56,27	200,21	39,12	239,33
25	196	6A - GB	125,5	21,36	59,09	205,95	39,12	245,07
25	193	6A - KB	125,5	21,36	58,53	205,39	39,12	244,51
26	198	5A - KD	122,58	21,36	56,64	200,58	39,12	239,70
26	199	5A - GD	122,58	21,36	56,83	200,77	39,12	239,89
26	200	6A - GB	125,5	21,36	59,66	206,52	39,12	245,64
26	197	6A - KB	125,5	21,36	59,09	205,95	39,12	245,07

Ofis Kulesi; 27.,28. normal katlarda; her katta yaklaşık 197,95-199,73 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis, yaklaşık 202,12-203,90m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmakta olup; 27. kat brüt 800,14 m², 28. kat 807,26 m² kapalı kullanım alanlıdır. Katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
27	202	5A - KD	122,58	23,14	57,21	202,93	37,34	240,27
27	203	5A - GD	122,58	23,14	57,21	202,93	37,34	240,27
27	204	6A - GB	125,5	23,14	60,22	208,86	37,34	246,20

27	201	6A - KB	125,5	23,14	59,66	208,30	37,34	245,64
28	206	5A - KD	122,58	24,92	59,47	206,97	35,56	242,53
28	207	5A - GD	122,58	24,92	59,47	206,97	35,56	242,53
28	208	6A - GB	125,5	24,92	64,74	215,16	35,56	250,72
28	205	6A - KB	125,5	24,92	59,84	210,26	35,56	245,82



Ofis Kulesi; 30.-35., normal katlarda; her katta 199,65 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis, 203,95 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 – 807,25 m² kapalı kullanım alanlı olup; katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
30	210	5B - KD	124,43	24,92	59,84	209,19	35,56	244,75
30	211	5B - GD	124,43	24,92	60,03	209,38	35,56	244,94
30	212	6B - GB	127,47	24,92	65,30	217,69	35,56	253,25
30	209	6B - KB	127,47	24,92	66,05	218,44	35,56	254,00
31	214	5B - KD	124,43	24,92	60,22	209,57	35,56	245,13
31	215	5B - GD	124,43	24,92	60,22	209,57	35,56	245,13

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

133

31	216	6B - GB	127,47	24,92	65,68	218,07	35,56	253,63
31	213	6B - KB	127,47	24,92	66,43	218,82	35,56	254,38
32	218	5B - KD	124,43	24,92	60,41	209,76	35,56	245,32
32	219	5B - GD	124,43	24,92	60,60	209,95	35,56	245,51
32	220	6B - GB	127,47	24,92	65,87	218,26	35,56	253,82
32	217	6B - KB	127,47	24,92	66,62	219,01	35,56	254,57
33	222	5B - KD	124,43	23,14	60,60	208,17	37,34	245,51
33	223	5B - GD	124,43	23,14	60,78	208,35	37,34	245,69
33	224	6B - GB	127,47	23,14	66,24	216,85	37,34	254,19
33	221	6B - KB	127,47	23,14	66,99	217,60	37,34	254,94
34	226	5B - KD	124,43	21,36	60,78	206,57	39,12	245,69
34	227	5B - GD	124,43	21,36	61,16	206,95	39,12	246,07
34	228	6B - GB	127,47	21,36	66,43	215,26	39,12	254,38
34	225	6B - KB	127,47	21,36	67,18	216,01	39,12	255,13
35	230	5B - KD	124,43	21,36	61,16	206,95	39,12	246,07
35	231	5B - GD	124,43	21,36	61,35	207,14	39,12	246,26
35	232	6B - GB	127,47	21,36	66,62	215,45	39,12	254,57
35	229	6B - KB	127,47	21,36	67,37	216,20	39,12	255,32

Ofis Kulesi; 36. ve 38. normal katta; 391,17 m² kullanım alanlı 2'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Her katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 782,33 m² kapalı kullanım alanlı olup; katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
36	233	10B - K	260,26	37,38	129,10	426,74	83,58	510,32
36	234	10B - G	260,26	37,38	128,53	426,17	83,58	509,75
37	235	10B - K	260,26	37,38	129,66	427,30	83,58	510,88
37	236	10B - G	260,26	37,38	129,10	426,74	83,58	510,32
38	237	10B - K	260,26	37,38	129,66	427,30	83,58	510,88
38	238	10B - G	260,26	37,38	129,10	426,74	83,58	510,32

Ofis Kulesi; 40.-44., normal katlarda; her katta 196,12-199,68 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis, 200,39-203,95 m² brüt kullanım alanlı 2 adet ofis olmak üzere her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brüt 793,01 – 807,25 m² kapalı kullanım alanlı olup; katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
40	240	5B - KD	124,43	21,36	62,29	208,08	39,12	247,20
40	241	5B - GD	124,43	21,36	62,48	208,27	39,12	247,39
40	242	6B - GB	127,47	21,36	67,94	216,77	39,12	255,89
40	239	6B - KB	127,47	21,36	68,69	217,52	39,12	256,64
41	244	5B - KD	124,43	23,14	62,85	210,42	37,34	247,76
41	245	5B - GD	124,43	23,14	63,04	210,61	37,34	247,95
41	246	6B - GB	127,47	23,14	68,50	219,11	37,34	256,45

41	243	6B - KB	127,47	23,14	69,44	220,05	37,34	257,39
42	248	5B - KD	124,43	24,92	63,42	212,77	35,56	248,33
42	249	5B - GD	124,43	24,92	63,80	213,15	35,56	248,71
42	250	6B - GB	127,47	24,92	69,25	221,64	35,56	257,20
42	247	6B - KB	127,47	24,92	70,01	222,40	35,56	257,96
43	252	5B - KD	124,43	24,92	64,17	213,52	35,56	249,08
43	253	5B - GD	124,43	24,92	64,36	213,71	35,56	249,27
43	254	6B - GB	127,47	24,92	69,82	222,21	35,56	257,77
43	251	6B - KB	127,47	24,92	70,76	223,15	35,56	258,71
44	256	5B - KD	124,43	24,92	64,74	214,09	35,56	249,65
44	257	5B - GD	124,43	24,92	64,92	214,27	35,56	249,83
44	258	6B - GB	127,47	24,92	70,57	222,96	35,56	258,52
44	255	6B - KB	127,47	24,92	71,51	223,90	35,56	259,46

Ofis Kulesi; 45. normal katta; 477,03 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 45. normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 954,05 m² kapalı kullanım alanlı olup 45. normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
45	259	9- K	233,66	149,84	119,69	503,19	0	503,19
45	260	9- G	233,66	149,84	120,44	503,94	0	503,94

Ofis Kulesi; 46. normal katta; 384,94 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 46. normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 769,87 m² kapalı kullanım alanlı olup 46. normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
46	261	8- K	220,36	71,05	114,79	406,20	0	406,20
46	262	8- G	220,36	71,05	114,79	406,20	0	406,20

Ofis Kulesi; 47. normal katta; 362,80 m² kullanım alanlı 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 47. normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 725,59 m² kapalı kullanım alanlı olup 47. normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
47	263	7- K	193,65	75,62	108,21	377,48	0	377,48
47	264	7- G	193,65	75,62	108,21	377,48	0	377,48

Ofis Kulesi; Çatı katı Ofis Kulesinin teknik katıdır. Çatı katında elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup; çatı katı 685,26 m² kapalı kullanım alanlıdır. Konu proje kapsamında toplamda 38 adet dükkan, 1 adet spa, 153 adet ofis, 110 adet Rezidans ve 96 odalı otel bulunmaktadır.

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

Proje Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	Fonksiyonu						
3. BOORUM KAT	7860,1	Otopark, Sığınak, kazan dairesi, depo						
2. BOORUM KAT	11458,33	Otopark, depo						
1. BOORUM KAT	11458,33	Otopark, depo, teknik alan						
TOPLAM ALAN	30.776,76							
ZEMİN KAT KONUT GİRİŞİ	226,24	KONUT						
ZEMİN KAT OFİS GİRİŞİ	773,89	OFİS						
ZEMİN KAT OTEL	348,86	OTEL						
ZEMİN KAT AVİM	4425,75	AVM						
1. KAT SPA	991,58	SPA						
1. KAT	4653,98	AVM						
TOPLAM ALAN	11.420,50							
Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	Fonksiyonu	Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	BAŞÇE KATI (OFT CEPHE) (m ²)	Fonksiyonu
Spa, otel, ofis	2. KAT	278,50	SPA	OFİS KULESİ	2 KAT	1.062,77	-	7adet ofis
		348,86	OTEL					
KONUT KULESİ	3. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	3 KAT	807,25	142,21	7adet ofis
KONUT KULESİ	4. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	4 KAT	807,25	142,24	7adet ofis
KONUT KULESİ	5. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	5 KAT	800,13	149,36	7adet ofis
KONUT KULESİ	6. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	6 KAT	793,01	156,46	7adet ofis
KONUT KULESİ	7. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	7 KAT	793,01	156,47	7adet ofis
KONUT KULESİ	8. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	8 KAT	782,31	167,16	7adet ofis
KONUT KULESİ	9. KAT	857,49	Otel(13 otel odası)	OFİS KULESİ	9 KAT	803,74	145,73	Teknik Kat
KONUT KULESİ	10. KAT	857,49	Teknik kat	OFİS KULESİ	10 KAT	782,32	167,15	1 adet ofis
KONUT KULESİ	11. KAT	842,90	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	11 KAT	793,00	156,47	1 adet ofis
KONUT KULESİ	12. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	12 KAT	793,00	156,47	1 adet ofis
KONUT KULESİ	13. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	13 KAT	800,12	149,35	1 adet ofis
KONUT KULESİ	14. KAT	857,47	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	14 KAT	807,24	142,23	1 adet ofis
KONUT KULESİ	15. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	15 KAT	807,24	142,23	1 adet ofis
KONUT KULESİ	16. KAT	857,47	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	16 KAT	807,23	142,24	2 adet ofis
KONUT KULESİ	17. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	17 KAT	807,23	142,24	2 adet ofis
KONUT KULESİ	18. KAT	857,49	2 adet 1+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	18 KAT	807,23	142,24	2 adet ofis
KONUT KULESİ	19. KAT	857,49	Teknik kat	OFİS KULESİ	19 KAT	789,50	159,97	Teknik Kat
KONUT KULESİ	20. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	20 KAT	793,02	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	21. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	21 KAT	793,02	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	22. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	22 KAT	782,34	167,16	4 adet ofis
KONUT KULESİ	23. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	23 KAT	782,34	167,16	4 adet ofis
KONUT KULESİ	24. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	24 KAT	782,34	167,16	4 adet ofis
KONUT KULESİ	25. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	25 KAT	793,02	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	26. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	26 KAT	793,02	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	27. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	27 KAT	800,14	149,36	4 adet ofis
KONUT KULESİ	28. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	28 KAT	807,26	142,24	4 adet ofis
KONUT KULESİ	29. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	29 KAT	789,53	159,97	Teknik Kat
KONUT KULESİ	30. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	30 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
KONUT KULESİ	31. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	31 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
KONUT KULESİ	32. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	32 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
KONUT KULESİ	33. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	33 KAT	800,13	149,36	4 adet ofis
KONUT KULESİ	34. KAT	857,48	Teknik kat	OFİS KULESİ	34 KAT	793,01	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	35. KAT	835,31	2 adet 4+1 konut	OFİS KULESİ	35 KAT	793,01	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	36. KAT	793,05	2 adet 4+1 konut	OFİS KULESİ	36 KAT	782,33	167,16	2 adet ofis
KONUT KULESİ	37. KAT	750,15	2 adet 4+1 konut	OFİS KULESİ	37 KAT	782,33	167,16	2 adet ofis
KONUT KULESİ	ÇATI	700,28	Teknik kat	OFİS KULESİ	38 KAT	782,33	167,16	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	39 KAT	803,76	145,73	Teknik Kat
				OFİS KULESİ	40 KAT	793,01	156,48	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	41 KAT	800,13	149,36	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	42 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	43 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	44 KAT	807,25	142,24	4 adet ofis
				OFİS KULESİ	45 KAT	954,05	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	46 KAT	769,87	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	47 KAT	725,59	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	ÇATI	685,26	-	Teknik Kat
TOPLAM ALAN	31.121,23		TOPLAM ALAN	37.667,92	6.400,00			
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)								110.396,21
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (OFT CEPHE DAHİL) (m²)								117.404,21

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

136

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

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

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

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

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.
- Proje alanı, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlandırılmıştır. Projenin yakın çevresinde, Sabah Gazetesi, Rod-Kar İş Merkezi, Ege Perla Projesi, Adliye Sarayı, Sunucu Plaza, Bornova Vergi Dairesi bulunmaktadır.
- Proje alanına alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup, metro, dolmuş, otobüs ile ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu parselin, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m., güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m., doğu cephesinde yer alan 1583/4 sokakça yaklaşık 280 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parselin çevresi yer yer 1,5 m. yüksekliğinde galvaniz saç levhalar ile çevrelenmiş durumdadır.

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 getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin 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 getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en etkin ve en verimli kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

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 getiriye 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 getiriye 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 taşınmazların 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 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">✓ Proje alanı, Ankara Caddesi üzerinde yer almaktadır.✓ Ankara Caddesi üzerinde, taşınmaza emsal olabilecek boş parsel sayısı oldukça kısıtlıdır.✓ Proje alanının görülebilirliği, reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği çok yüksektir.✓ Proje yeni kent merkezinde konumludur.✓ Konut, Ticaret ve turizm kullanımı açısından tercih edilen bir bölgede konumludur.✓ Değerleme konusu projeye ait Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.✓ Sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır.✓ Proje alanı İzban Salhane Metro İstasyonu ve toplu taşıma araçları duraklarına yakın konumlu olup, ulaşılabilirliği yüksektir.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamış, eski sanayi yapılarının konumlu olduğu bölgeye yakındır.- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen AVM'nin açılış tarihi 30.09.2016 olarak belirtilmekte olup, mevcut durumda yapılan tespitlerde çarşı bloğunda ince işçilik çalışmalarının başlanmadığı tespit edilmiş olup, açılış tarihi için risk teşkil ettiği öngörülmektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmaz Yeni Kent Merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman arkası-Salhane- Turan bölgesinin ortasında konumlanmıştır.✓ Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.✓ Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmektedir.	<ul style="list-style-type: none">* Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma koşulunun, KAKS:3.50 olması sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı düşünülmektedir.* Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmekte olup, bölgesel rekabette her geçen gün artış yaşanmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yöntemi analizi ve direkt kapitalizasyon analizi kullanılmıştır.

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

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

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	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)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Tepekule İş Merkezinin arkasında konumlu olan net imar parseli	MİA, 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 taşınmazlardan daha fazladır.	6.500
2	Bayraklı'da Yeni Kent Merkezi sınırları içerisinde, Yükseliş Plaza yanında konumlu, 2 adet parselden oluşan brüt imar parselleri	"MİA, 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.	5.500
3	Bayraklı'da, Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlu, köşe durumunda olan, 1140 ada 8 parsel numarasına sahip, icra yolu ile satış gerçekleştirilmiş brüt imar parseli	"MİA, 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.	7.000
4	Bayraklı'da, Altinyol ile Anadolu Caddesi arasında konumlu, 1136 ada 5 parsel numarasına sahip, icra yolu ile satış 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.	7.000

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 bulunmaktadır. + Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür.	6.000
6	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Alsancak Limanı arkasında	MİA, E:3,50	Satılık	-	4.000	10.000.000 USD (28.246.000 TL)	2.500 USD/m ² (7.062 TL/m ²)	+Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölge içindedir. + Konu taşınmazın yapılaşma hakkı değerlendirme konusu taşınmazlardan daha fazladır.	7.500
7	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şekilde yeni kent merkezi bölgesinde, Halkapınar Mahallesi sınırları içerisinde, değerleme konusu taşınmazlarla aynı imar şartlarına sahip, net imar parseli	MİA, TAKS:0,40, KAKS:3,0, 8 Kat	Satılık	-	1.574	13.900.000	8.831 TL/m ²	+Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazla aynı yapılaşma şartlarına sahiptir. -Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. -Emsal taşınmaz için istenen bedel yüksek olup, satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.	7.500

*31.03.2016 tarihli bazı 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.

Arsa Emsalleri:

- Emsal 1'nin 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 1 yıl önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Ozan Abay Caddesi üzerinde köşe konumunda bulunduğu, brüt imar parseli olduğu ve 17.11.2015 tarihinde icra yoluyla satışın gerçekleştirildiği bilgisine ulaşılmıştır.

RAPOR NO: 2016REVÇ78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

143

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Emsal 4'ün Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, Altınyol ve Anadolu Caddesi arasında konumlu olduğu, brüt imar parseli olduğu ve 17.11.2015 tarihinde icra yoluyla satışının gerçekleştirildiği bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in Konak ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde, kat karşılığına da uygun olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 6'nın Alsancak Liman bölgesi içerisinde, Yeni Kent Merkezi bölgesinde 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 Halkapınar Mahallesi konumlu olduğu, değerlendirme konusu taşınmazların yakınında bulunduğu, istenen satış bedelinin yüksek olduğu ve satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Satılık Rezidans 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	Punta Residence 19. katta konumlu olan, deniz manzarasına sahip olan 260 m ² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen mesken	Mesken	Satılık	260	-	1.000.000 \$ 2.824.900 TL	3.846 \$/m ² 10.865 TL/m ²	-Değerleme konusu taşınmazlara göre önünde manzarasını bölen yapılar bulunması,
2	Port Residence içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 150 m ² 3+1 konut olan taşınmazın 1.800.000 TL bedel ile yaklaşık 1 senedir satılık olduğu beyan edilen	Mesken	Satılık	150	-	1.800.000	12.000	+Talep edilen değer piyasa koşullarına göre yüksek olduğu belirtilen.
3	Aksoy Residence içinde konumlu olan deniz manzarasına sahip olan, 360 m ² konutun 3.500.000 TL bedel ile satılık olduğu beyan edilen	Mesken	Satılık	360	-	3.500.000	9.722	+Değerleme konusu taşınmazlara göre kısıtlı manzarası bulunan, +Talep edilen değer piyasa koşullarına göre yüksek olduğu belirtilen.

RAPOR NO: 2016REVÇ78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

* GİZLUDİR

144

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4	Port Residence içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 150 m ² 3+1 konut olan taşınmazın 1.600.000 TL bedel ile satılık olduğu beyan edilen	Mesken	Satılık	150	-	1.600.000	10.666	+Talep edilen değer piyasa koşullarına göre yüksek olduğu belirtilen.
5	Alsancak vapur iskelesinin karşısında konumlu olan, 36 yıl önce inşa edilmiş olan 8 katlı ana taşınmazın 7. katında konumlu olan 3+1 175 m ² yüzölçümüne sahip olan deniz manzarasına sahip, tadilat görmüş olan daire	Mesken	Satılık	175	-	1.750.000	10.000	-Değerleme konusu taşınmazlara göre nitelikli residence kullanılmıyorsa, +Talep edilen değer piyasa koşullarına göre yüksek olduğu belirtilen.
6	Alsancak vapur iskelesinin karşısında konumlu olan, 36 yıl önce inşa edilmiş olan 8 katlı ana taşınmazın 8. katında konumlu olan 3+1 173 m ² yüzölçümüne sahip olan deniz manzarasına sahip, tadilat görmüş olan daire	Mesken	Satılık	173	-	1.550.000	8.960	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre küçük yüzölçümüne sahip olan, - Değerleme konusu taşınmazlara göre nitelikli residence kullanılmıyorsa, + Değerleme konusu taşınmazlara göre küçük yüzölçümüne sahip olan, - Değerleme konusu taşınmazlara göre nitelikli residence kullanılmıyorsa, + Ofis kullanımı açısından tercih edilebilirliği yüksek bir bölgede konumlu olan,
7	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, 1. kordonda konumlu olan, deniz manzaralı, 130 m ² yüzölçümüne sahip, yaklaşık 8 ay önce satılmış olduğu beyan edilen 1. katta konumlu olan daire	Mesken	Yaklaşık 9 Ay Önce Satılmış	130	-	1.200.000	9.230	+ Değerleme konusu taşınmazlara göre küçük yüzölçümüne sahip olan, - Değerleme konusu taşınmazlara göre nitelikli residence kullanılmıyorsa, + Ofis kullanımı açısından tercih edilebilirliği yüksek bir bölgede konumlu olan,

RAPOR NO: 2016REV78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

145

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, 1. kordonda konumlu olan, deniz manzaralı, 160 m ² yüzölçümüne sahip, yaklaşık 2 ay önce satılmış olduğu beyan edilen 6. katta konumlu olan daire	Mesken	Yaklaşık 3 Ay Önce Satılmış	160	1.200.000	7.500	-Değerleme taşınmazlara residence olmayan, göre nitelikli kullanımında
Gürel Tower Residence içinde konumlu, 20. normal katta konumlu olan, 125 m ² kapalı kullanım alanına sahip mesken	Mesken	Satılık	125	400.000 USD 1.129.960 TL	3.200 USD/m ² 9.040 TL/m ²	+Değerleme taşınmazlara göre yüzölçümü küçük olan, konusubazı

*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.

Rezidans Emsalleri:

- Emsal 1'in Punta Residence 19. katta konumlu olan, deniz manzarasına sahip olan 260 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen mesken olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin Port Residence içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 150 m² 3+1 konut olan taşınmazın 1.800.000 TL bedel ile yaklaşık 1 senedir satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün Aksoy Residence içinde konumlu olan deniz manzarasına sahip olan, 360 m² konutun 3.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 4'ün Port Residence içinde konumlu deniz manzarasına sahip olan, 150 m² 3+1 konut olan taşınmazın 1.600.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in Alsancak vapur iskelesinin karşısında konumlu olan, 36 yıl önce inşa edilmiş olan 8 katlı ana taşınmazın 7. katında konumlu olan 3+1 175 m² yüzölçümüne sahip olan deniz manzarasına sahip, tadilat görmüş olan daire olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 6'nın Alsancak vapur iskelesinin karşısında konumlu olan, 36 yıl önce inşa edilmiş olan 8 katlı ana taşınmazın 8. katında konumlu olan 3+1 173 m² yüzölçümüne sahip olan deniz manzarasına sahip, tadilat görmüş olan daire olduğu bilgisine şifahen ulaşılmıştır.
- Emsal 7'nin Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda, 1. kordonda konumlu olan, deniz manzaralı, 130 m² yüzölçümüne sahip, yaklaşık 8 ay önce satılmış olduğu beyan edilen 1. katta konumlu olan daire olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 8'in Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda, 1. kordonda konumlu olan, deniz manzaralı, 160 m² yüzölçümüne sahip, yaklaşık 2 ay önce satılmış olduğu beyan edilen 6. katta konumlu olan daire olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 9'un Gürel Tower Residence içinde konumlu, 20. normal katta konumlu olan, 125 m² kapalı kullanım alanına sahip mesken olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

146

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 Taşınmazla Göre Olumu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlara 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 taşınmazlara göre daha prestijli bir ana taşınmaz içinde konumlu olan, -Değerleme konusu taşınmazlara göre pazarlık payı bulunan,
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Anadolu Caddesine cepheli konumda, 1456 m ² kapalı alana sahip 3 katlı komple bina	Ofis	Satılık	1455	-	7.600.000	5.219	-Değerleme konusu taşınmazlara göre daha eski bir ana taşınmaz üstünde konumludur.
3	Değerleme konusu taşınmazlara 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 taşınmazlara göre daha prestijli bir ana taşınmaz içinde konumlu olan, -Değerleme konusu taşınmazlara göre pazarlık payı bulunan
4	Değerleme konusu taşınmazlara 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 taşınmazlara göre pazarlık payı bulunan,
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezinde 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 taşınmazlara göre pazarlık payı bulunan,
6	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	94	-	470.000 TL	5.000 TL/m ²	+Taşınmazlara yakın konumda bulunan

RAPOR NO: 2016REVÇ78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

* GİZLİDİR

147

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7	Folkart Towers'ta B kulede konumlu 20.katta bulunan ofis	Ofis	Satılık	65	-	425.000 TL	6.538,5 TL/ m ²	+Taşınmazlara yakın konumda bulunan
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.
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	+Taşınmazlara yakın konumda bulunan
10	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	134	-	800.000 TL	5.970,2 TL/ m ²	+Taşınmazlara yakın konumda bulunan
11	Folkart Towers'ta B kulede konumlu 2 bölümden oluşan deniz manzaralı ofis	Ofis	Satılık	100	-	790.000 TL	7.900 TL/ m ²	+Taşınmazlara yakın konumda bulunan
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	+Taşınmazlara yakın konumda bulunan
13	Bayraklı Towers'ta konumlu 2 bölümden oluşan ofis	Ofis	Satılık	142	-	835.000 TL	5.880 TL/ m ²	+Taşınmazlara yakın konumda bulunan

*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.

Ofis Emsalleri;

- Emsal 1'in Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 1.500 m² kullanım alanına sahip işyeri olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 2'nin Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Anadolu Caddesine cepheli konumda, 1456 m² kapalı alana sahip 3 katlı komple bina olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 3'ün Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Megapol İş Merkezi içinde konumlu tam kat 805 m² kullanım alanına sahip işyeri olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 4'ün Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Folkart Towers içinde konumlu 660 m² kullanım alanına sahip deniz manzaralı ofis olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Emsal 5'in Değerleme konusu taşınmazlara 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.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın değer takdiri edilirken;

- Arsanın yola olan cephesi, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, yerleşilebilir bir forma sahip olması, topoğrafik yapısının düz olması,
- Arsanın, imar durumu ve yapılaşma koşulları, terklerinin yapılmış olması,
- Taşınmaz üzerinde inşaat çalışmaları devam eden proje bulunması,
- Taşınmaz üzerinde yer alan yapıya ait gerçekleşmiş inşaat maliyeti,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması ve gelişmişlik seviyesi gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Değerleme konu taşınmazın yakın konumda, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip parsellerin bulunduğu Yeni Kent Merkezi bölgesinde, mal sahiplerinin arazi fiyatları için yüksek rakamlar talep ettiği, mevcut piyasada alım satımların talep edilen bedellerin altında gerçekleştiği belirtilmiştir.
- Bölgedeki projelerin netlik kazanması akabinde, mevcut piyasa koşullarında parsellerin konumuna ve toplam zaiyat alanlarına göre, uygulama görmemiş araziler için mal sahiplerinin ortalama 1.250 -1.650 USD/m², net parseller için ise ortalama 1.750-2.750 USD/m² talep edildiği bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan projenin bilinirliği, alt yapısının tamamlanmış olması, taşınmazın üzerinde yer alan projenin bölgede inşa edilen ilk projeler arasında yer alması gibi etkenler göz önüne alındığında birim değerinin 7.500 TL/m² civarında olabileceği öngörülmüştür.
- Taşınmazın değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

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

8625 ADA, 7 PARSEL		
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	13.922,01	m ²
1 m ² Arsa Değeri	7.500,00	TL
Toplam Arsa Değeri (TL)	104.415.075	TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	104.415.000	TL

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müşteri tarafından beyan edilmiş olan hakedişler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan fonksiyon bazında maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Projenin inşaa faaliyetlerinin halen devam ediyor olması nedeni ile herhangi bir yıpranma öngörülmemiştir.

Proje kapsamında yapılması öngörülen toplam maliyet tutarı detayları Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi başlığı altında verilmektedir. Yapılan hesaplamalara göre projenin toplam inşaa maliyet bedeli yaklaşık 72.015.699 USD olarak hesaplanmıştır. Projenin tamamı için öngörülen inşaat tamamlanma oranı %67 olarak tespit edilmiş olup tamamlanma oranına göre mevcut inşaa maliyet değeri (72.015.699 X 0,67) 48.250.518 USD(136.302.889 TL) olarak hesaplanmıştır.

8625 ADA, 7 PARSEL		
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	13.922,01	m ²
1 m ² Arsa Değeri	7.500,00	TL
Toplam Arsa Değeri (TL)	104.415.075	TL
Gerçekleşmiş Maliyet (TL)*	136.302.889	TL
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	240.717.964	TL
Toplam Yaklaşık Mevcut Durum Değeri (TL)	240.718.000	TL
Toplam Yaklaşık Değer * (USD)	85.059.000	USD

*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.

7.2.2.1 Müşterek ve Bölünmüş Olan Kısımların Değerleme Analizi

Projede Yer Alan AVM Alanına Ait Arsa + Maliyet Değerine İlişkin Hesap Detayı

- Müşteri talebi doğrultusunda AVM kısmının ayrıştırılmış olarak mevcut durum değeri aşağıdaki varsayımlar ışığında hesaplanmıştır.
- 30.12.2014 tarihli kurulan kat irtifakı projesine göre AVM'nin 9.079,73 m² brüt kullanım alanlı olup, 7.077 m² kiralanabilir alana sahip olduğu hesaplanmıştır.
- Projedeki AVM alanı zemin ve 1. katta, SPA kullanım alanı 1. ve 2. katta konumlandırılmıştır.
- AVM alanı arsa değeri, zemin ve 1. katta yer alan ticari kullanımındaki bağımsız bölümlerin arsa payı oranının, toplam arsa alanı ve 1 m² arsa değeri çarpımıyla hesaplanmıştır.
- Kat irtifak projesinde ve kat irtifakına esas yönetim planında;

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

150

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

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

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

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

- "C Blok Kat Malikleri Kurulu (Çarşı Bloğu Kat Malikleri Kurulu) 40 bağımsız bölüm, 40 oy, 27810/111000 toplam arsa payı" açıklaması yer almaktadır. İlgili bağımsız bölüm tapularından da arsa payları toplandığında aynı değere ulaşılmıştır.
- Kat irtifak tapularından AVM kısmının toplam 40 adet bağımsız bölümden oluştuğu görülmektedir. Konu bağımsız bölüm tapularından 39 adedi AVM içindeki çeşitli ölçeklerde dükkan (toplam arsa payı 24601/111000), 1 adedinin de SPA olarak (3209/111000) kiraya verilmesi planlanmaktadır.
- Değerleme tarihi itibarıyla AVM kısmının inşaat tamamlanma oranı %80 olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla tüm projenin gerçekleşen maliyetinin tamamlanma oranı %67 olarak hesaplanmıştır.
- AVM kısmının toplam arsa payı içindeki oranı; Toplam Arsa Alanı X AVM Arsa Payı Oranı şeklinde hesaplanmış olup;
 $13.922,01 \text{ m}^2 \times 27810/111000 = 3.488 \text{ m}^2$ 'dir.
- AVM alanının tamamlanma oranına göre toplam maliyeti;
Toplam AVM Alanı Maliyeti + SPA Alanı Maliyeti şeklinde hesaplanmış olup;
 $14.620.123 \text{ TL (5.175.448 USD)} + 2.043.804 \text{ TL (723.496 USD)} = 16.665.195 \text{ TL (5.899.393 USD)}$ 'dir.
Konu maliyetin tamamlanma oranına göre değeri;
 $16.665.195 \text{ TL (5.899.393 USD)} \times \%80 = 13.332.157 \text{ TL (4.719.515 USD)}$ 'dir.
- Ticari katlardaki emsal dışı alanların (4.181 m^2) maliyeti 200 USD/m² birim değer ile hesaplanmış olup, konu alanların %100 oranında tamamlanmış olması sebebi ile maliyet değeri 2.361.950 TL (836.118 USD) olarak hesaplanmıştır.
- Projenin tamamı için öngörülen altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri, proje genel giderleri toplam maliyetinin, AVM olarak kullanılan işyerlerine ait arsa payları toplamı oranı ve gerçekleşmiş maliyet oranının çarpımıyla 6.214.904 TL (2.200.044 USD) olarak hesaplanmıştır.
Projenin bir bütün olması nedeni ile çıplak inşa maliyeti dışındaki bu ilave maliyet kırılımlarının değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş maliyet oranı çerçevesinde dağılacağı varsayılmıştır.

ALTYAPI MALİYETİ	4.298.698
ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ	4.298.698
PROJE GENEL GİDERLER	4.508.856
TOPLAM (USD)	13.106.252
TOPLAM (TL)	37.023.850

$37.023.850 \text{ TL (13.106.252 USD)} \times 0,2505 \times \%67 = 6.214.904 \text{ TL (2.200.044 USD)}$

- Zemin iyileştirme ve İksa Maliyeti Toplamının, AVM olarak kullanılan işyerleri arsa payları toplamı oranındaki çarpımıyla hesaplanan değeri 7.888.703 TL 'dir.
 $31.486.730 \text{ TL (11.146.140 USD)} \times 0,2505 = 7.888.703 \text{ TL (2.792.560 USD)}$
- AVM alanı toplam maliyet değeri tüm maliyet kalemlerinin toplamı sonucunda oluşan 29.797.712 TL(10.548.236 USD) olarak hesaplanmıştır.

AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ	
AVM ALANI ARSA PAYLARI TOPLAM ORANI	0,2505
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA ALANI TOPLAMI(M2)	3.488
1 m ² ARSA DEĞERİ(TL/m ²)	7.500
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI(TL)	26.160.209

AVM ALANI İNŞAAT MALİYETİNİN TAMAMLANMA YÜZDESİNE GÖRE DEĞERİ (%80)	13.332.157 ₺
AVM'NİN EMSAL DIŞI ALANI İNŞAAT MALİYETİNİN TAMAMLANMA YÜZDESİNE GÖRE DEĞERİ	2.361.950 ₺
ALTYAPI+ ÇEVRE+ PROJE MALİYETLERİNİN GERÇEKLEŞME MALİYETİ ORANINA GÖRE ARSA PAYI DEĞERİ	6.214.904 ₺
ZEMİN +İKSA MALİYETİNİN ARSA PAYI ORANINA GÖRE DEĞERİ	7.888.703 ₺
AVM ALANININ TAMAMLANMASI YÜZDESİNE GÖRE MEVCUT MALİYET DEĞERİ	29.797.712 ₺
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI	26.160.209 ₺
AVM ALANI İÇİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	55.957.922 ₺
AVM ALANI İÇİN YAKLAŞIK MEVCUT DURUM DEĞERİ	55.958.000 ₺

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Daha önceki bölümlerde bahsedilen pazar araştırmalarımız, buna bağlı analizlerimiz ve bölge verileri kullanılarak arsa üzerinde geliştirilme çalışmaları devam eden proje ile ilgili varsayımlarımız ve hesaplar aşağıda detaylandırılmıştır.

Ana taşınmaza 30.12.2014 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, kat irtifakına esas mimari projesi üzerinden alan büyüklükleri, kat ve adetsel dağılımları ile proje değerlendirme çalışması yapılmıştır. Projenin inşai faaliyetlerinin devam ediyor olması nedeni ile parsel üzerinde geliştirilen proje bir bütün olarak ele alınmıştır.

7.2.3.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

- Projede yer alan satışı gerçekleştirilmiş olan tapulara ait kapalı alanlar, toplam satış alanlarından çıkarılmıştır.
- Satış vaadi ile tapu devri gerçekleşmemiş olan tapular ise ilgili yıllarda taksit bedelleri gelir kalemlerine eklenecek şekilde nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- 30.03.2016 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşip tapu devri yapılan bağımsız bölümlere ait alanlar satış alanlarından çıkarılmıştır.
- Satış vaadi ile satılan ve tapu devri olmayan taşınmazlara ait kalan taksit bedelleri mevcut olup, bu taksit tutarları ilgili yıllara gelir olarak eklenmiştir.
- Satışı ve tapu devri gerçekleşmemiş bağımsız bölümler ise yıllar içinde satış hızı oranında satılarak satış yapılan tarihlere gelir kalemi olarak eklenmiştir. (tablolar aşağıda detaylandırılmıştır.)
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve finansman giderleri dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,68 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %10,25 olacağı varsayılmıştır. İndirgeme oranı da USD bazı için bu değer olarak kullanılmıştır.
- Projeksiyon tablosu USD olarak çalışılmış olup, 1 USD= 2,8249 TL olarak TCMB 31.03.2016 tarihli bazı Döviz alış kuru olarak kullanılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 4,6 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir. Ofis ve AVM alanları isteğe bağlı değişkenlik gösterdiği için ince işler ve dekorasyonlar tamamlanmadan teslim edilmektedir.
- Maliyet bedelleri, piyasa genel kabulleri ve benzer kalitede bir inşai yatırımın yapılabileceği maliyet bedelleri araştırması yapılarak, geçmiş tecrübelerimizden de faydalanılarak tahmin edilmiştir.
- Değerleme konusu projede inşai faaliyetlerin tamamlanması sorumluluğu Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' de olması nedeni ile projenin tamamlanması için gereken tüm maliyet değeri projeksiyona gider kalemi olarak dahil edilmiştir.

Proje Varsayımları:

- Değerleme konusu parsel üzerinde Rezidans, Otel, Ofis ve AVM alanı inşaa edilmesi ile ilgili tüm yasal prosedürlerin tamamlandığı ve bu durumda herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayılmıştır.
- 02.10.2014 onay tarihli tadilat projesine göre 39 adet dükkan, 1 adet SPA, 153 adet ofis, 96 odalı otel ve 110 adet Rezidans inşaa edileceği varsayılmıştır.
- Müşteri talebi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 31.03.2016 tarihi itibari ile gerçekleşmiş satış sözleşmeleri esas alınmıştır.
- Satılan birimlerin müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen satış sözleşmelerinin ekinde yer alan ödeme planları esas alınmış ve ve tapu devri yapılmamış olan gelecek yıllarda tahsil edilecek KDV hariç bedeller nakit akış tablolarına dahil edilmiştir.
- Tapu devri yapılmamış olan satılmış birimlerin müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen satış sözleşmelerinin ekinde yer alan ödeme planlarına göre 31.03.2016 yılı sonuna kadar yapılmış olan tahsilatlar ilgili yıl sonunda toplam satış gelirlerine dahil edilmiştir. Daha sonraki yıllarda alınacak tahsilatlar da ilgili yılın gelirine ayrıca eklenmiştir.
- Proje kapsamında 31.03.2016 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş birimlerin brüt alanları dışında kalan, 18.343,66 m² brüt satış alanlı ofis, 11.713,4 m² brüt satış alanlı Rezidans satılabilir alana dahil edilmiştir.
- Proje dahilinde toplam kapalı alanın 117.404,21 m² olacağı varsayılmıştır.

- Toplam alanın yaklaşık 34.570 m²'sinin ofis, 9.080 m²'sinin AVM, 21.455 m²'sinin Rezidans, 6.700 m²'sinin otel, 1.270 m² SPA alanlarından, 7.145 m²'sinin tesisat katı, 30.777 m²'sinin bodrum kat sığınak ve otopark, 6.408,00 m²'sinin çift cephe alanlarından oluşacağı varsayılmıştır.

TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ HESAP TABLOSU:

Alansal Dağılım	Alan (m ²)	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
OFİS	34.570	450	15.556.508
AVM	9.080	570	5.175.448
RESİDENCE	21.455	620	13.302.063
OTEL	6.700	570	3.819.086
SPA	1.270	570	723.946
Tesisat Katı	7.145	200	1.428.906
Otopark+ Sığınak (Emsal dışı)	30.777	200	6.155.352
Ofis Çift cephe alanı Alanı(Emsal dışı)	6.408	250	1.602.000
Toplam	117.404,21		47.763.307

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
47.763.307	9%	4.298.698

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
47.763.307	9%	4.298.698

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.

ARA TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	47.763.307
Altyapı Maliyeti (USD)	4.298.698
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	4.298.698
TOPLAM (USD)	56.360.703

- Toplam maliyet hesapları içinde; bina anahtar teslim maliyeti, ortak alanların inşaat maliyeti, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
56.360.703	8%	4.508.856

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

ZEMİN İYİLEŞTİRME BEDELİ	
Toplam Zemin Alanı	13.922
Fore Kazık Başına Düşen Birim Alan (m ²)	3,0
Fore Kazık adedi	4.641
Fore Kazık Birim Fiyatı (USD)	2.000
Toplam Maliyet (USD)	9.281.340

İKSA MALİYET TABLOSU	
Bodrum Kat Adedi	3
İksa Yapılacak Yüzey Derinliği (m./kat adedi)	3
Toplam Derinlik (m.)	10
Temel-İksa Sistemi Çevresi (m.)	555
İksa Yapılacak Yüzey Alanı	5.328
İksa Maliyeti (USD/m ²)	350
Toplam Maliyet (USD)	1.864.800

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (\$)	47.763.307
Altyapı Maliyeti (\$)	4.298.698
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(\$)	4.298.698
Proje Genel Giderler (\$)	4.508.856
Zemin İyileştirme Bedeli (\$)	9.281.340
İksa Maliyet Bedeli(\$)	1.864.800
TOPLAM (\$)	72.015.699
HARCANMIŞ MALİYET	48.250.518
KALAN TOPLAM MALİYET	23.765.181

KALAN MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI		
YILLAR	2016	TOPLAM
ORAN	100%	100%
MALİYET (USD)	23.765.181	23.765.181

- İnşaatın 2016 yılı Temmuz ayı sonunda biteceği varsayılmıştır.
- 02.10.2014 onay tarihli tadilat projesine göre; 3 bodrum kat, AVM kullanımlı zemin ve 1. normal kat, 2. normal katı ile 9. normal katı otel kullanımlı çatı katı dahil 38 katlı Konut Otel Kulesi ve 2. normal katı ile 47. normal katı ofis kullanımlı çatı katı dahil toplam 48 katlı Ofis Kulesi olmak üzere iki adet yüksek yapıdan oluşmaktadır.
- Tapu devri yapılmamış olan satılmış birimlerin müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen satış sözleşmelerinin ekinde yer alan ödeme planları esas alınmış ve gelecek yıllarda tahsil edilecek KDV hariç bedeller nakit akış tablolarına dahil edilmiştir.
- Tapu devri yapılmış ve tapu devri yapılmamış ancak satış sözleşmeleri tamamlanmış alanlar dışında kalan Rezidans satışlarının piyasa örnekleri incelenerek 2016 ve 2017 yıllarında %50'sinin satılarak satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Tapu devri yapılmış ve tapu devri yapılmamış ancak satış sözleşmeleri tamamlanmış alanlar dışında kalan Ofis satışlarının emsalleri incelenerek 2016 yılında % 40'ının, 2017

yılında % 50'sinin, 2018 yılında ise %10'unun satılarak satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

- Proje kapsamında yer alan otel alanı tapu devri devri gerçekleşmiş olan taşınmazlar arasında yer aldığı için gelir kalemlerine eklenmemiştir. Taşınmaz KDV hariç toplam 15.000.000 USD bedelle satılmıştır.
- Önerilen projede, ofis ve Rezidans kullanımlarının tamamının satılacağı, otopark alanlarının ise mevcut kullanıma hizmet edeceği varsayılmıştır.
- Projede AVM açılışının 2016 yılı Ekim ayı başında olacağı varsayılmıştır.
- Projede, AVM'nin, konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından işletileceği ve kiralanacağı varsayılmıştır.
- Projeye göre AVM'nin 9.080 m² brüt kullanım alanlı, olması ve 7.077 m² kiralanabilir alana sahip olacağı varsayılmıştır.

AVM KİRALANABİLİR ALAN HESABI	
TOPLAM AVM ALANI (Otopark Hariç)	9.080
KİRALANABİLİR AVM ALANI (m ²)	7.077

- Bölge AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM'nin ortalama aylık birim kira değerlerinin, 2016 yılında 36,50 \$ mertebesinde başlayıp 2025 yılında 47,62 \$'a yükseleceği varsayılmıştır.
- Bölge AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama yıllık birim bina yönetim gelirinin 2016 yılında 6,00 \$ mertebesinde başlayıp, %3 artış oranı ile 2025 yılında 7,83 \$ mertebesine kadar yükseleceği varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranlarının 2016 yılında %87, 2017 yılında %88, 2018 yılında %89, 2019 yılında %91, 2020 yılında %95 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.
- Sözleşme ile satışı yapılarak, 31.03.2016 tarihine kadar alınan ve sonraki yıllarda alınacak olan rezidans ve ofis tahsilatlarının nakit akış çalışması ayrıca yapılmış olup, sözleşme ile satışı kesinleşmiş tahsilatlar 2019 vadeli USD Eurobond'u %3,78 ile indirgenmiştir. Konsilide Nakit Akış tablosunda bulunan bu toplam değer (46.590.294 \$) projenin nakit akışında 31.03.2016 tarihine eklenerek toplam proje değerine ulaşılmıştır.
- İşletme giderlerinin, bina yönetim gideri, komisyon ücreti, açılış öncesi reklam vb. giderler, bina sigortası, emlak vergisi, yenileme fonu kalemlerinden oluşacağı öngörülmüştür.
- Yapının tamamının A sınıfı inşaat kalitesinde inşaa edileceği varsayılmıştır.

SATILABİLİR OFİS ALANI

SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	18.343,66
SATIŞ ARTIŞ ORANI	5,00%

OFİS SATIŞ GELİRLERİ	2016	2017	2018	TOPLAM
OFİS SATIŞ ORANI (%)	40%	50%	10%	100%
SATILAN OFİS ALANI (M2)	7.337	9.172	1.834	18.344
OFİS BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/M2)	2.780	2.919	3.065	

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

156

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

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

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

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

OFİS SATIŞ GELİRİ (USD)	20.398.147	26.772.568	5.622.239	47.170.715
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (USD)	20.398.147	26.772.568	5.622.239	52.792.955

SATILABİLİR REZİDANS:

Brüt Rezidans Alanı (Satılabilir Alan)	11.713,4
Rezidans Birim Satış Fiyatı Artış Oranı	5%

RESIDENCE SATIŞ GELİRLERİ	2016	2017	TOPLAM
RESIDENCE SATIŞ ORANI (%)	50%	50%	100%
SATILAN RESIDENCE ALANI (M2)	5.857	5.857	11.713
RESIDENCE BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/M2)	2.625	2.756	
RESIDENCE SATIŞ GELİRİ (USD)	15.373.811	16.142.502	31.516.313
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (USD)	15.373.811	16.142.502	31.516.313

AVM NAKİT AKIŞI:

AVM KİRALANABİLİR ALAN HESABI	
TOPLAM AVM ALANI (Otopark Hariç)	9.079,73
KİRALANABİLİR AVM ALANI (m ²)	7.077,00
KİRALANABİLİR ALAN KAYBI ORANI (%)	10%
KİRA ARTIŞ ORANI	3,00%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,0%
ENFİLASYON ORANI	3,00%

Ada	Parsel	Toplam Alan	Rayiç Değer (m2 TL)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)
8625	4	1.729,84	2.521,47	4.361.747	1.497.441

BİNA SİGORTA HESABI İÇİN-BAYINDIRLIK İNŞAAT MALİYETLERİ			
	m2	Birim Değer (\$/m2)	Toplam Değer (USD)
AVM	9.080	425	3.858.886
TOPLAM			3.858.886

Arsa Emlak Vergisi Değeri (\$)	Bina Maliyet (\$)	Toplam (\$)
1.497.441	3.858.886	5.356.328

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVM ALANI NAKİT AKIS TABLOSU

	30.03.2016	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
POTANSİYEL GELİRLER											
Kiralanabilir Altyapı Mevki Alımı (m)		7.077	7.077	6.37	6.56	6.75	6.56	7.16	7.38	7.60	7.83
Yıllık Doluluk (Kira Kayıtı dâhil)		87%	88%	574.830	556.792	573.496	590.701	608.422	626.675	645.475	664.839
Kira Artış Oranı		3%	3%	419.864	445.434	458.797	472.541	486.738	501.340	516.380	531.871
Aylık Birim Kira Değeri (\$/m ²)		36.50	37.60	38.72	39.88	41.08	42.31	43.58	44.89	46.24	47.62
Kira Geliri (M100)	33.210.090	174.93	3.182.718	3.288.499	3.387.154	3.488.769	3.593.432	3.701.235	3.812.272	3.926.640	4.044.439
Kira Gelirleri (Belemlen)	30.931.305	674.150	2.809.592	2.926.764	3.082.310	3.314.330	3.413.760	3.516.173	3.621.658	3.730.308	3.847.217
TOPLAM POTANSİYEL GELİMLER	27.099.087	674.150	2.809.592	2.926.764	3.082.310	3.314.330	3.413.760	3.516.173	3.621.658	3.730.308	3.847.217
İŞLETME GİDERLERİ											
Bina Yönetim Gelirleri Artışı		6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.56	7.16	7.38	7.60	7.83
Toplam Bina Yönetim Geliri	5.459.193	127.386	574.830	556.792	573.496	590.701	590.701	608.422	626.675	645.475	664.839
Bina Yönetim Gelirleri (Belemlen)	4.367.354	101.909	419.864	432.460	445.434	458.797	472.541	486.738	501.340	516.380	531.871
Bina Yönetim Giderleri	1.091.839	25.477	104.966	108.115	111.358	114.699	118.140	121.684	125.335	129.095	132.968
Komisyon Derstleri	47.193	47.193									
Apaş Üncel Reklam vb. Giderleri	250.000	250.000									
Bina Sigortası	141.561	12.348,44	12.718,89	13.109,46	13.493,47	13.898,27	14.315,22	14.744,68	15.187,02	15.643,63	16.111,91
Emlak Vergisi	247.826	21.600,56	22.246,58	22.916,03	23.603,51	24.311,62	25.040,97	25.792,20	26.565,96	27.367,94	28.183,83
Yenileme Fonu	1.193.546	134.221,83	138.248,48	142.395,94	146.667,81	151.067,85	155.599,88	160.267,88	165.075,92	170.000,00	175.030,00
TOPLAM İŞLETME MALİYETLERİ	2.971.765	356.620	139.934	278.353	286.704	295.305	304.164	313.289	322.688	332.368	342.340
NET İŞLETME GELİMLERİ	27.099.087	317.571	2.669.658	2.648.411	2.795.606	3.019.025	3.109.596	3.202.884	3.298.971	3.397.940	3.499.878
GOP		0,47	0,95	0,90	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Dönem Sonu Değer	8,0%										
NET NAKİT AKIŞI	0	317.571	2.669.658	2.648.411	2.795.606	3.019.025	3.109.596	3.202.884	3.298.971	3.397.940	3.499.878

Kiralanabilir SPA Alanı (m ²)	1.270,08
Kira Artış Oranı	3,00%

Ada	Parsel	Toplam Alan	Rayiç Değer (m2 TL)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)
8625	7	241,97	2.521,47	610.125	215.592

BİNA SİGORTA HESABI İÇİN-BAYINDIRLIK İNŞAAT MALİYETLERİ	
m2	Birim Değer (USD)
500	635.040
TOPLAM	635.040

RAPOR NO: 2016REV078

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MİSTRAL TOWER Projesinin 30.03.2016 Tarihli Projeksiyon Tablosu;

PROJEYİ KAMAT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9
YILAR	30.03.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
İNFAAT MALİYETİ (USD)	0	23.755.181	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OFİS ALANI SATIŞ GELİRLERİ (USD)	20.398.147	26.772.568	5.622.239	0	0	0	0	0	0
REDÜNCE ALANI SATIŞ GELİRLERİ (USD)	15.373.811	16.142.502	0	0	0	0	0	0	0
AVMİ NAKİT AKIŞI (USD)	0	317.571	2.648.411	2.795.606	3.019.025	3.109.596	3.202.884	3.298.971	3.397.940
SPA NAKİT AKIŞI	46.590.294	45.773	176.078	181.361	186.801	192.405	198.178	204.123	210.247
TAHŞİLATLAR	46.590.294	45.773.106	8.446.729	2.976.967	3.205.827	3.302.002	3.401.062	3.503.094	3.608.186
TOP GELİR	46.590.294	12.370.072	8.446.729	2.976.967	3.205.827	3.302.002	3.401.062	3.503.094	3.608.186
NET NAKİT AKIŞLARI	46.590.294	12.370.072	8.446.729	2.976.967	3.205.827	3.302.002	3.401.062	3.503.094	3.608.186

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	5,68%	5,68%	5,68%
Risk Primi	4,3%	4,6%	4,8%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,25%	10,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	134.614.790	133.805.077	133.010.020

***%10,25 indirgeme oranı ile "MİSTRAL TOWER" projesinin yaklaşık değeri 133.805.000-\$'dur.**

7.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu parsel üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmakta olup, mevcut proje değeri tespit edilmiştir.

7.2.5 Kira Değeri Analizi ile Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

7.2.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

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

7.2.7 En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazların 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**

Söz konusu değerlendirme çalışmasında mevcut durum ve proje değeri değeri, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	104.415.000	36.896.000
Maliyet Yaklaşımı	240.718.000	85.059.000
Gelir İndirgeme	377.990.000	133.805.000

- Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri tespiti için parselin tamamı için arsa değeri hesaplanmıştır. Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre toplam arsa değeri yaklaşık **104.415.000 TL (Yüzdörtmilyondörtüyonbeşbin.-Türk Lirası)** takdir edilmiştir.
- Projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına göre; maliyet yaklaşımı ile bulunan mevcut durum değeri **240.718.000,00 TL (ikiyüzkırmilyonyediyüzonsekizbin.-Türk Lirası)** bulunmuştur.
- Projede yer alan AVM kısmının mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına göre maliyet yaklaşımı ile bulunan mevcut durum değeri **55.958.000,00 TL (Ellibeşmilyondokuzyüzellisekizbin.-Türk Lirası)** bulunmuştur.
- Parsel üzerinde inşası devam eden projenin gelir indirgeme yöntemiyle bulunan proje değeri yaklaşık **377.990.000,00 TL (Üçyüzyetmişedimilyondokuzyüzdoksanbin.-Türk Lirası)** hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değeri bölgede yapılan incelemelerde sağlıklı alım-satım değerlerine ulaşılması ve üzerinde devam eden bir inşai faaliyet bulunuyor olması sebebi ile arsa ve değer tarihine kadar yapılmış inşai yatırımın değeri olan mevcut durum değeri **240.718.000 TL (ikiyüzkırmilyonyediyüzonsekizbin.-Türk Lirası)** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

*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.

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

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

Konak Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve mal sahibi tarafından sağlanan resmi belgeler göz önünde bulundurulduğunda söz konusu taşınmazlar ile ilgili yapı ruhsatları ve onaylı mimari proje bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ait 30.12.2014 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiş, tüm yasal gereklerin yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların natamam olması, inşaatının devam ediyor olması, inşaata ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunması, 30.12.2014 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiş olması, üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidatın olmaması nedenleri ile ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Proje" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

8.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların natamam olması, inşaatının devam ediyor olması, inşaata ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunması, 30.12.2014 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiş olması ve taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı özellikte herhangi bir takyidatın bulunmaması nedenleriyle ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Proje" olarak alınmasında bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

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, mevkiide 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 MEVCUT DURUMU İLE PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**240.718.000,00 TL**

(İkiyüzkırkmilyonyediüzonsekizbin.-Türk Lirası)

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**284.047.240.-TL**

(İkiyüzseksendörtmilyonkırkyedibinikiyüzkırk.-Türk Lirası)

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Hariç)**377.990.000.-TL**

(Üçyüzyetmişyedimilyondokuzyüzdoksanbin.-Türk Lirası)

31.03.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Dahil)**446.028.200,00.-TL**

(Dörtüzkırkaltımilyonyirmisekizbinikiyüz.- Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa 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

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem BAŞTÜRK GÜR**Selda AKSOY**
Değerleme Uzmanı (402826)**Bilge BELLER ÖZÇAM**
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

RAPOR NO: 2016REVC78

RAPOR TARİHİ: 04.05.2016

*GİZLİDİR

BÖLÜM 10

EKLER

BÖLÜM 10
EKLER**Ek Listesi**

1	Onaylı Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durumu
3	İpotek Yazısı
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları