

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Mistral Tower Projesi

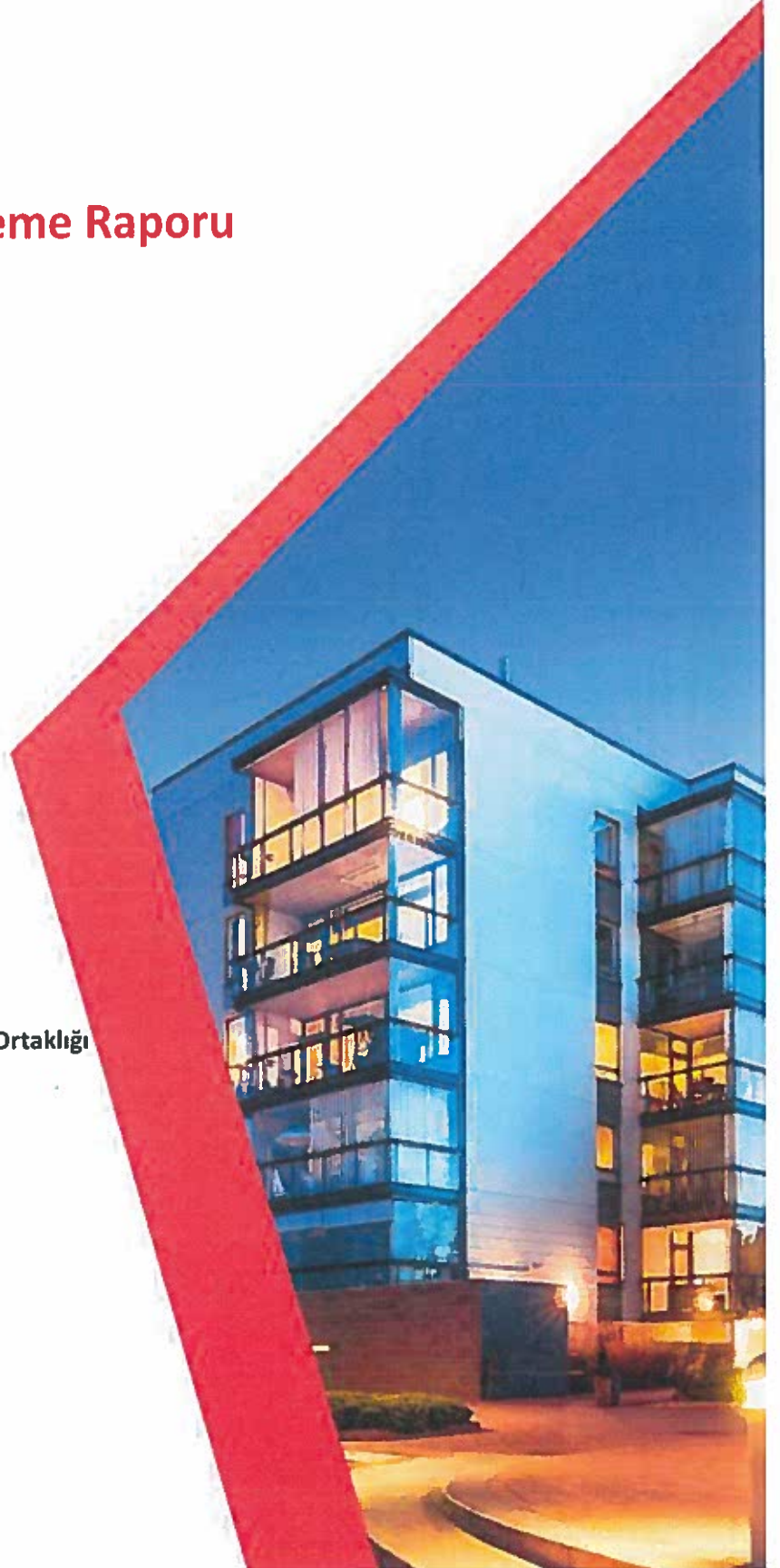
Konak / İzmir

Müşteri Adı
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

Rapor Tarihi
07.07.2017

Değer Tarihi
30.06.2017

Rapor No
2017REVC129



Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Sayın Serkan ERGÜNEŞ,

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan "Mistral Tower Projesi"nin pazar değerine yönelik 2017REVC129 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 13.922,01 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 117.404,21 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

30.06.2017 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	07.07.2017	
Değer Tarihi	30.06.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	312.620.000 TL	Üçyüzonikimilyonaltıyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	368.891.600 TL	Üçyüzaltmışsekizmilyonsekiyüzdoksanbirbinaltıyüz-TL

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

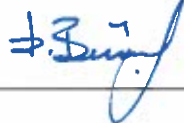
Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.06.2017 tarih, 1426_1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409512



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	20
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	23
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	48
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	52
SWOT Analizi.....	72
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	74
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	102
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	104
Ekler	106

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyile aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN 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 tamamlanan Mistral Tower Projesi
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 192 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylandırılmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme raporu kapsamında dikkate alınan özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur. Müşteri tarafından paylaşılan satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilerek nakit akım tablosu oluşturulmuştur. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış bedelleri taksit ödemeleri de nakit akım tablosunda 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.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme raporu, şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkul olması ve 30.06.2017 raporlamalarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak mevcut kullanımıdır.
RAPOR TARİHİ	07.07.2017
DEĞER TARİHİ	30.06.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	312.620.000 TL Üçyüzonikimilyonaltıyüzyirmibin -TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	368.891.600 TL Üçyüzaltmışsekizmilyonsekizyüzdoksanbirbinaltıyüz -TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 07.07.2017 tarihinde, 2017REVC129 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı ana taşınmazın içerisinde bulunan ve tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilen projenin 30.06.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

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

30	16.KAT	36 NOLU	MESKEN	126 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	17.KAT	37 NOLU	MESKEN	159 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	17.KAT	38 NOLU	MESKEN	161 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	17.KAT	39 NOLU	MESKEN	127 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	17.KAT	42 NOLU	MESKEN	127 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	18.KAT	43 NOLU	MESKEN	160 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	18.KAT	45 NOLU	MESKEN	128 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
37	18.KAT	47 NOLU	MESKEN	186 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
38	18.KAT	48 NOLU	MESKEN	128 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
39	20.KAT	49 NOLU	MESKEN	249 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
40	20.KAT	50 NOLU	MESKEN	210 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
41	21. KAT	53 NOLU	MESKEN	252 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
42	21. KAT	54 NOLU	MESKEN	212 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
43	22.KAT	57 NOLU	MESKEN	254 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
44	22.KAT	58 NOLU	MESKEN	214 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
45	23.KAT	61 NOLU	MESKEN	257 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
46	23.KAT	62 NOLU	MESKEN	217 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
47	23.KAT	64 NOLU	MESKEN	256 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

48	24.KAT	65 NOLU	MESKEN	259 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
49	24.KAT	66 NOLU	MESKEN	218 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
50	24.KAT	68 NOLU	MESKEN	258 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
51	25.KAT	69 NOLU	MESKEN	261 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
52	25.KAT	70 NOLU	MESKEN	220 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
53	25.KAT	72 NOLU	MESKEN	261 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
54	26.KAT	73 NOLU	MESKEN	263 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
55	26.KAT	74 NOLU	MESKEN	222 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
56	27.KAT	77 NOLU	MESKEN	266 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
57	27.KAT	78 NOLU	MESKEN	224 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
58	28.KAT	81 NOLU	MESKEN	269 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
59	28.KAT	82 NOLU	MESKEN	226 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
60	28.KAT	84 NOLU	MESKEN	267 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
61	29.KAT	85 NOLU	MESKEN	271 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	29.KAT	86 NOLU	MESKEN	229 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
63	29.KAT	88 NOLU	MESKEN	267 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
64	30.KAT	89 NOLU	MESKEN	273 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
65	30.KAT	90 NOLU	MESKEN	230 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

66	30.KAT	92 NOLU	MESKEN	272 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
67	31.KAT	93 NOLU	MESKEN	278 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
68	31.KAT	94 NOLU	MESKEN	235 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
69	32.KAT	97 NOLU	MESKEN	284 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
70	32.KAT	98 NOLU	MESKEN	239 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
71	32.KAT	100 NOLU	MESKEN	283 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
72	33.KAT	101 NOLU	MESKEN	289 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
73	33.KAT	102 NOLU	MESKEN	244 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
74	33.KAT	104 NOLU	MESKEN	288 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
75	35.KAT	105 NOLU	MESKEN	578 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
76	35.KAT	106 NOLU	MESKEN	578 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
77	2. KAT	111 NOLU	İŞYERİ	1043 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
78	5. KAT	116 NOLU	İŞYERİ	146 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
79	5. KAT	117 NOLU	İŞYERİ	184 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
80	5. KAT	118 NOLU	İŞYERİ	184 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
81	5. KAT	119 NOLU	İŞYERİ	78 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
82	5. KAT	120 NOLU	İŞYERİ	78 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
83	5. KAT	121 NOLU	İŞYERİ	196 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

84	6. KAT	122 NOLU	İŞYERİ	190 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
85	6. KAT	123 NOLU	İŞYERİ	148 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
86	6. KAT	124 NOLU	İŞYERİ	186 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
87	6. KAT	125 NOLU	İŞYERİ	186 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
88	6. KAT	126 NOLU	İŞYERİ	78 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
89	6. KAT	128 NOLU	İŞYERİ	198 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
90	7. KAT	130 NOLU	İŞYERİ	149 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
91	7. KAT	131 NOLU	İŞYERİ	188 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
92	7. KAT	132 NOLU	İŞYERİ	188 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
93	7. KAT	135 NOLU	İŞYERİ	199 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
94	8. KAT	137 NOLU	İŞYERİ	149 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
95	8. KAT	138 NOLU	İŞYERİ	187 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
96	8. KAT	139 NOLU	İŞYERİ	188 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
97	8. KAT	140 NOLU	İŞYERİ	79 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
98	8. KAT	141 NOLU	İŞYERİ	79 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
99	8. KAT	142 NOLU	İŞYERİ	199 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
100	20.KAT	152 NOLU	İŞYERİ	298 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
101	20. KAT	153 NOLU	İŞYERİ	286 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

102	21. KAT	156 NOLU	İŞYERİ	300 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
103	21. KAT	157 NOLU	İŞYERİ	288 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
104	21. KAT	158 NOLU	İŞYERİ	289 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
105	21. KAT	159 NOLU	İŞYERİ	304 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
106	22. KAT	160 NOLU	İŞYERİ	304 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
107	22. KAT	161 NOLU	İŞYERİ	291 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
108	22. KAT	162 NOLU	İŞYERİ	291 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
109	22. KAT	163 NOLU	İŞYERİ	307 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
110	25. KAT	170 NOLU	İŞYERİ	311 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
111	25. KAT	171 NOLU	İŞYERİ	299 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
112	25. KAT	172 NOLU	İŞYERİ	299 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
113	25. KAT	173 NOLU	İŞYERİ	314 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
114	26. KAT	174 NOLU	İŞYERİ	314 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
115	26. KAT	175 NOLU	İŞYERİ	301 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
116	26. KAT	176 NOLU	İŞYERİ	302 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
117	26. KAT	177 NOLU	İŞYERİ	317 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
118	27. KAT	178 NOLU	İŞYERİ	317 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
119	27. KAT	179 NOLU	İŞYERİ	304 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

120	27. KAT	180 NOLU	İŞYERİ	304 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
121	27. KAT	181 NOLU	İŞYERİ	320 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
122	28. KAT	182 NOLU	İŞYERİ	318 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
123	28. KAT	183 NOLU	İŞYERİ	316 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
124	28. KAT	184 NOLU	İŞYERİ	316 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
125	28. KAT	185 NOLU	İŞYERİ	344 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
126	30. KAT	186 NOLU	İŞYERİ	351 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
127	30. KAT	187 NOLU	İŞYERİ	318 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
128	30. KAT	188 NOLU	İŞYERİ	319 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
129	30. KAT	189 NOLU	İŞYERİ	347 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
130	31. KAT	190 NOLU	İŞYERİ	353 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
131	31. KAT	191 NOLU	İŞYERİ	320 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
132	31. KAT	192 NOLU	İŞYERİ	320 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
133	31. KAT	193 NOLU	İŞYERİ	349 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
134	33. KAT	198 NOLU	İŞYERİ	356 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
135	33. KAT	199 NOLU	İŞYERİ	322 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
136	33. KAT	200 NOLU	İŞYERİ	323 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
137	33. KAT	201 NOLU	İŞYERİ	352 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

138	34. KAT	202 NOLU	İŞYERİ	357 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
139	34. KAT	203 NOLU	İŞYERİ	323 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
140	34. KAT	204 NOLU	İŞYERİ	325 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
141	34. KAT	205 NOLU	İŞYERİ	353 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
142	35. KAT	206 NOLU	İŞYERİ	358 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
143	35. KAT	207 NOLU	İŞYERİ	325 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
144	35. KAT	208 NOLU	İŞYERİ	326 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
145	35. KAT	209 NOLU	İŞYERİ	354 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
146	36. KAT	210 NOLU	İŞYERİ	686 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
147	36. KAT	211 NOLU	İŞYERİ	683 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
148	37. KAT	212 NOLU	İŞYERİ	689 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
149	37. KAT	213 NOLU	İŞYERİ	686 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
150	38. KAT	214 NOLU	İŞYERİ	689 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
151	38. KAT	215 NOLU	İŞYERİ	686 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
152	42. KAT	218 NOLU	İŞYERİ	372 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
153	42. KAT	219 NOLU	İŞYERİ	337 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
154	42. KAT	220 NOLU	İŞYERİ	339 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
155	42. KAT	221 NOLU	İŞYERİ	368 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

156	43. KAT	222 NOLU	İŞYERİ	376 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
157	43. KAT	225 NOLU	İŞYERİ	371 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
158	44. KAT	226 NOLU	İŞYERİ	380 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
159	44. KAT	227 NOLU	İŞYERİ	344 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
160	44. KAT	228 NOLU	İŞYERİ	345 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
161	44. KAT	229 NOLU	İŞYERİ	375 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
162	46. KAT	231 NOLU	İŞYERİ	610 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
163	46. KAT	232 NOLU	İŞYERİ	610 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
164	ZEMİN KAT	234 NOLU	İŞYERİ	284 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
165	ZEMİN KAT	235 NOLU	İŞYERİ	329 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
166	ZEMİN KAT	236 NOLU	İŞYERİ	336 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
167	ZEMİN KAT	237 NOLU	İŞYERİ	340 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
168	ZEMİN KAT	238 NOLU	İŞYERİ	126 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
169	ZEMİN KAT	239 NOLU	İŞYERİ	231 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
170	ZEMİN KAT	240 NOLU	İŞYERİ	245 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
171	ZEMİN KAT	241 NOLU	İŞYERİ	74 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
172	ZEMİN KAT	242 NOLU	İŞYERİ	4400 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (721/880) MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (159/880)

173	ZEMİN KAT	243 NOLU	İŞYERİ	133 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
174	ZEMİN KAT	244 NOLU	İŞYERİ	319 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
175	ZEMİN KAT	245 NOLU	İŞYERİ	245 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
176	ZEMİN KAT	246 NOLU	İŞYERİ	1551 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
177	ZEMİN KAT	247 NOLU	İŞYERİ	578 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
178	ZEMİN KAT	248 NOLU	İŞYERİ	984 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
179	ZEMİN KAT	249 NOLU	İŞYERİ	704 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
180	ZEMİN KAT	250 NOLU	İŞYERİ	617 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
181	ZEMİN KAT	251 NOLU	İŞYERİ	617 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
182	ZEMİN KAT	252 NOLU	İŞYERİ	550 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
183	ZEMİN KAT	253 NOLU	İŞYERİ	449 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
184	1. KAT	254 NOLU	İŞYERİ	2523 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (341/841) MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (313/841) MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (187/841)
185	1. KAT	255 NOLU	İŞYERİ	70 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
186	1. KAT	259 NOLU	İŞYERİ	1219 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
187	1. KAT	260 NOLU	İŞYERİ	186 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

188	1. KAT	261 NOLU	İŞYERİ	280 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
189	1. KAT	262 NOLU	İŞYERİ	350 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
190	1. KAT	263 NOLU	İŞYERİ	228 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
191	1.KAT - 2.KAT	264 NOLU	İŞYERİ	3209 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
192	ZEMİN KAT	265 NOLU	TRAFİKO MERKEZ (1,2,3,4,5)	1 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Konu değerlendirme çalışması; şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkul olması ve 30.06.2017 raporlamalarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZCAM (Lisans No:400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ecem BAŞTÜRK GÜR (Lisans No:406412) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.06.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.07.2017 tarihi itibarıyla kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1426_1 no.lu ve 05.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur. Müşteri tarafından paylaşılan satışı gerçekleştirilmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilerek nakit akım tablosu oluşturulmuştur. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleştirilmemiş taşınmazlara ait gerçekleştirilmiş satış bedelleri taksit ödemeleri de nakit akım tablosunda dikkate alınmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 1426_1 no.lu ve 05.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 24N-II.c-D pafta, ana taşınmazı 8625 ada, 7 parsel olan tapuda "Arsa" vasıflı, gayrimenkul üzerinde bulunan 192 adet bağımsız bölümün 30.06.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 30.06.2017 tarihli değeri takdir edilmiştir.

Müşteri tarafından paylaşılan satışı gerçekleştirilmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilmiştir. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleştirilmemiş

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	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	08.01.2016	2016REVC22	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda ULAŞIR AKSOY	225.860.000,00 TL
				-
Rapor 2	04.05.2016	2016REVC78	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda ULAŞIR AKSOY	366.110.000.-TL
				240.718.000,00 TL
Rapor 3	30.12.2016	2016REVC249	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda ULAŞIR AKSOY	-
				377.990.000.-TL
				315.370.000,00 TL
				-
				407.910.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

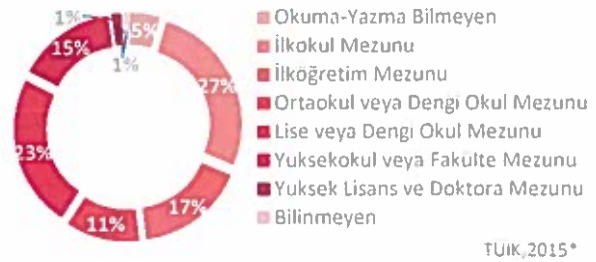
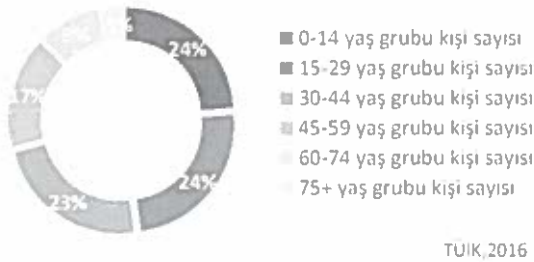
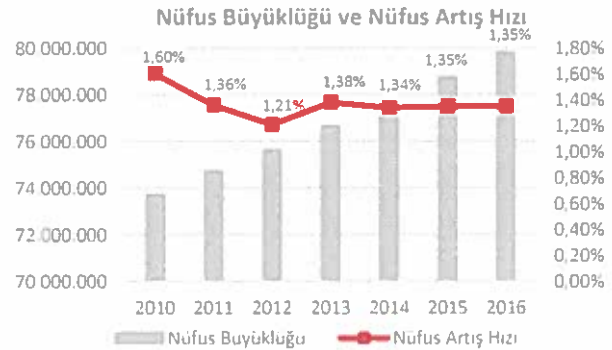
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğü verisi 2016 yılı için açıklanmamış olup son beş yılda ortalama 3,64 olduğu görülmüştür.

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

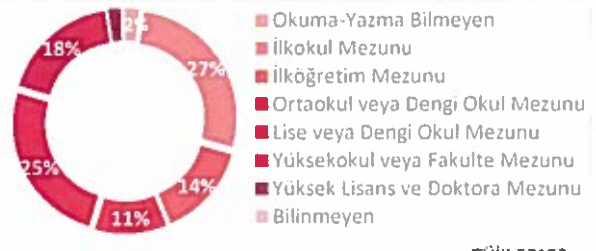
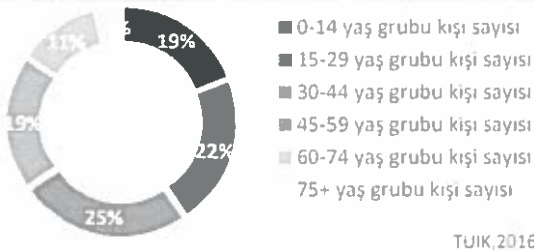
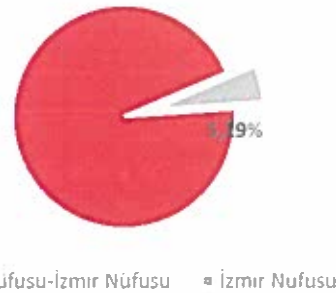


İzmir

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

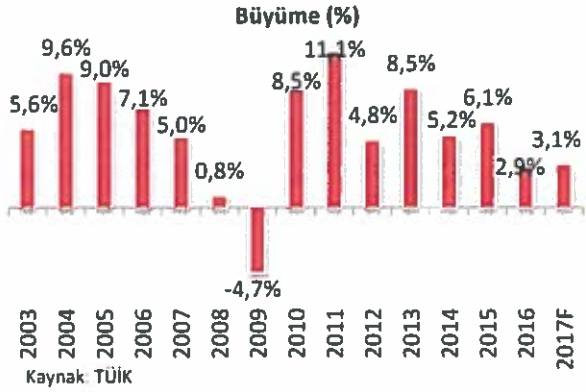
İzmir nüfusu, 2016 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 13,5 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

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

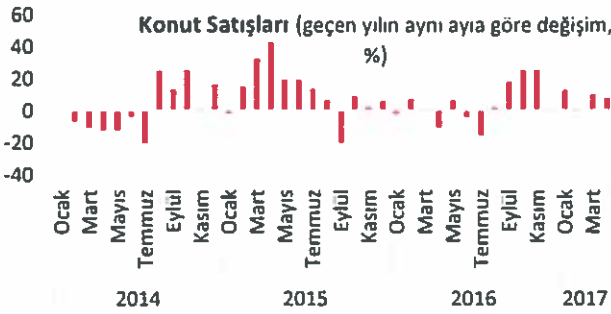
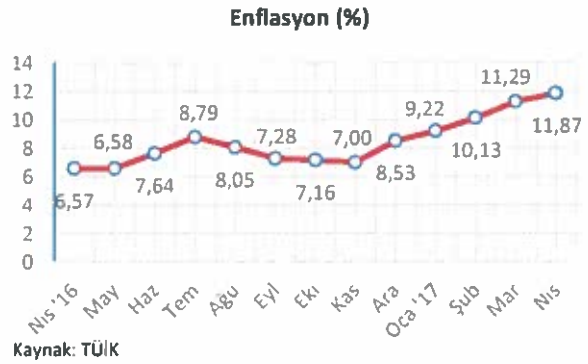


2.2 Ekonomik Veriler¹

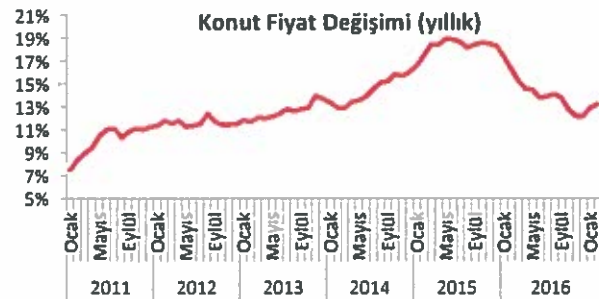
Türkiye ekonomisi 2016'nın son çeyreğinde %3,5 büyümüş, böylece 2016 yılını %2,9 büyümeyle tamamlamıştır. Harcamalar tarafından bakıldığında 2016'nın son çeyreğinde hanehalkı tüketimi %5,7 artışla büyümenin itici gücü olmuş, bu dönemde hanehalkının dayanıklı tüketim malı harcamaları %12,9 artış göstermiştir. 2016'nın tamamında ise %7,3 artan devletin harcamaları büyümeyi sürüklemiştir. Üretim tarafından bakıldığında tüm sektörlerde son çeyrekte pozitif bir tablo görülmüştür.



Nisan'da TÜFE artışının %1,3 olarak gerçekleşmesi ve geçen yıldaki %0,8'in yerine geçmesiyle, enflasyon %11,3'ten %11,9'a yükselmiştir. Bu yükselişin nedenleri gıda fiyatlarındaki artışların devam etmesi ve geçmiş kur artışlarının zayıflayan iç talebe rağmen, ürün fiyatlarına artış olarak yansımaları olarak görülebilir. Yıllık enflasyon gıdada yıl sonundaki %5,7 seviyesinden Nisan sonunda %15,8'e yükselmiştir. Birikimli kur etkisinin 2017 yılının ilk yarısında enflasyonun çift hanedeki seyrini korumasına neden olacağı tahmin edilmektedir.



Nisan'da toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %7,6 artmıştır. Bu rakam önceki aya göre daha düşük bir büyümeye işaret etse de konut satışlarında canlılığın arka arkaya ikinci ayda da korunduğunu göstermiştir. Dört aylık konut satışları %7,4 artışla 440.226 adet olmuştur. Yabancılar konut satışı da arka arkaya on üçüncü aydan sonra ilk kez arttı. Nisan'da yabancılar yapılan satışlar %2,7 artışla 1.624 adede yükseldi.



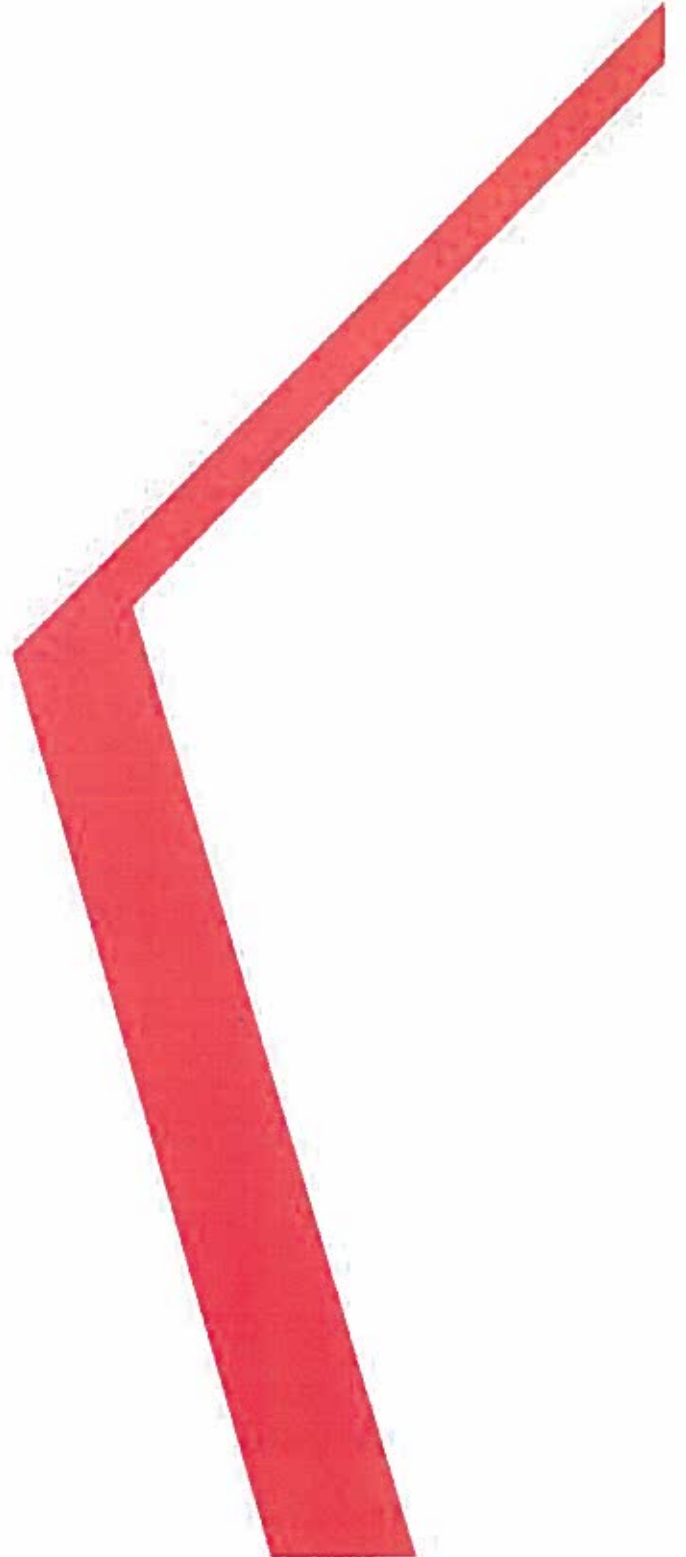
Kaynak: TCMB

2015 sonunda yıllık %18,4 olan konut fiyat artışı, 2016 sonunda %12,26'ya gerilemiştir. 2016 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, arka arkaya ikinci ayda da yükselişini sürdürerek, Şubat 2017'de %13,29'a ulaşmıştır. Yeni konutlarda ise Şubat 2017 itibariyle yeni konutlarda fiyat artışı %12,60 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredilerinde, 2016 yılı sonu itibariyle geçen yıla göre %14,41 artış yaşanmıştır. 2017 ilk çeyrekte ise %5,37 artış gerçekleşmiş olup toplam kredi hacmi 173,04 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Mersinli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8625
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	13.922,01m ²

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

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

30	16.KAT	36 NOLU	36	MESKEN	126 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31	17.KAT	37 NOLU	37	MESKEN	159 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
32	17.KAT	38 NOLU	38	MESKEN	161 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
33	17.KAT	39 NOLU	39	MESKEN	127 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
34	17.KAT	42 NOLU	42	MESKEN	127 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
35	18.KAT	43 NOLU	43	MESKEN	160 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
36	18.KAT	45 NOLU	45	MESKEN	128 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
37	18.KAT	47 NOLU	47	MESKEN	186 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
38	18.KAT	48 NOLU	48	MESKEN	128 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
39	20.KAT	49 NOLU	49	MESKEN	249 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
40	20.KAT	50 NOLU	50	MESKEN	210 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
41	21. KAT	53 NOLU	53	MESKEN	252 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
42	21. KAT	54 NOLU	54	MESKEN	212 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
43	22.KAT	57 NOLU	57	MESKEN	254 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
44	22.KAT	58 NOLU	58	MESKEN	214 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
45	23.KAT	61 NOLU	61	MESKEN	257 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
46	23.KAT	62 NOLU	62	MESKEN	217 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
47	23.KAT	64 NOLU	64	MESKEN	256 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

48	24.KAT	65 NOLU	65	MESKEN	259 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
49	24.KAT	66 NOLU	66	MESKEN	218 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
50	24.KAT	68 NOLU	68	MESKEN	258 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
51	25.KAT	69 NOLU	69	MESKEN	261 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
52	25.KAT	70 NOLU	70	MESKEN	220 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
53	25.KAT	72 NOLU	72	MESKEN	261 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
54	26.KAT	73 NOLU	73	MESKEN	263 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
55	26.KAT	74 NOLU	74	MESKEN	222 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
56	27.KAT	77 NOLU	77	MESKEN	266 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
57	27.KAT	78 NOLU	78	MESKEN	224 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
58	28.KAT	81 NOLU	81	MESKEN	269 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
59	28.KAT	82 NOLU	82	MESKEN	226 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
60	28.KAT	84 NOLU	84	MESKEN	267 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
61	29.KAT	85 NOLU	85	MESKEN	271 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
62	29.KAT	86 NOLU	86	MESKEN	229 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
63	29.KAT	88 NOLU	88	MESKEN	267 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
64	30.KAT	89 NOLU	89	MESKEN	273 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
65	30.KAT	90 NOLU	90	MESKEN	230 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

66	30.KAT	92 NOLU	92	MESKEN	272 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
67	31.KAT	93 NOLU	93	MESKEN	278 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
68	31.KAT	94 NOLU	94	MESKEN	235 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
69	32.KAT	97 NOLU	97	MESKEN	284 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
70	32.KAT	98 NOLU	98	MESKEN	239 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
71	32.KAT	100 NOLU	100	MESKEN	283 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
72	33.KAT	101 NOLU	101	MESKEN	289 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
73	33.KAT	102 NOLU	102	MESKEN	244 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
74	33.KAT	104 NOLU	104	MESKEN	288 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
75	35.KAT	105 NOLU	105	MESKEN	578 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
76	35.KAT	106 NOLU	106	MESKEN	578 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
77	2. KAT	111 NOLU	112+113+114+ 115+116+117+ 118	İŞYERİ	1043 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
78	5. KAT	116 NOLU	134	İŞYERİ	146 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
79	5. KAT	117 NOLU	135	İŞYERİ	184 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
80	5. KAT	118 NOLU	136	İŞYERİ	184 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
81	5. KAT	119 NOLU	137	İŞYERİ	78 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
82	5. KAT	120 NOLU	138	İŞYERİ	78 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
83	5. KAT	121 NOLU	139	İŞYERİ	196 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

84	6. KAT	122 NOLU	140	İŞYERİ	190 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
85	6. KAT	123 NOLU	141	İŞYERİ	148 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
86	6. KAT	124 NOLU	142	İŞYERİ	186 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
87	6. KAT	125 NOLU	143	İŞYERİ	186 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
88	6. KAT	126 NOLU	144	İŞYERİ	78 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
89	6. KAT	128 NOLU	146	İŞYERİ	198 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
90	7. KAT	130 NOLU	148	İŞYERİ	149 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
91	7. KAT	131 NOLU	149	İŞYERİ	188 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
92	7. KAT	132 NOLU	150	İŞYERİ	188 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
93	7. KAT	135 NOLU	153	İŞYERİ	199 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
94	8. KAT	137 NOLU	155	İŞYERİ	149 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
95	8. KAT	138 NOLU	156	İŞYERİ	187 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
96	8. KAT	139 NOLU	157	İŞYERİ	188 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
97	8. KAT	140 NOLU	158	İŞYERİ	79 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
98	8. KAT	141 NOLU	159	İŞYERİ	79 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
99	8. KAT	142 NOLU	160	İŞYERİ	199 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
100	20.KAT	152 NOLU	173	İŞYERİ	298 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
101	20. KAT	153 NOLU	174	İŞYERİ	286 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

102	21. KAT	156 NOLU	177	İŞYERİ	300 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
103	21. KAT	157 NOLU	178	İŞYERİ	288 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
104	21. KAT	158 NOLU	179	İŞYERİ	289 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
105	21. KAT	159 NOLU	180	İŞYERİ	304 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
106	22. KAT	160 NOLU	181	İŞYERİ	304 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
107	22. KAT	161 NOLU	182	İŞYERİ	291 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
108	22. KAT	162 NOLU	183	İŞYERİ	291 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
109	22. KAT	163 NOLU	184	İŞYERİ	307 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
110	25. KAT	170 NOLU	193	İŞYERİ	311 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
111	25. KAT	171 NOLU	194	İŞYERİ	299 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
112	25. KAT	172 NOLU	195	İŞYERİ	299 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
113	25. KAT	173 NOLU	196	İŞYERİ	314 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
114	26. KAT	174 NOLU	197	İŞYERİ	314 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
115	26. KAT	175 NOLU	198	İŞYERİ	301 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
116	26. KAT	176 NOLU	199	İŞYERİ	302 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
117	26. KAT	177 NOLU	200	İŞYERİ	317 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
118	27. KAT	178 NOLU	201	İŞYERİ	317 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
119	27. KAT	179 NOLU	202	İŞYERİ	304 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

120	27. KAT	180 NOLU	203	İŞYERİ	304 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
121	27. KAT	181 NOLU	204	İŞYERİ	320 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
122	28. KAT	182 NOLU	205	İŞYERİ	318 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
123	28. KAT	183 NOLU	206	İŞYERİ	316 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
124	28. KAT	184 NOLU	207	İŞYERİ	316 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
125	28. KAT	185 NOLU	208	İŞYERİ	344 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
126	30. KAT	186 NOLU	209	İŞYERİ	351 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
127	30. KAT	187 NOLU	210	İŞYERİ	318 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
128	30. KAT	188 NOLU	211	İŞYERİ	319 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
129	30. KAT	189 NOLU	212	İŞYERİ	347 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
130	31. KAT	190 NOLU	213	İŞYERİ	353 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
131	31. KAT	191 NOLU	214	İŞYERİ	320 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
132	31. KAT	192 NOLU	215	İŞYERİ	320 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
133	31. KAT	193 NOLU	216	İŞYERİ	349 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
134	33. KAT	198 NOLU	221	İŞYERİ	356 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
135	33. KAT	199 NOLU	222	İŞYERİ	322 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
136	33. KAT	200 NOLU	223	İŞYERİ	323 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
137	33. KAT	201 NOLU	224	İŞYERİ	352 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

138	34. KAT	202 NOLU	225	İŞYERİ	357 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
139	34. KAT	203 NOLU	226	İŞYERİ	323 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
140	34. KAT	204 NOLU	227	İŞYERİ	325 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
141	34. KAT	205 NOLU	228	İŞYERİ	353 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
142	35. KAT	206 NOLU	229	İŞYERİ	358 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
143	35. KAT	207 NOLU	230	İŞYERİ	325 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
144	35. KAT	208 NOLU	231	İŞYERİ	326 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
145	35. KAT	209 NOLU	232	İŞYERİ	354 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
146	36. KAT	210 NOLU	233	İŞYERİ	686 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
147	36. KAT	211 NOLU	234	İŞYERİ	683 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
148	37. KAT	212 NOLU	235	İŞYERİ	689 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
149	37. KAT	213 NOLU	236	İŞYERİ	686 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
150	38. KAT	214 NOLU	237	İŞYERİ	689 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
151	38. KAT	215 NOLU	238	İŞYERİ	686 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
152	42. KAT	218 NOLU	247	İŞYERİ	372 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
153	42. KAT	219 NOLU	248	İŞYERİ	337 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
154	42. KAT	220 NOLU	249	İŞYERİ	339 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
155	42. KAT	221 NOLU	250	İŞYERİ	368 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

156	43. KAT	222 NOLU	251	İŞYERİ	376 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
157	43. KAT	225 NOLU	254	İŞYERİ	371 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
158	44. KAT	226 NOLU	255	İŞYERİ	380 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
159	44. KAT	227 NOLU	256	İŞYERİ	344 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
160	44. KAT	228 NOLU	257	İŞYERİ	345 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
161	44. KAT	229 NOLU	258	İŞYERİ	375 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
162	46. KAT	231 NOLU	261	İŞYERİ	610 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
163	46. KAT	232 NOLU	262	İŞYERİ	610 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
164	ZEMİN KAT	234 NOLU	265	İŞYERİ	284 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
165	ZEMİN KAT	235 NOLU	266	İŞYERİ	329 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
166	ZEMİN KAT	236 NOLU	267	İŞYERİ	336 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
167	ZEMİN KAT	237 NOLU	268	İŞYERİ	340 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
168	ZEMİN KAT	238 NOLU	269	İŞYERİ	126 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
169	ZEMİN KAT	239 NOLU	270	İŞYERİ	231 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
170	ZEMİN KAT	240 NOLU	271	İŞYERİ	245 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
171	ZEMİN KAT	241 NOLU	272	İŞYERİ	74 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
172	ZEMİN KAT	242 NOLU	273+274+275	İŞYERİ	4400 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (721/880) MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (159/880)

173	ZEMİN KAT	243 NOLU	276	İŞYERİ	133 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
174	ZEMİN KAT	244 NOLU	277	İŞYERİ	319 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
175	ZEMİN KAT	245 NOLU	278	İŞYERİ	245 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
176	ZEMİN KAT	246 NOLU	279+280+281+ 282+283	İŞYERİ	1551 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
177	ZEMİN KAT	247 NOLU	284+285	İŞYERİ	578 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
178	ZEMİN KAT	248 NOLU	286	İŞYERİ	984 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
179	ZEMİN KAT	249 NOLU	287	İŞYERİ	704 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
180	ZEMİN KAT	250 NOLU	288	İŞYERİ	617 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
181	ZEMİN KAT	251 NOLU	289	İŞYERİ	617 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
182	ZEMİN KAT	252 NOLU	290	İŞYERİ	550 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
183	ZEMİN KAT	253 NOLU	291	İŞYERİ	449 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
184	1. KAT	254 NOLU	297 +298+300 KISMI	İŞYERİ	2523 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (341/841) MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (313/841) MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (187/841)
185	1. KAT	255 NOLU	299	İŞYERİ	70 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
186	1. KAT	259 NOLU	292	İŞYERİ	1219 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
187	1. KAT	260 NOLU	293	İŞYERİ	186 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

188	1. KAT	261 NOLU	294	İŞYERİ	280 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
189	1. KAT	262 NOLU	295	İŞYERİ	350 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
190	1. KAT	263 NOLU	296	İŞYERİ	228 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
191	1.KAT - 2.KAT	264 NOLU	303	İŞYERİ	3209 / 111000	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
192	ZEMİN KAT	265 NOLU	304	TRAFİKO MERKEZ (1,2,3,4,5)	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.

Konu projenin 01.02.2017 tarihinde yönetim planı ve kat irtifakı değiştirilmiş olup eski ve yeni bağımsız bölüm numaraları yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. Buna göre proje kapsamında 265 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunlardan 73 tanesinin tapu devri gerçekleştirilmiştir. Mistral GYO A.Ş. mülkiyetinde 192 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Konak Tapu Müdürlüğünden 15.06.2017 tarihi itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine ve konu tapu müdürlüğünde yapılan tapu kütüğü incelemesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

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

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

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

241 no'lu BB (Eski 272 no.lu BB)

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

242 no.lu BB (Eski 273-274-275 no.lu BB'ler)

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

254 no'lu BB (Eski 297 +298+300 KISMİ no.lu BB'ler)

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

255 no'lu BB (Eski 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

259 no'lu BB (Eski 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin 23.03.2017 tarihinde tapuya tescil edilen yeni kat irtifakından önce işlenmiş olması sebebi ile 14.06.2017 tarihinde temin edilen beyanda eski bağımsız bölüm numaraları yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir bağlı hak bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde taşınmaz ve değerini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

T. Garanti Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü
Rumeliçe Sok. Ayar Cad. No: 3
İşletme Katı, 34340 Beşiktaş
Mecidiyeköy, İstanbul
Tic. Sic. No: 276795/0011 8333 8339
Tic. Sic. No: 276795/0011 8333 8339
Tic. Sic. No: 276795/0011 8333 8339
www.garanti.com.tr



Sayın,
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İZMİR

İzmir, 14 Ocak 2017

Finansman inşaat harcamalarının finansmanı için Şubemizden kullandığınız olduğunuz kredilerinizin teminatı olarak Üzere alınan ve Bankamız lehine 1. dereceden ipotekli gayrimenkuller ile ilgili tablo ekte verilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

T. GARANTİ BANKASI A.Ş.
Rumeliçe Şubesi

Not: İşbu yazı talebiniz üzerine düzenlenmiştir.

İşlem Numarası (Pano)	Özellik	Müşteri	Parsel Adı	Bağ. No	İpotek No	İpotek Tutarı	Adres
3 793 000 000	İSTANBUL	MİSTRAL GYO A.Ş.	7 8625	274	4711	16.02.2016	İstanbul Mahallesi, Karaman Sokakı
3 793 000 000	İSTANBUL	MİSTRAL GYO A.Ş.	7 8625	274	4712	16.02.2016	İstanbul Mahallesi, Karaman Sokakı
3 793 000 000	İSTANBUL	MİSTRAL GYO A.Ş.	7 8625	277	4511	16.02.2016	İstanbul Mahallesi, Karaman Sokakı
3 793 000 000	İSTANBUL	MİSTRAL GYO A.Ş.	7 8625	299	4522	16.02.2016	İstanbul Mahallesi, Karaman Sokakı
3 793 000 000	İSTANBUL	MİSTRAL GYO A.Ş.	7 8625	272	4510	16.02.2016	İstanbul Mahallesi, Karaman Sokakı
3 793 000 000	İSTANBUL	MİSTRAL GYO A.Ş.	7 8625	280	4513	16.02.2016	İstanbul Mahallesi, Karaman Sokakı
3 793 000 000	İSTANBUL	MİSTRAL GYO A.Ş.	7 8625	273	4512	16.02.2016	İstanbul Mahallesi, Karaman Sokakı

Onaylı takyidat belgelerine ait görüntüler ekte yer almaktadır.

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

- 14.06.2017 tarihli Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T. Garanti Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 241, 242, 259, 254, 255 (Eski 272, 274, 292, 297, 298, 299) no'lu bağımsız bölümler için, 16.02.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine ve 234-235-236-237-238-239-240-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-260-261-262-263 (Eski 265-266-267-268-269-270-271-273-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-293-294-295-296) no'lu bağımsız bölümler için, 25.08.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin Mistral GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.

*301 ve 302 no.lu bağımsız bölümler Arkas Otomotiv Servis Ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup üzerinde hala ipotekler yer almaktadır.

- 8625 ada, 7 parsel, 4 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8765 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 5 bağımsız bölüm numaralı meskenin 16.05.2017 tarih 12554 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 10-11 bağımsız bölüm numaralı meskenin 25.05.2017 tarih 13267 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.

- 8625 ada, 7 parsel, 23 bağımsız bölüm numaralı meskenin 23.03.2017 tarih 13003 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 40 bağımsız bölümüm 09.04.2015 tarih 8774 yevmiye numarası numarası satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 41 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.06.2017 tarih 14383 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 44 bağımsız bölüm numaralı meskenin 20.05.2017 tarih 11945 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 46 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8766 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 51 bağımsız bölüm numaralı meskenin 23.05.2017 tarih 13003 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 55 bağımsız bölüm numaralı meskenin 18.05.2017 tarih 12726 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 56 bağımsız bölüm numaralı meskenin 06.05.2015 tarih 11238 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 59 bağımsız bölüm numaralı meskenin 24.05.2017 tarih 13116 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 60 bağımsız bölüm numaralı meskenin 10.05.2017 tarih 11923 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 63 bağımsız bölüm numaralı meskenin 26.05.2017 tarih 13412 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 67 bağımsız bölüm numaralı meskenin 25.05.2017 tarih 13267 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 71 bağımsız bölüm numaralı meskenin 23.05.2017 tarih 13003 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 75 bağımsız bölüm numaralı meskenin 03.06.2017 tarih 14059 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 76 bağımsız bölüm numaralı meskenin 19.04.2017 tarih 10264 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 79 bağımsız bölüm numaralı meskenin 17.05.2017 tarih 12623 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 80 bağımsız bölüm numaralı meskenin 25.05.2017 tarih 13267 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 83 bağımsız bölüm numaralı meskenin 02.06.2017 tarih 14059 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 87 bağımsız bölüm numaralı meskenin 16.05.2017 tarih 12554 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.

- 8625 ada, 7 parsel, 91 bağımsız bölüm numaralı meskenin 18.05.2017 tarih 12726 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 95 bağımsız bölüm numaralı meskenin 26.05.2017 tarih 13412 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 96 bağımsız bölüm numaralı meskenin 11.04.2017 tarih 9478 yevmiye numarası satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 99 bağımsız bölüm numaralı meskenin 13.05.2015 tarih 11843 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 103 bağımsız bölüm numaralı meskenin 17.05.2017 tarih 12623 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 107 bağımsız bölüm numaralı meskenin 05.04.2017 tarih 8961 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 108 bağımsız bölüm numaralı meskenin 09.04.2015 tarih 8779 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 109 bağımsız bölüm numaralı meskenin 08.06.2017 tarih 14566 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 110 bağımsız bölüm numaralı otelin 09.02.2015 tarih 3030 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 112-113 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 23.03.2017 tarih 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 114 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 03.06.2017 tarih 14056 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 115 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 19.04.2017 tarih 10263 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 127 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 17.05.2017 tarih 12629 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 129 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 01.06.2017 tarih 13950 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 143-144-145-146-147-148 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 08.06.2017 tarih 14566 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 149 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 150 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 10.12.2015 tarih 29824 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 151 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 154-155 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.

- 8625 ada, 7 parsel, 164-165-166-167-168-169-194-195-196-197 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 216-217 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 31.05.2017 tarih, 13855 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 223-224 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 09.05.2017 tarih, 11826 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 230 bağımsız bölüm numaralı işyerinin 14.10.2016 tarih 26683 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir. Konu bağımsız bölümün 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı yenilenmesi sebebi ile tapu tarihi değişmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 233 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 256-257-258 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 08.06.2017 tarih, 14566 yevmiye numarası ile satışı gerçekleşmiştir.
- 8625 ada, 7 parsel, 133-134 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin 16.06.2017 tarih ile satışı gerçekleşmiştir.
- Değerleme konusu 192 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. Konu bağımsız bölümler 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı işleminden tapuya tescil edilmiştir ve tapu tarihleri değiştirilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.06.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

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

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

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

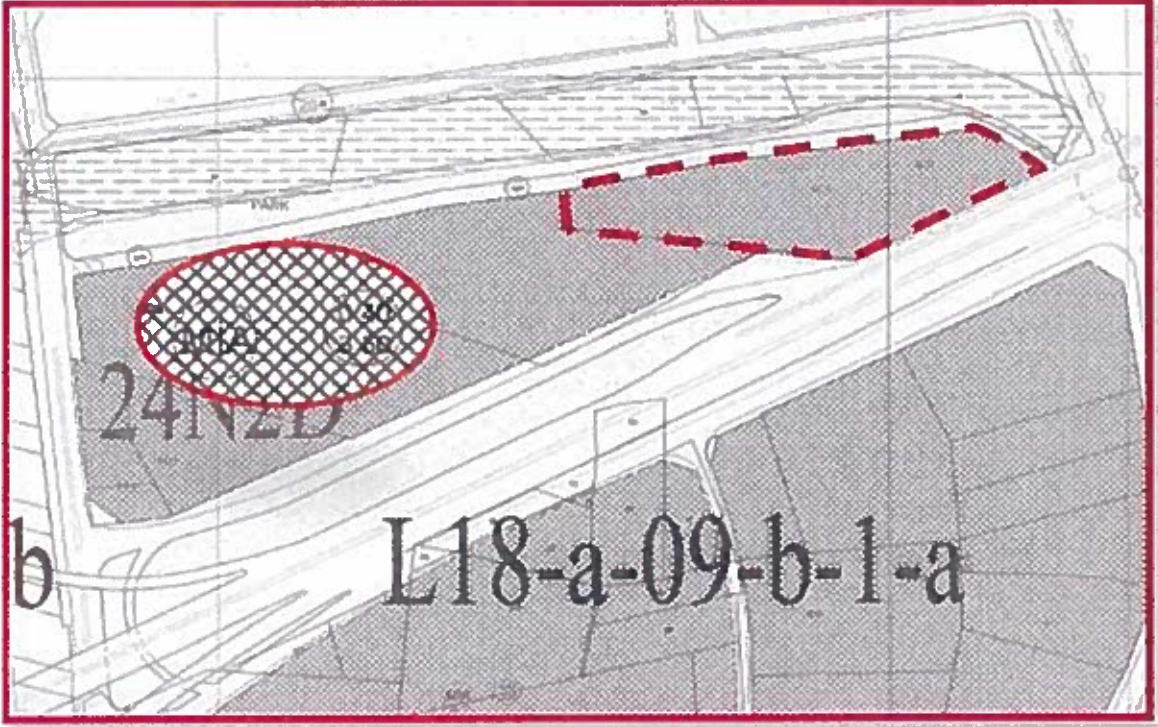
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Alsancak Liman Arkası Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı (Halkapınar Salhane Kesimi)"

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

Lejandı: Merkezi İş Alanı (MİA)

Yapılaşma koşulları;

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



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

MİA(Merkezi İş Alanları)

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

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

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

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

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

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

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

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

- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır. Uyulacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Genel kural olarak yapıların imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde belirlenememiş ise, 10 metreden az olmayacaktır. Ancak parsel ebatları, konumu ve bunun gibi fiziki engeller veya bundan önceki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut yapıların bulunduğu adalarda yürürlükteki imar yönetmeliğinin bahçe mesafelerine ilişkin hükümlerine göre uygulama yapılır.
- Merkezi İş Alanlarında(MİA) özel hastane yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.
- Planlama alanının tamamında otopark gereksinimi doğrudan kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istinasız kendi parselinde karşılanacaktır. Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz. Otopark gereksinimi yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.

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

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

- İmar uygulaması sonrası oluşacak yeni imar parseli içinde kalan ve bu plan öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut ruhsatlı yapılarda; yapı ruhsatlarındaki yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Gabari ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri) değişmemek kaydıyla ve 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 problemlili olup taşıyıcı özelliği yoktur. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 metrelerden sonra başlamaktadır. İnceleme alanındaki ince taneli zeminler için konsolidasyon oturma değeri, oturma değerinin çok üstündedir." ifadesi yer aldığından bina ve bina türü yapılacak yapılar için hazırlanacak zemin ve temel etüd raporlarında bu hususlara dikkat edilecektir.
- Alan olası bir depremden etkilenecek alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma altında taşıma gücü ve oturma taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri vardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik olarak hazırlanacak geoteknik raporlarda proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi ve taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği saptanacaktır.
- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (Yol, Yeşil, BHA, BOP, VB.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

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

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

✓ Ruhsat ve İzinler:

Konak Belediyesi'nde 30/06/2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Taşınmaza ait 11.09.2013 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- Taşınmaza ait 09.07.2014 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- Taşınmaza ait 10.11.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır.
- 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 taşınmazâ ait 12.09.2013 tarih, 86 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² Konut, 4.509 m² Otel, 18.925 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş **Yapı Ruhsatı** bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 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 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, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis(iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş **Yapı Ruhsatı** bulunmaktadır.

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

- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² apartman binası (üç ve daha çok daireli) 4.509 m² restoranlı veya restorantsız otel, 18.925 m² ortak alan(tüm ortak alanların toplamı olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş **Yapı Ruhsatı** bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 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 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.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 15.11.2016 tarih, 86/2013 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964,08 m² Mesken, 4.509 m² Otel, 69,16 m² ortak alan, 18.225,84 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768,08 m² kapalı alan, tadilat için verilmiş "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 30.06.2017 tarih, 125 no'lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964,08 m² Mesken, 4.509 m² Otel, 69,16 m² ortak alan, 18.225,84 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768,08 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.

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

✓ **Yapı Denetim:**

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

3.5 Değerleme Konusu 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:

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30.06.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olduğu, yapılaşma şartlarının da, TAKS:0,40, KAKS:3,50 olduğu tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

İnşaata ait tadilatlı onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. yasal izinlerinin bulunmakta olup 01.02.2017 tarihi itibari ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

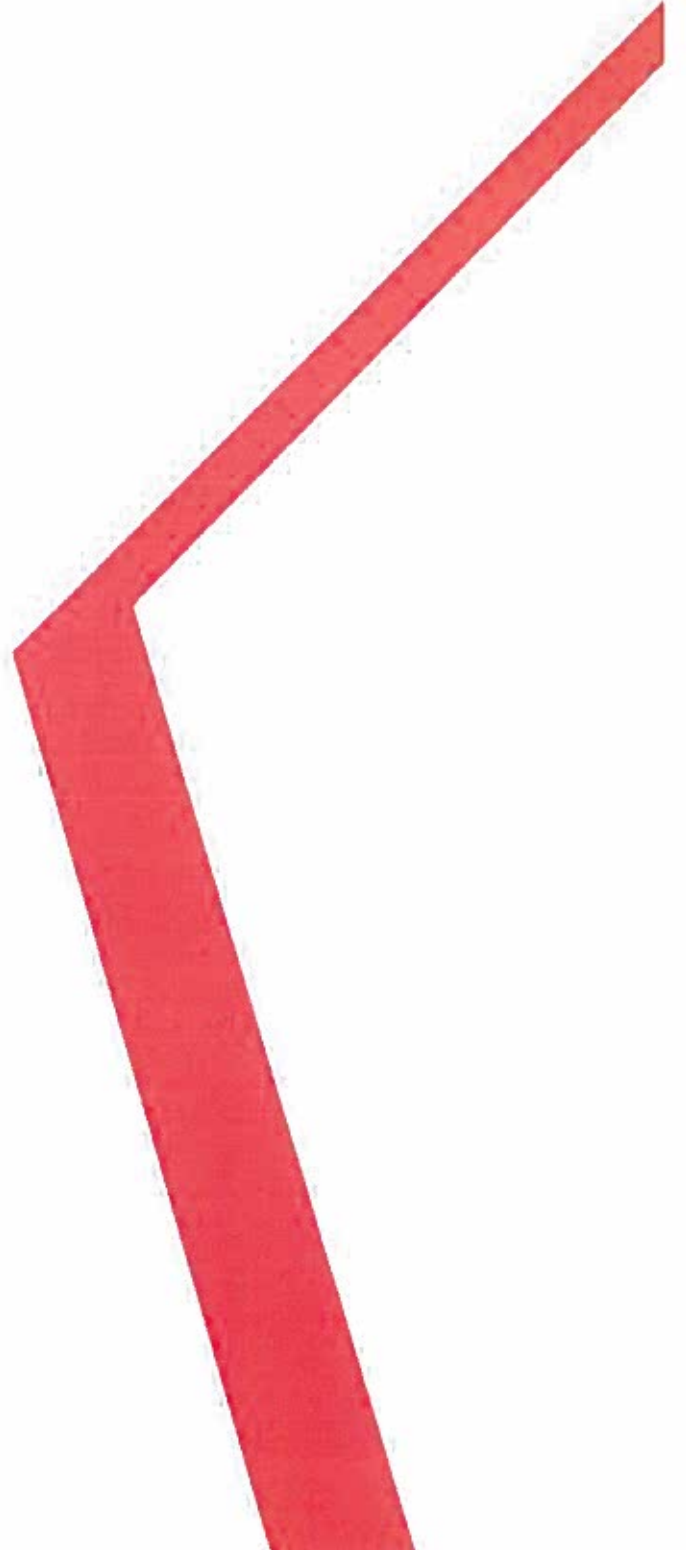
Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen onaylı projeye ve müşteri tarafından beyan edilen satış sözleşmelerine ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 10.11.2016 tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 30.06.2017 tarih, 125 no.lu Konut Bloğu'na ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın, konut bloğu iskanlı olup kat mülkiyetine de geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. AVM ve ofis bloğu içerisindeki bağımsız bölümler, yapı ruhsatına sahip olup henüz yapı kullanma izin belgeleri alınmamış olup yasal süreçleri devam etmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün 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

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi sınırlarında, coğrafi olarak İzmir kent merkezinin ortasında yer almaktadır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu mevki, son yıllarda hızlı bir gelişim göstermekte olup konut ve ticaret konusunda ön plana çıkmaktadır. Taşınmazların da içinde olduğu Yeni Kent Merkezi sınırları içinde imar planlarının onaylanmasında yaşanan aksaklıklar sonucu mevcut yatırımlarda gecikme olmuştur. Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.

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

Taşınmaz, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumludur.







*Yukarıdaki krokilerde değerlendirme konusu parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; 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 tamamlanan 192 adet taşınmazdır.

Değerleme konusu ana taşınmazın, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m., güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m., doğu cephesinde yer alan 1583/4 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 topağrafyaya sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsel üzerindeki Mistral Tower projesinin değerlendirme tarihi itibarıyla inşai işlemleri tamamlanmıştır.



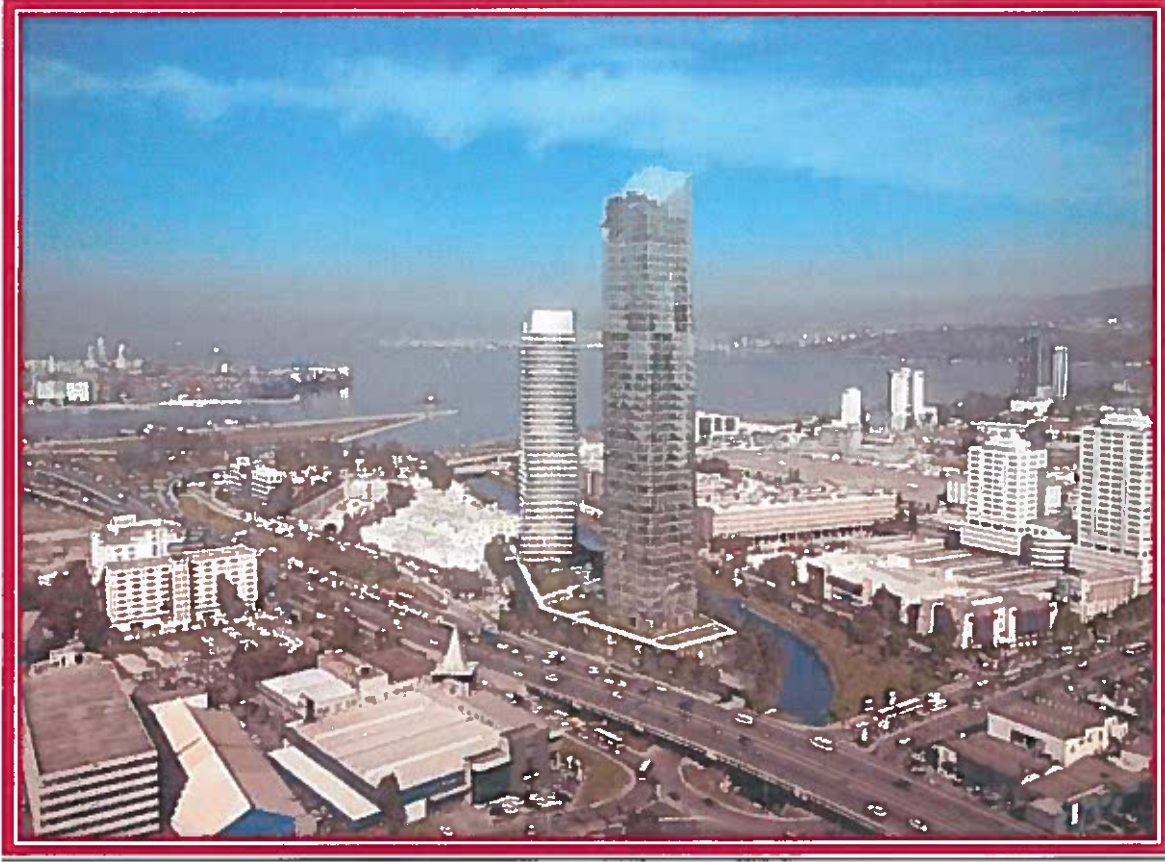
Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen onaylı mimari projeye ve müşteri tarafından beyan edilen tapusu devredilmemiş taşınmazların satış sözleşmelerine ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır.

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 10.11.2016 onay tarihli tadilat projesi, toplam 117.404,21 m² için düzenlenmiş ruhsatı ve konut bloğu için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

İmar Arşivi'nde incelenen ve müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 10.11.2016 onay tarihli tadilat projesine göre değerlendirme konusu parsel üzerinde inşaat çalışmaları tamamlanan 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 alanıdır. Ofis Kulesinde yer alan çift cephe alanları dahil edildiğinde toplam brüt 117.404,21 m² kapalı alanıdır.

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

Tadilat projesinde kat irtifakına esas onaylı projisiyle uyumlu olarak, eski bağımsız bölüm numaraları olan 109-110 no'lu bağımsız bölümler, 111-112-113-114-115-116-117-188 no'lu bağımsız bölümler, 119-120-121 no'lu bağımsız bölümler, 122-123-124-125 no'lu bağımsız bölümler, 126-127-128-129-130-131-132 no'lu bağımsız bölümler, 167-168 no'lu bağımsız bölümler, 169-170 no'lu bağımsız bölümler, 171-172 no'lu bağımsız bölümler, 185-186 no'lu bağımsız bölümler, 187-188 no'lu bağımsız bölümler, 239-

240-241-242 no'lu bağımsız bölümler, 243-244-245-246 no'lu bağımsız bölümler, 259-260 no'lu bağımsız bölüm, 263-264 no'lu bağımsız bölümler, 273-274-275 no'lu bağımsız bölümler, 279-280-281-282-283 no'lu bağımsız bölümler, 284-285 no'lu bağımsız bölümler, 297-298 no'lu bağımsız bölümler, 300 no'lu bağımsız bölüm (kısmi olarak 297 ve 298 no'lu bağımsız bölümler ile) birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak revize edilmiştir. Konu bağımsız bölüm değişikliği tapuda da tescil edilmiştir.

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

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

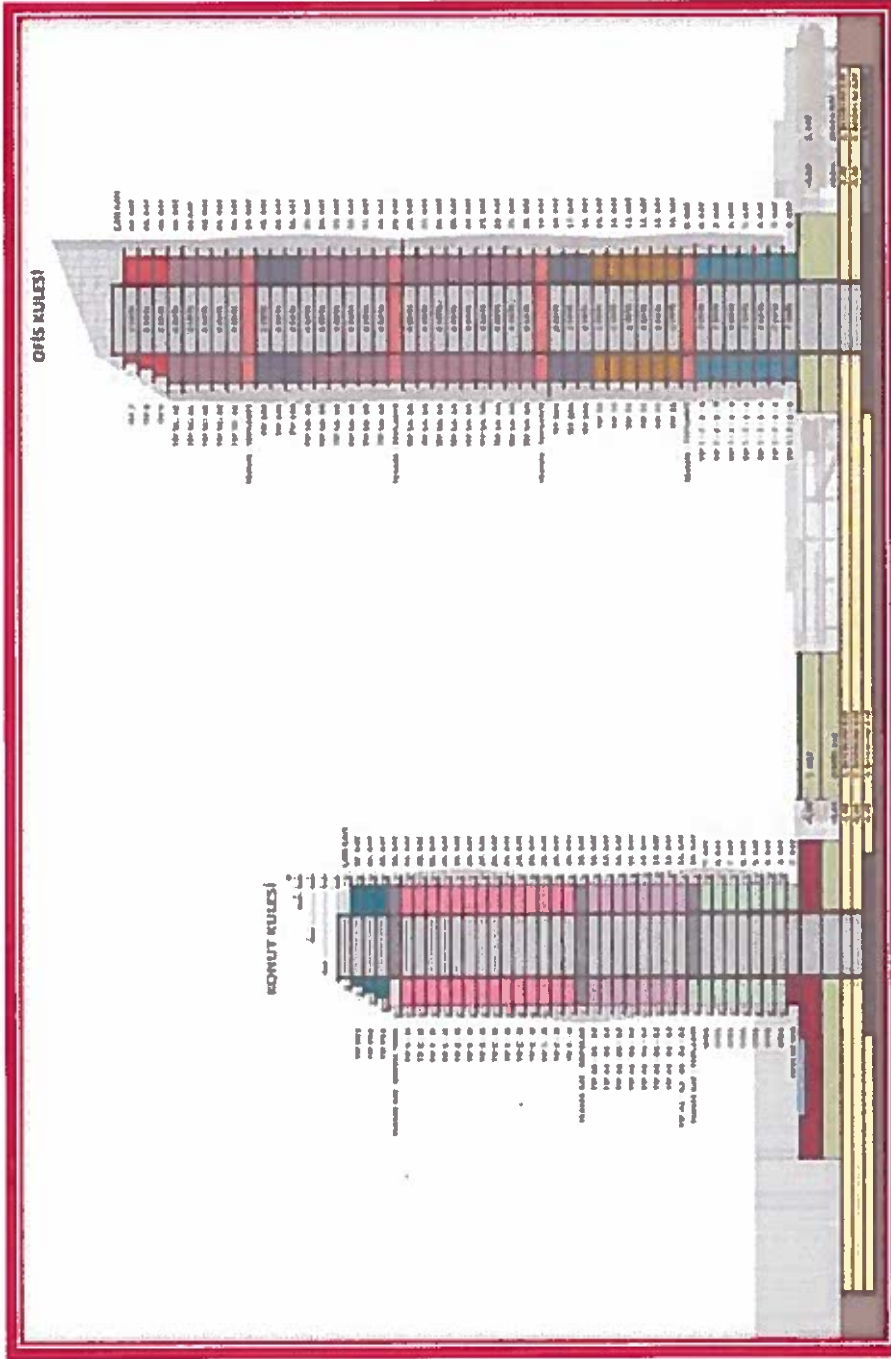
2. bodrum katta: 316 araçlık kapalı otopark, konut ortak depoları bulunmakta olup 2. Bodrum kat 11.458,33 m² kapalı kullanım alanıdır. 2. Bodrum kat aşağıdaki kesitte de görüldüğü üzere her iki kuleninde ortak kullanım alanıdır.

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

Zemin katta: Otel girişi, lobi, önbüro, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, pub, mutfak, konut kulesi girişi, lobi, ofis kulesi girişi, lobi, açık A.V.M bölmümünde 20 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. 01.02.2017 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın zemin katında 21 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 234-253 ve 265 no'lu bağımsız bölümlerin bulunduğu katta, otel bloğu olan 110 no'lu bağımsız bölümün lobisi ve girişi bulunmaktadır.

1. normal katta: spa, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu, açık A.V.M bölmümünde 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. 01.02.2017 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 1 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. 01.02.2017 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu taşınmazın 1. Normal katında 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 111 no'lu bağımsız bölümün bulunduğu katta 1 adet bağımsız bölüm hariç 1. ve 2. katta bulunan 264 no'lu bağımsız bölüm bulunmaktadır.



RAPOR NO: 2017REVC129

RAPOR TARİHİ: 07.07.2017
 GİZLİDİR



Otel-Konut Kulesi; 3-9. Normal katlarda; 13'er adet konaklama ünitesi bulunmaktadır. 01.02.2017 tarihinde onaylanan kat irtifakına esas mimari projesine göre konu otel taşınmazın 110 no'lu bağımsız bölümüdür.

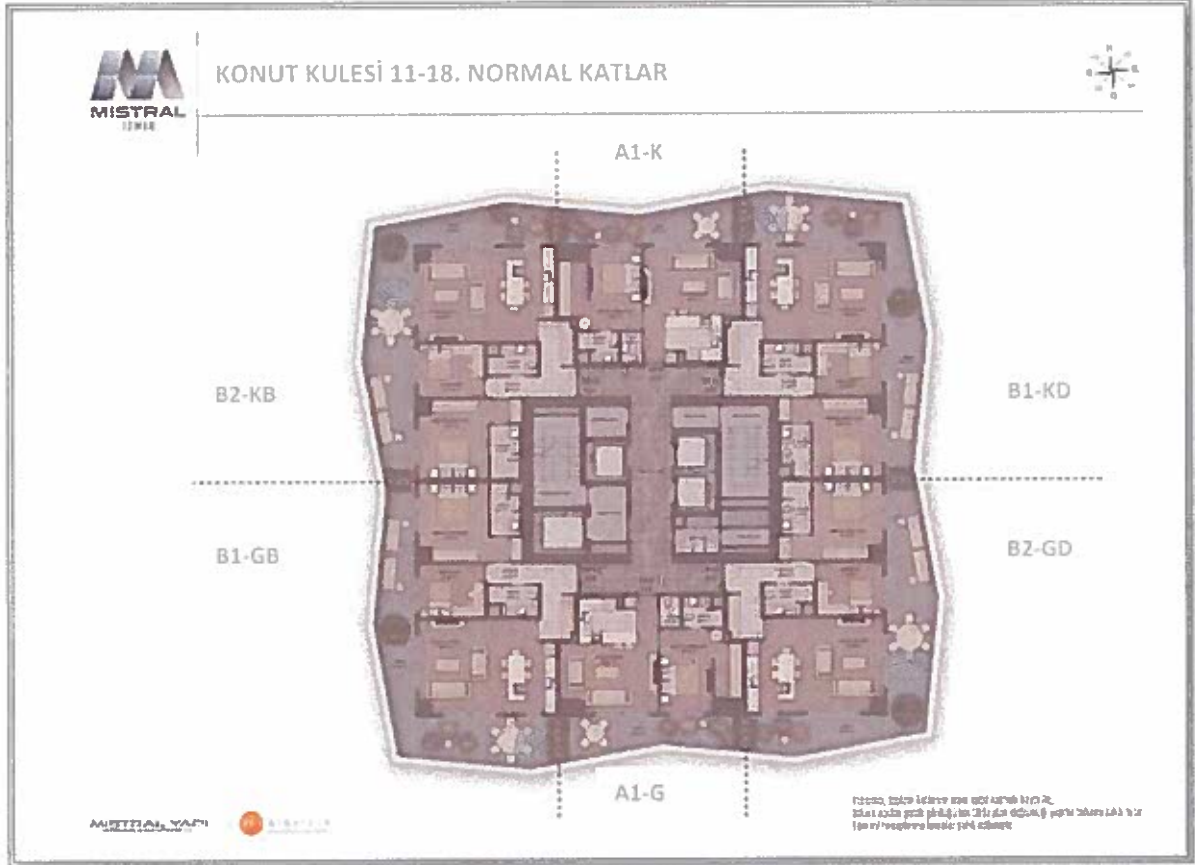
Otel-Konut Kulesi; 10., 19., 34. Normal katlar; Otel konut kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmaktadır.

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 bulunmaktadır. Katlara ait tip dağılımları aşağıda belirtilmiştir. 01.02.2017 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

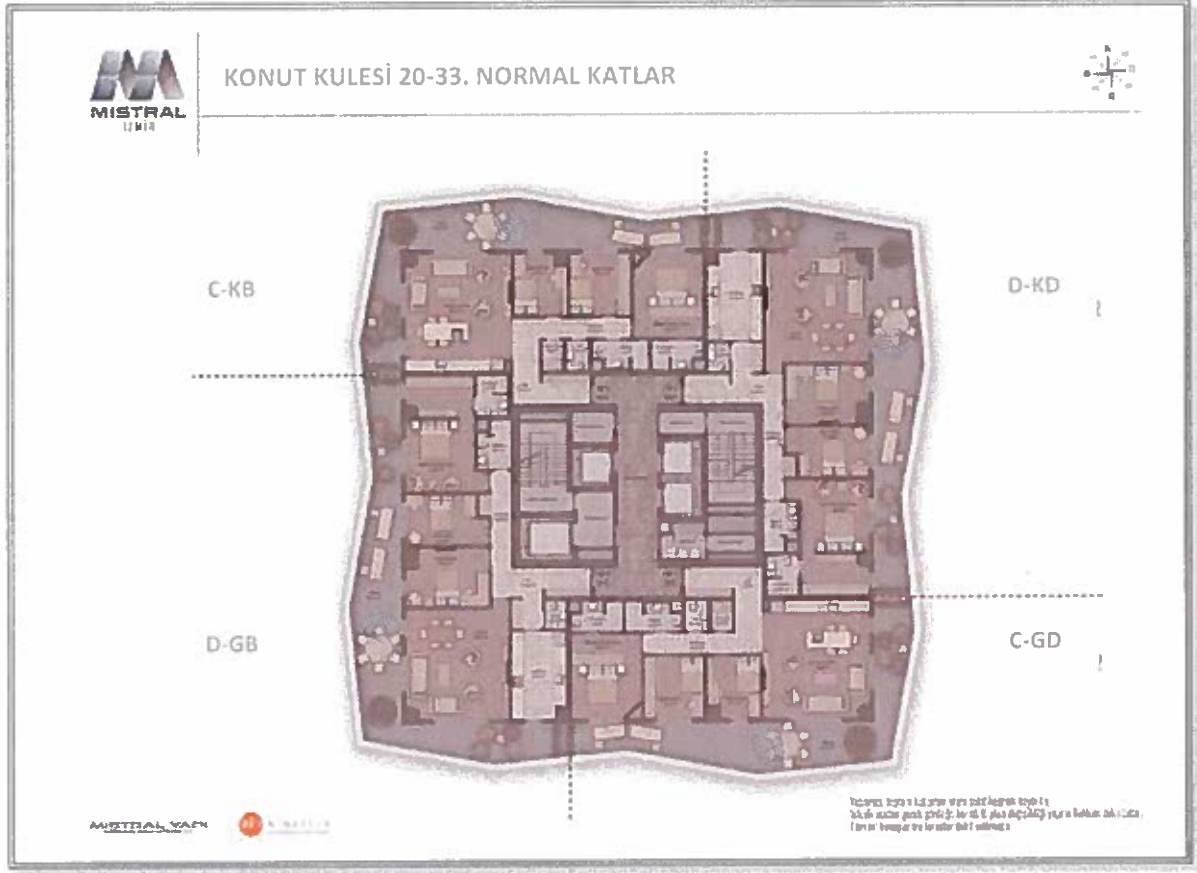
13	16	B1 - GB	2+1	94,68	44,07	24,30	163,05	17	40	B1 - GB	2+1	94,68	25,27	27,31	161,83
13	17	B2 - KB	2+1	95,38	44,07	24,58	164,03	17	41	B2 - KB	2+1	95,38	25,41	27,52	166,30
14	24	A1 - K	1+1	60,29	18,08	16,99	95,36	18	48	A1 - K	1+1	60,29	17,68	17,39	97,17
14	19	B1 - KD	2+1	94,68	43,57	21,40	159,65	18	43	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 daresi sebebi ile küçük olup satılabilir alana dahil edilmemiştir.



Otel-Konut Kulesi; 20.-33. Normal katlarda; yaklaşık 194 m² brüt kullanım alanlı 2 adet 3+1 daire, yaklaşık 234 m² kullanım alanlı 2 adet 3+1 dairedir. Katlara ait tip dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

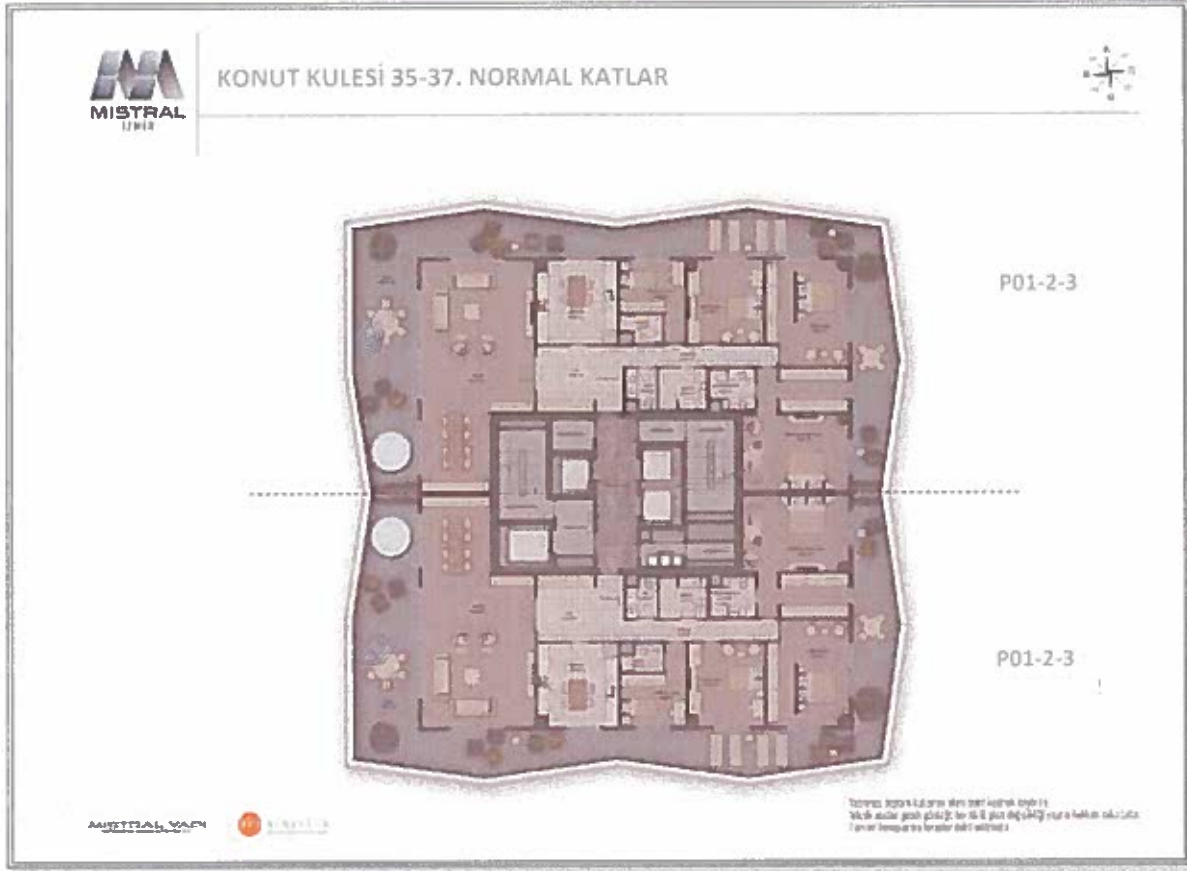
KAT NO	BB NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KAT NO	BB NO	KOD NO	TİP	NET ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	KATTAN GELEN ORTAK ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
20	49	D-KD	3+1	140,71	58,5	34,38	233,59	27	77	D-KD	3+1	140,71	56,4	36,73	233,84
20	50	C-GD	3+1	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 2 adet 4+1 daire bulunmaktadır. 36. Normal katta 2 adet 4+1 daire bulunmaktadır. 37. Normal katta 1 adet daire bulunmakta olup 37. Normal kat 823,14 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	405,08	232,46	185,6	823,14



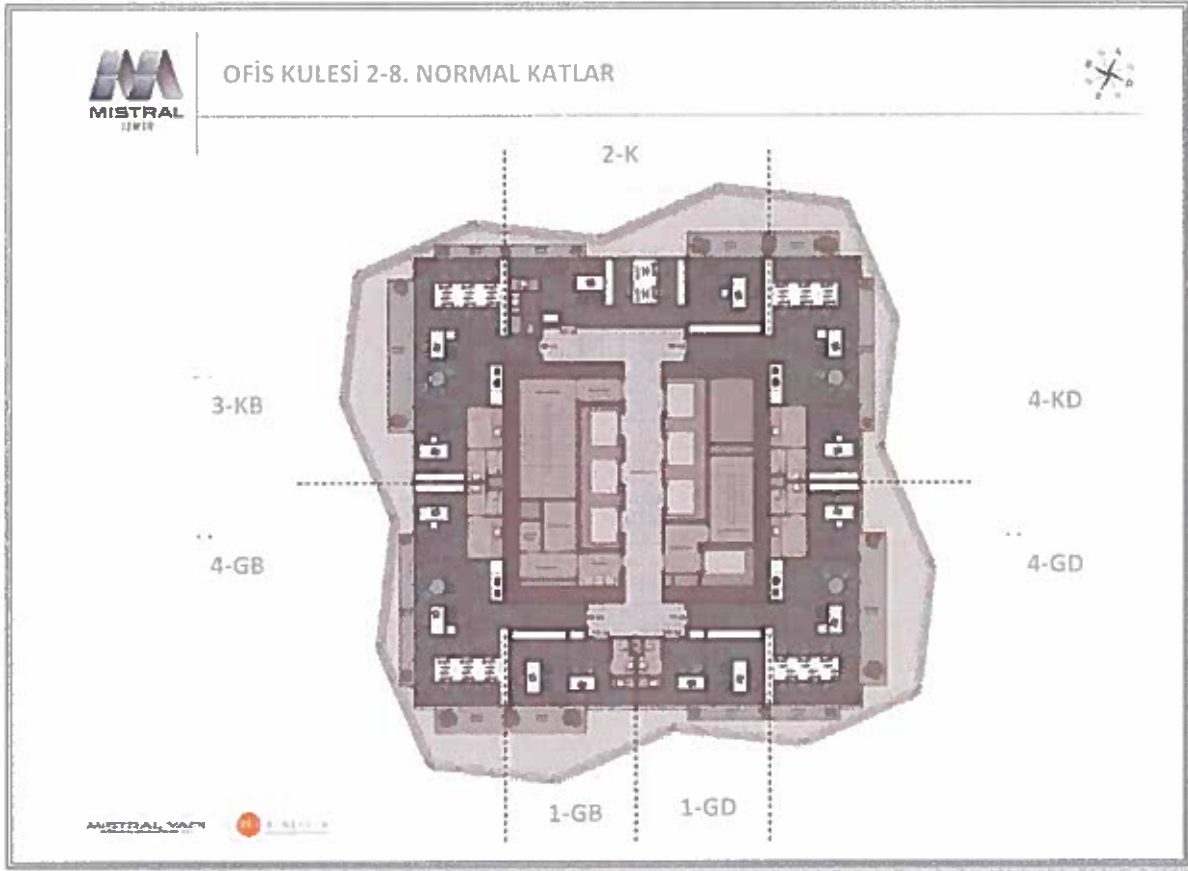
Ofis Kulesi; 2. Normal katta; 1 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 2. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 1.006,22 m² kapalı kullanım alanlı olup 2. Normal kata ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
2	111	-	454,74	355,2	196,28	1006,22	0	1006,22

Ofis Kulesi; 3.-8. Normal katlarda; 3. katta 2 adet ofis, 4. Katta 1 adet, 5-6-7 ve 8. katta olmak üzere her katta 7'şer 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
3	112	-	224,4	49,84	96,54	370,78	71,11	441,89
3	113	-	230,34	49,84	99,74	379,92	71,1	451,02
4	114	-	454,74	99,68	196,28	750,7	142,24	892,94
5	116	2 - K	63,51	11,57	27,48	102,56	20,87	123,43
5	117	4 - KD	82,84	16,91	34,63	134,38	23,9	158,28
5	118	4 - GD	82,84	17,8	34,63	135,27	29,91	165,18

5	119	1-G-D	32,33	5,34	14,68	52,35	7,43	59,78
5	120	1-G-B	32,33	6,23	14,68	53,24	13,44	66,68
5	121	4-GB	82,84	16,91	36,88	136,63	23,9	160,53
5	115	3-KB	78,05	17,8	35,38	131,23	29,91	161,14
6	123	2-K	63,51	10,68	27,85	102,04	22,1	124,14
6	124	4-KD	82,84	15,13	35	132,97	24,46	157,43
6	125	4-GD	82,84	16,91	35	134,75	31,67	166,42
6	126	1-G-D	32,33	4,45	14,68	51,46	7,45	58,91
6	127	1-G-B	32,33	6,23	14,68	53,24	14,65	67,89
6	128	4-GB	82,84	15,13	37,26	135,23	24,46	159,69
6	122	3-KB	78,05	16,91	35,76	130,72	31,67	162,39
7	130	2-K	63,51	10,68	28,04	102,23	22,55	124,78
7	131	4-KD	82,84	15,13	35,38	133,35	23,25	156,6
7	132	4-GD	82,84	16,91	35,38	135,13	32,43	167,56
7	133	1-G-D	32,33	4,45	14,87	51,65	6,69	58,34
7	134	1-G-B	32,33	6,23	14,87	53,43	15,87	69,3
7	135	4-GB	82,84	15,13	37,45	135,42	23,25	158,67
7	129	3-KB	78,05	16,91	36,13	131,09	32,43	163,52
8	137	2-K	63,51	9,34	28,04	100,89	24,44	125,33
8	138	4-KD	82,84	12,46	35,19	130,49	24,71	155,2
8	139	4-GD	82,84	15,57	35,38	133,79	34,43	168,22
8	140	1-G-D	32,33	3,11	14,87	50,31	7,36	57,67
8	141	1-G-B	32,33	6,23	14,87	53,43	17,08	70,51
8	142	4-GB	82,84	12,46	37,45	132,75	24,71	157,46
8	136	3-KB	78,05	15,57	36,13	129,75	34,43	164,18



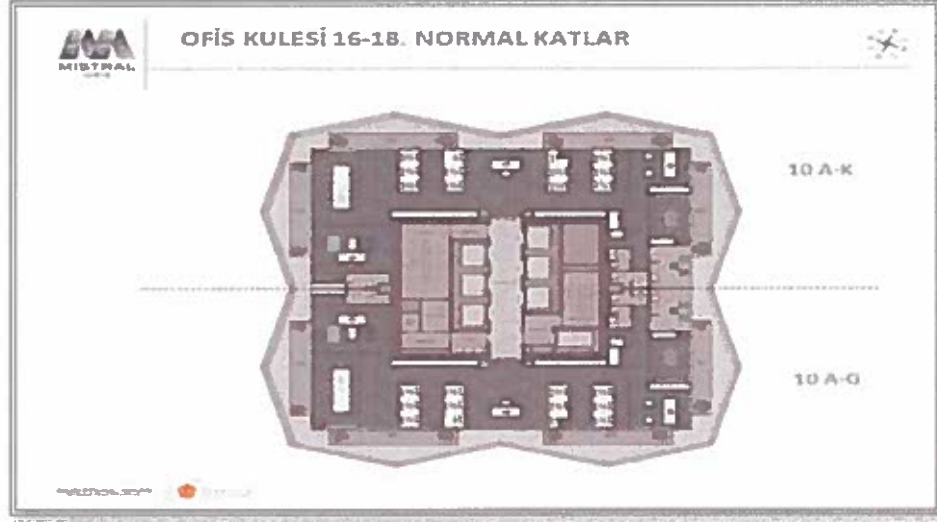
Ofis Kulesi; 9., 19., 29. Ve 39. Normal katlar; Ofis kulesinin teknik katlarıdır. Teknik katlarda elektrik odaları ve mekanik alanlar bulunmakta olup 9. Normal kat 803,74 m², 19. Normal kat 789,50 m², 29. Normal kat 789,53 m², 39. Normal kat 803,76 m² kapalı kullanım alanıdır.

Ofis Kulesi; 10.-15. Normal katlar; 10. normal kata 778,59 m², 11. kata 790,96 m², 12. normal kata 793,22 m², 13. Normal 802,03 m², 14. kata 811,03 m², 15. kata 813,29 m² tam kat brüt kullanım alanı 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	143	11	497,95	74,76	205,88	778,59	167,15	945,74
11	144	11	497,95	85,44	207,57	790,96	156,47	947,43
12	145	11	497,95	85,44	209,83	793,22	156,47	949,69
13	146	11	497,95	92,56	211,52	802,03	149,35	951,38
14	147	11	497,95	99,68	213,4	811,03	142,23	953,26
15	148	11	497,95	99,68	215,66	813,29	142,23	955,52

Ofis Kulesi; 16-18. Normal katlarda; 1 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 16.-18. Normal katlarda bulunan ofis birimleri toplamda 16. katta brüt 815,17 m², 17. Katta 817,24 m², 18. Katta 822,32 m² kapalı kullanım alanı 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	149		497,94	99,68	217,55	815,17	142,24	957,41
17	150		497,94	99,68	219,62	817,24	142,24	959,48
18	151		497,94	99,68	224,7	822,32	142,24	964,56



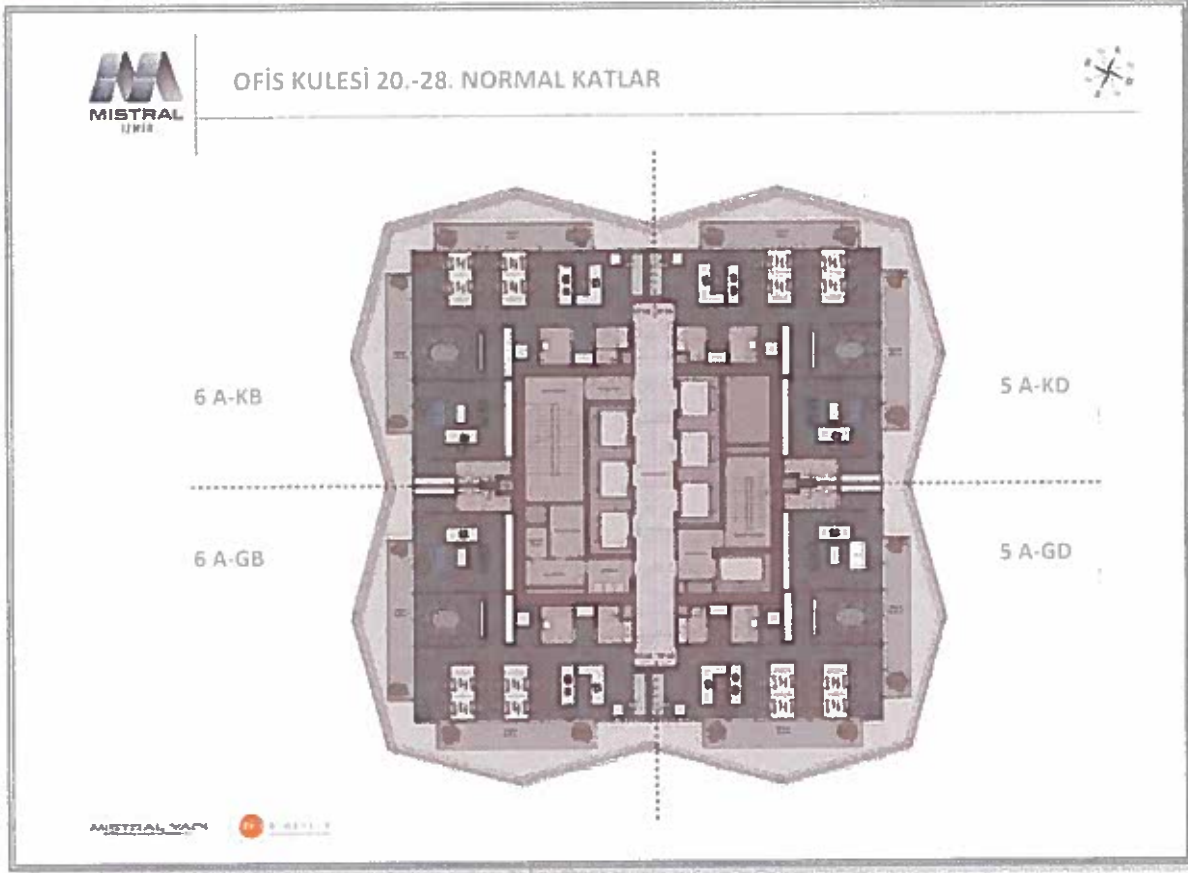
Ofis Kulesi; 20.-22., 24.-26. Normal katlarda; 4'er adet ofis, 23. Katta 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Katlara ait tip dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

KAT NO	BB - NO	TİP	NET ALAN	BALKON ALANI	KATTAN GELEN ORTAK ALAN	BRÜT ALAN	BAHÇE KATI (ÇİFT CEPHE)	TOPLAM ALAN
20	153	5A - KD	122,58	21,36	53,82	197,76	39,12	236,88
20	154	5A - GD	122,58	21,36	53,82	197,76	39,12	236,88
20	155	6A - GB	125,5	21,36	56,64	203,5	39,12	242,62
20	152	6A - KB	125,5	21,36	56,08	202,94	39,12	242,06
21	157	5A - KD	122,58	21,36	54,2	198,14	39,12	237,26
21	158	5A - GD	122,58	21,36	54,39	198,33	39,12	237,45
21	159	6A - GB	125,5	21,36	57,21	204,07	39,12	243,19
21	156	6A - KB	125,5	21,36	56,46	203,32	39,12	242,44
22	161	5A - KD	122,58	18,69	54,76	196,03	41,79	237,82
22	162	5A - GD	122,58	18,69	54,76	196,03	41,79	237,82
22	163	6A - GB	125,5	18,69	57,77	201,96	41,79	243,75
22	160	6A - KB	125,5	18,69	57,21	201,4	41,79	243,19
23	164		248,08	37,38	112,92	398,38	83,58	481,96
23	165		248,08	37,38	113,48	398,94	83,58	482,52
24	167	5A - KD	122,58	18,69	55,7	196,97	41,79	238,76

24	168	5A – GD	122,58	18,69	55,7	196,97	41,79	238,76
24	169	6A – GB	125,5	18,69	58,71	202,9	41,79	244,69
24	166	6A – KB	125,5	18,69	57,96	202,15	41,79	243,94
25	171	5A – KD	122,58	21,36	56,27	200,21	39,12	239,33
25	172	5A – GD	122,58	21,36	56,27	200,21	39,12	239,33
25	173	6A – GB	125,5	21,36	59,09	205,95	39,12	245,07
25	170	6A – KB	125,5	21,36	58,53	205,39	39,12	244,51
26	175	5A – KD	122,58	21,36	56,64	200,58	39,12	239,7
26	176	5A – GD	122,58	21,36	56,83	200,77	39,12	239,89
26	177	6A – GB	125,5	21,36	59,66	206,52	39,12	245,64
26	174	6A – KB	125,5	21,36	59,09	205,95	39,12	245,07

Ofis Kulesi; 27.,28. Normal katlarda; her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmakta olup 27. Kat brüt 823,02 m², 28. Kat 839,36 m² kapalı kullanım alanıdır. 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	179	5A – KD	122,58	23,14	57,21	202,93	37,34	240,27
27	180	5A – GD	122,58	23,14	57,21	202,93	37,34	240,27
27	181	6A – GB	125,5	23,14	60,22	208,86	37,34	246,2
27	178	6A – KB	125,5	23,14	59,66	208,3	37,34	245,64
28	183	5A – KD	122,58	24,92	59,47	206,97	35,56	242,53
28	184	5A – GD	122,58	24,92	59,47	206,97	35,56	242,53
28	185	6A – GB	125,5	24,92	64,74	215,16	35,56	250,72
28	182	6A – KB	125,5	24,92	59,84	210,26	35,56	245,82



Ofis Kulesi; 30.-35., normal katlarda; her katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Kat alanları brütü ve 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	187	5B - KD	124,43	24,92	59,84	209,19	35,56	244,75
30	188	5B - GD	124,43	24,92	60,03	209,38	35,56	244,94
30	189	6B - GB	127,47	24,92	65,3	217,69	35,56	253,25
30	186	6B - KB	127,47	24,92	66,05	218,44	35,56	254
31	191	5B - KD	124,43	24,92	60,22	209,57	35,56	245,13
31	192	5B - GD	124,43	24,92	60,22	209,57	35,56	245,13
31	193	6B - GB	127,47	24,92	65,68	218,07	35,56	253,63
31	190	6B - KB	127,47	24,92	66,43	218,82	35,56	254,38
32	195	5B - KD	124,43	24,92	60,41	209,76	35,56	245,32
32	196	5B - GD	124,43	24,92	60,6	209,95	35,56	245,51
32	197	6B - GB	127,47	24,92	65,87	218,26	35,56	253,82
32	194	6B - KB	127,47	24,92	66,62	219,01	35,56	254,57
33	199	5B - KD	124,43	23,14	60,6	208,17	37,34	245,51
33	200	5B - GD	124,43	23,14	60,78	208,35	37,34	245,69

33	201	6B - GB	127,47	23,14	66,24	216,85	37,34	254,19
33	198	6B - KB	127,47	23,14	66,99	217,6	37,34	254,94
34	203	5B - KD	124,43	21,36	60,78	206,57	39,12	245,69
34	204	5B - GD	124,43	21,36	61,16	206,95	39,12	246,07
34	205	6B - GB	127,47	21,36	66,43	215,26	39,12	254,38
34	202	6B - KB	127,47	21,36	67,18	216,01	39,12	255,13
35	207	5B - KD	124,43	21,36	61,16	206,95	39,12	246,07
35	208	5B - GD	124,43	21,36	61,35	207,14	39,12	246,26
35	209	6B - GB	127,47	21,36	66,62	215,45	39,12	254,57
35	206	6B - KB	127,47	21,36	67,37	216,2	39,12	255,32

Ofis Kulesi; 36. Ve 38. Normal katta; 2'şer adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Her katta bulunan ofis birimleri brüt kapalı kullanım alanı ve 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	210	10B - K	260,26	37,38	129,1	426,74	83,58	510,32
36	211	10B - G	260,26	37,38	128,53	426,17	83,58	509,75
37	212	10B - K	260,26	37,38	129,66	427,3	83,58	510,88
37	213	10B - G	260,26	37,38	129,1	426,74	83,58	510,32
38	214	10B - K	260,26	37,38	129,66	427,3	83,58	510,88
38	215	10B - G	260,26	37,38	129,1	426,74	83,58	510,32

Ofis Kulesi; 40.-44., normal katlarda; 40. ve 41. Katta 1 adet, 42-43 ve 44. katta 4'er adet ofis ünitesi bulunmaktadır. Her katta bulunan ofis birimleri brüt kapalı kullanım alanı ve 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	216	-	503,8	85,44	261,4	850,64	156,48	1007,12
41	217	-	503,8	92,56	263,83	860,19	149,36	1009,55
42	219	5B - KD	124,43	24,92	63,42	212,77	35,56	248,33
42	220	5B - GD	124,43	24,92	63,8	213,15	35,56	248,71
42	221	6B - GB	127,47	24,92	69,25	221,64	35,56	257,2
42	218	6B - KB	127,47	24,92	70,01	222,4	35,56	257,96
43	223	5B - KD	124,43	24,92	64,17	213,52	35,56	249,08
43	224	5B - GD	124,43	24,92	64,36	213,71	35,56	249,27
43	225	6B - GB	127,47	24,92	69,82	222,21	35,56	257,77
43	222	6B - KB	127,47	24,92	70,76	223,15	35,56	258,71
44	227	5B - KD	124,43	24,92	64,74	214,09	35,56	249,65

44	228	5B – GD	124,43	24,92	64,92	214,27	35,56	249,83
44	229	6B – GB	127,47	24,92	70,57	222,96	35,56	258,52
44	226	6B – KB	127,47	24,92	71,51	223,9	35,56	259,46

Ofis Kulesi; 45. Normal katta; 1 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 45. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 1007,13 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	230	9- K	467,32	299,68	240,13	1007,13	0	1007,13

Ofis Kulesi; 46. Normal katta; 2 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 46. Normal katta bulunan ofis birimleri toplamda brüt 812,4 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	231	8- K	220,36	71,05	114,79	406,2	0	406,2
46	232	8 –G	220,36	71,05	114,79	406,2	0	406,2

Ofis Kulesi; 47. Normal katta; 754,96 m² kullanım alanlı 1 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 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	233	7- K	387,3	151,24	216,42	754,96	0	754,96

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 30 adet dükkan, 1 adet spa, 123 adet ofis, 109 adet Rezidans ve 96 odalı otel bulunmaktadır.

Projeye Ait Alansal Dağılım Özeti Tablosu

Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	Fonksiyonu	Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	BAHÇE KATI (KAT ÇEVRE) (m ²)	Fonksiyonu
2. BODURUM KAT		7860,1						
2. BODURUM KAT		11458,33						
3. BODURUM KAT		11458,33						
TOPLAM ALAN		30.776,76						
ZEMİN KAT KONUT GİRİŞİ		238,74						KONUT
ZEMİN KAT OFİS GİRİŞİ		773,89						OFİS
ZEMİN KAT OTEL		848,81						OTEL
ZEMİN KAT AVİM		4421,73						AVİM
1. KAT SPA		951,58						SPA
1. KAT		4483,98						AVİM
TOPLAM ALAN		11.408,90						
Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	Fonksiyonu	Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m ²)	BAHÇE KATI (KAT ÇEVRE) (m ²)	Fonksiyonu
Spe, otel, ofis	2. KAT	278,50	SPA	OFİS KULESİ	2. KAT	1.062,77	-	7 adet ofis
		348,56	OTEL					
KONUT KULESİ	3. KAT	857,49	Ofis (13 otel odası)	OFİS KULESİ	3. KAT	807,25	142,21	7 adet ofis
KONUT KULESİ	4. KAT	857,49	Ofis (13 otel odası)	OFİS KULESİ	4. KAT	807,25	142,24	7 adet ofis
KONUT KULESİ	5. KAT	857,49	Ofis (13 otel odası)	OFİS KULESİ	5. KAT	800,11	149,36	7 adet ofis
KONUT KULESİ	6. KAT	857,49	Ofis (13 otel odası)	OFİS KULESİ	6. KAT	792,01	156,46	7 adet ofis
KONUT KULESİ	7. KAT	857,49	Ofis (13 otel odası)	OFİS KULESİ	7. KAT	792,01	156,47	7 adet ofis
KONUT KULESİ	8. KAT	857,49	Ofis (13 otel odası)	OFİS KULESİ	8. KAT	782,31	167,16	7 adet ofis
KONUT KULESİ	9. KAT	857,49	Ofis (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 3+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 3+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 3+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 3+1, 4 adet 2+1 konut	OFİS KULESİ	14. KAT	807,24	142,22	1 adet ofis
KONUT KULESİ	15. KAT	857,49	2 adet 3+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 3+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 3+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 3+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	793,00	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	21. KAT	857,48	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	21. KAT	793,00	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	793,00	156,48	4 adet ofis
KONUT KULESİ	26. KAT	857,50	4 adet 3+1 konut	OFİS KULESİ	26. KAT	793,00	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	807,25	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	800,11	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	835,33	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	790,15	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	800,11	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	854,05	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	46. KAT	769,87	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	47. KAT	725,59	-	2 adet ofis
				OFİS KULESİ	ÇATI	685,16	-	Teknik Kat
TOPLAM ALAN		31.131,35		TOPLAM ALAN		37.647,93	6.408,00	
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)								118.796,21
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (ÇİFT GÜNE DAHİLİ) (m ²)								117.404,21

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Konut Kulesi (Çatı katı dahil 38 kat), Ofis Kulesi (Çatı katı dahil 48 Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	117.404,21 m ²
Yaşı	-
Dış Cephe	(Konut Bloğu) Kompozit (Ofis Bloğu) Cam Cephe Giydirmesi
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Ofis-Konut-AVM (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	117.404,21 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.
- Proje alanı, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada 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 projenin yer aldığı parselin, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m., güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m, doğu cephesinde yer alan 1583/4 sokağa yaklaşık 280 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parselin çevresi yer yer 1,5 m. yüksekliğinde galvaniz sac levhalar ile çevrelenmiş durumdadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- 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 ve Konut Bloğuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır.
- Proje alanı İzban Salhane Metro İstasyonu ve toplu taşıma araçları duraklarına yakın konumlu olup, ulaşılabilirliği yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamış, eski sanayi yapılarının konumlu olduğu bölgeye yakındır.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

- 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.
- Proje alanı yakın çevresinde nitelikli ofis ve konut projelerinin inşaatı devam etmekte olup, bölgesel rekabette her geçen gün artış yaşanmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Atek inşaat yakını, yeni kent merkezinde konumlu	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	5.000	49.420.000	14.000.000	9.884	2.800	*Taşınmaza göre daha küçük alana sahiptir.
2	Megapol City Projesinin üzerinde bulunduğu arsalar	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Teklif gördü	27.000	211.800.000	60.000.000	7.844	2.222	*Taşınmaza göre kent merkezine daha uzak konumda bulunmaktadır.
3	Taşınmaza yakın mevkide, yeni kent merkezinde konumlu, 8604 ada 2 parsel	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	5.112	63.540.000	18.000.000	12.430	3.521	*Taşınmaza göre daha küçük alana sahiptir.
4	Konak- Mersinli mahallesinde konumlu	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	5.000	37.000.000	-	7.400	-	*Taşınmaza göre daha küçük alana sahiptir. *Taşınmaza göre kent merkezine daha uzak konumda bulunmaktadır. *İcra yolu ile satılmıştır. *Taşınmaza göre daha küçük alana sahiptir.
5	İzban hattının deniz tarafında konumlu, 1136 ada 5 no'lu parsel	Turizm Ticaret	TAKS=0,35 E=3,00	Yaklaşık 1,5 yıl önce satılmış	1.608	7.992.000	-	4.970	-	*Taşınmaza göre daha az yapılaşma hakkına sahiptir. *Taşınmaza göre brüt parsel olup %40 oranında DOP kesintisi olacağı öngörülmüştür.
6	Çınarlı Mahallesi, 1505 ada 7 parsel	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Yaklaşık 6 ay önce satılmış	3.100,20	19.415.000	5.500.000	6.262	1.774	*Taşınmaza göre daha küçük alana sahiptir. *Taşınmaza göre kent merkezine daha uzak konumda bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu yeni kent merkezinde kısıtlı sayıda arsa bulunduğu, en son yapılan satışlar ve benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 8.000-8.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Ege Perla'da, 5+1, 36. Kat	Konut	Satılık	275	4.250.000	-	15.455	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır.
2	Folkart Towers'da, 1+1, 12. Kat	Konut	Satılık	96	615.000	-	6.406	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Yaklaşık 5 yıllıktır.
3	Folkart Towers'da, 1+1, 14. Kat	Konut	Satılık	94	600.000	-	6.383	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Yaklaşık 5 yıllıktır.
4	Gürel Tower'da, 3+1, 10. Kat	Konut	Satılık	181	2.400.000	-	13.260	-	*Alsancak'ta, kent konumudur. *Yaklaşık 9 yıllıktır.
5	Gürel Tower'da, 1+1, 9. Kat	Konut	Satılık	70	970.750	275.000	13.868	3.929	*Alsancak'ta, kent konumudur. *Yaklaşık 9 yıllıktır.
6	Gürel Tower'da, 2+1, 19. Kat	Konut	Satılık	104	1.941.500	550.000	18.668	5.288	*Alsancak'ta, kent konumudur. *Yaklaşık 9 yıllıktır.
7	Kordon Kule'de, 3+1, 8. Kat	Konut	Satılık	270	3.883.000	1.100.000	14.381	4.074	*Alsancak'ta, kent konumudur. *Yaklaşık 6 yıllıktır.
8	Punta Rezidans'ta, 2+1, 18. Kat	Konut	Satılık	140	1.300.000	-	9.286	-	*Alsancak'ta, kent konumudur. *Yaklaşık 10 yıllıktır.
9	Port Rezidans'ta, 3+1, 5. Kat	Konut	Satılık	165	2.118.000	600.000	12.836	3.636	*Alsancak'ta, kent konumudur. *Yaklaşık 6 yıllıktır.
10	Port Rezidans'ta, 2+1, 3. Kat	Konut	Satılık	110	1.600.000	-	14.545	-	*Alsancak'ta, kent konumudur. *Yaklaşık 6 yıllıktır.

Değerlendirme: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer satış değerlerini, bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alan rezidansların birim satış değerinin yaklaşık 1.900 USD/m² civarında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satılık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmazı Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Folkart Towers'da, 2+1, 2 otopark hakkı olan ofis	Ofis	Satılık	110	750.000	-	6.818	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır.
2	Bayraklı Tower'da 21. Katta konumlu	Ofis	Satılmış 6 ay önce	90	475.000	-	5.277	-	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur.
3	Bayraklı Tower'da 12. Katta konumlu	Ofis	Satılmış 6 ay önce	90	460.000	-	5.111	-	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur.
4	Ege Sun Plaza'da, A Blok, 4. Katta, 3+1 ofis	Ofis	Satılık	130	795.000	-	6.115	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Bina yaşı yaklaşık 10 yıldır.
5	Verapol Plaza'da, 4+1 ofis	Ofis	Satılık	125	675.000	-	5.400	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır.
6	Dedemhan Plaza, 2+1, 3. Katta ofis	Ofis	Satılık	100	600.000	-	6.000	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Bina yaşı yaklaşık 1 yıldır.
7	Verapol Plaza'da, 2+1 ofis	Ofis	Satılık	82	455.000	-	5.549	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır.
8	Mavi Plaza'da, 4. Katta, 1+0 ofis	Ofis	Satılık	87	465.000	-	5.345	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır.
9	Trend Office'de, 3+1, sıfır ofis	Ofis	Satılık	94	530.000	-	5.638	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır.
10	Atek Plaza'da, 3+1, sıfır ofis	Ofis	Satılık	180	1.100.000	-	6.111	-	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır.

Değerlendirme:

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

Ofis - Konut Emsalleri / Kiralık

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(USD/ay)		
1	Ege Perla İş Merkezinde konumlu	Ofis	Kiralık	113	4.750	-	42	*Konu taşınmaz kara mazaralıdır. *Taşınmaz iç hacimleri natamam haldedir. *Taşınmazın bulunduğu iş merkezi henüz inşa aşamasındadır.
2	Mistral Tower'da konumlu	Ofis	Kiralık	239	16.799	4.780	70	20 *Konu taşınmaz deniz mazaralıdır. *Taşınmaz ofis kulesinde 6.katta konumlandır. *Taşınmazın bulunduğu iş merkezi henüz inşa aşamasındadır. *Taşınmazın iç hacimleri natamam haldedir. *Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Folkart B kulede konumlu	Ofis	Kiralanmış / 1 sene önce	1080	40.000	-	37	*Konu taşınmaz tam kattan oluşmaktadır. *Taşınmazın iç hacimleri natamam kiralanmıştır.
4	Folkart B kulede konumlu	Ofis	Kiralık	276	10.675	-	39	*Konu taşınmaz deniz mazaralıdır. *Taşınmazın iç hacimleri natamam haldedir. *Pazarlık payı bulunmamaktadır.
5	Folkart B kulede konumlu	Konut	Kiracılı	35	1.100	-	31	*Deniz mazaralıdır. *Eşyasız olarak kiralanmıştır. *1+0 tertiplidir.
6	Folkart A kulede konumlu	Konut	Kiralık	85	2.500	-	29	*10. katta konumlandır. *2+1 tertipli, deniz mazaralıdır. *Pazarlık payı bulunmamaktadır.

7	Mistral Tower'da konumlu	Konut	Kiralık	138	5.000	-	36	-	*Taşınmazın bulunduğu kule inşa aşamasındadır. *Deniz mazaralı, 2+1 tertilidir. *18. katta konumludur.
8	Ege Perla İş Merkezinde konumlu	Konut	Kiralık	74	2.800	-	38	-	*Taşınmazın bulunduğu kule inşa aşamasındadır. *Deniz mazaralı, 2+1 tertilidir. *10. katta konumludur.

Değerlendirme:

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	9.884	7.884	12.430	7.400	4.970	6.262
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	15%	5%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	5%	-15%	10%	20%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	-10%	5%	0%	5%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	0%	0%	0%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer		8.401	8.278	8.390	8.510	8.573	8.548

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5144.- TL olarak , 1 Euro = 4,0098.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5285.- TL olarak, 1 Euro = 4,0259.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (USD/m ²)	FİYAT (USD)
1	11. KAT	1 NOLU	MESKEN	142,81	890	127.118,00
2	11.KAT	2 NOLU	MESKEN	158,73	1.890	299.999,70
3	11. KAT	3 NOLU	MESKEN	95,08	1.890	179.701,20
4	11. KAT	6 NOLU	MESKEN	95,08	2.139	203.405,99
5	12.KAT	7 NOLU	MESKEN	160,18	2.096	335.761,44
6	12.KAT	8 NOLU	MESKEN	160,09	1.890	302.570,10
7	12.KAT	9 NOLU	MESKEN	95,22	1.890	179.965,80

8	12.KAT	12 NOLU	MESKEN	95,08	1.985	188.686,26
9	13.KAT	13 NOLU	MESKEN	159,88	1.985	317.281,86
10	13.KAT	14 NOLU	MESKEN	160,85	1.890	304.006,50
11	13.KAT	15 NOLU	MESKEN	95,31	1.890	180.135,90
12	13.KAT	16 NOLU	MESKEN	163,05	1.985	323.572,73
13	13.KAT	18 NOLU	MESKEN	95,17	1.985	188.864,87
14	14.KAT	19 NOLU	MESKEN	159,65	1.985	316.825,43
15	14.KAT	20 NOLU	MESKEN	161,57	1.890	305.367,30
16	14.KAT	21 NOLU	MESKEN	95,36	1.890	180.230,40
17	14.KAT	22 NOLU	MESKEN	162,97	2.846	463.734,00
18	14.KAT	24 NOLU	MESKEN	95,36	1.985	189.241,92
19	15.KAT	25 NOLU	MESKEN	159,27	1.985	316.071,32
20	15.KAT	26 NOLU	MESKEN	162,10	1.890	306.369,00
21	15.KAT	27 NOLU	MESKEN	95,77	1.890	181.005,30
22	15.KAT	28 NOLU	MESKEN	162,59	1.985	322.659,86
23	15.KAT	29 NOLU	MESKEN	165,27	2.424	400.677,21
24	15.KAT	30 NOLU	MESKEN	95,77	1.985	190.055,57
25	16.KAT	31 NOLU	MESKEN	158,98	2.024	321.805,73
26	16.KAT	32 NOLU	MESKEN	162,57	1.928	313.402,45
27	16.KAT	33 NOLU	MESKEN	96,14	1.928	185.338,69
28	16.KAT	34 NOLU	MESKEN	162,15	1.341	217.505,12
29	16.KAT	35 NOLU	MESKEN	165,88	2.404	398.700,00

30	16.KAT	36 NOLU	MESKEN	96,14	2.024	194.605,63
31	17.KAT	37 NOLU	MESKEN	158,52	2.024	320.874,60
32	17.KAT	38 NOLU	MESKEN	163,12	1.928	314.462,74
33	17.KAT	39 NOLU	MESKEN	96,61	1.928	186.244,76
34	17.KAT	42 NOLU	MESKEN	96,61	2.024	195.557,00
35	18.KAT	43 NOLU	MESKEN	158,01	2.024	319.842,26
36	18.KAT	45 NOLU	MESKEN	97,17	1.928	187.324,33
37	18.KAT	47 NOLU	MESKEN	166,79	2.671	445.518,00
38	18.KAT	48 NOLU	MESKEN	97,17	2.024	196.690,54
39	20.KAT	49 NOLU	MESKEN	233,59	2.024	472.830,54
40	20.KAT	50 NOLU	MESKEN	193,59	1.928	373.202,80
41	21. KAT	53 NOLU	MESKEN	233,66	2.064	482.246,20
42	21. KAT	54 NOLU	MESKEN	194,20	1.966	381.719,52
43	22.KAT	57 NOLU	MESKEN	233,61	2.064	482.143,01
44	22.KAT	58 NOLU	MESKEN	194,81	1.966	382.918,54
45	23.KAT	61 NOLU	MESKEN	233,71	2.064	482.349,39
46	23.KAT	62 NOLU	MESKEN	195,54	1.966	384.353,42
47	23.KAT	64 NOLU	MESKEN	200,92	2.064	414.674,77
48	24.KAT	65 NOLU	MESKEN	233,69	2.064	482.308,12
49	24.KAT	66 NOLU	MESKEN	195,97	1.966	385.198,63
50	24.KAT	68 NOLU	MESKEN	201,50	2.064	415.871,82
51	25.KAT	69 NOLU	MESKEN	233,68	2.064	482.287,48

52	25.KAT	70 NOLU	MESKEN	196,54	1.966	386.319,02
53	25.KAT	72 NOLU	MESKEN	202,20	2.064	417.316,54
54	26.KAT	73 NOLU	MESKEN	233,69	2.104	491.583,27
55	26.KAT	74 NOLU	MESKEN	197,09	2.003	394.850,11
56	27.KAT	77 NOLU	MESKEN	233,84	2.104	491.898,81
57	27.KAT	78 NOLU	MESKEN	197,62	2.003	395.911,91
58	28.KAT	81 NOLU	MESKEN	234,02	2.104	492.277,45
59	28.KAT	82 NOLU	MESKEN	198,13	2.003	396.933,64
60	28.KAT	84 NOLU	MESKEN	203,79	2.857	582.300,00
61	29.KAT	85 NOLU	MESKEN	234,53	2.104	493.350,27
62	29.KAT	86 NOLU	MESKEN	198,31	2.003	397.294,25
63	29.KAT	88 NOLU	MESKEN	203,56	2.104	428.202,71
64	30.KAT	89 NOLU	MESKEN	235,07	2.104	494.486,20
65	30.KAT	90 NOLU	MESKEN	198,19	2.003	397.053,85
66	30.KAT	92 NOLU	MESKEN	203,99	2.104	429.107,24
67	31.KAT	93 NOLU	MESKEN	236,03	2.183	515.241,69
68	31.KAT	94 NOLU	MESKEN	198,61	2.079	412.910,19
69	32.KAT	97 NOLU	MESKEN	237,14	2.183	517.664,76
70	32.KAT	98 NOLU	MESKEN	198,87	2.079	413.450,73
71	32.KAT	100 NOLU	MESKEN	204,95	2.183	447.395,60
72	33.KAT	101 NOLU	MESKEN	238,13	2.183	519.825,88
73	33.KAT	102 NOLU	MESKEN	199,26	2.079	414.261,54

74	33.KAT	104 NOLU	MESKEN	205,34	2.183	448.246,95
75	35.KAT	105 NOLU	MESKEN	441,18	2.661	1.174.000,00
76	35.KAT	106 NOLU	MESKEN	441,18	1.587	700.000,00
77	2. KAT	111 NOLU	İŞYERİ	1.006,22	1.750	1.760.885,00
78	5. KAT	116 NOLU	İŞYERİ	102,56	1.838	188.454,00
79	5. KAT	117 NOLU	İŞYERİ	134,38	1.838	246.923,25
80	5. KAT	118 NOLU	İŞYERİ	135,27	1.838	248.558,63
81	5. KAT	119 NOLU	İŞYERİ	52,35	1.838	96.193,13
82	5. KAT	120 NOLU	İŞYERİ	53,24	1.916	102.026,36
83	5. KAT	121 NOLU	İŞYERİ	136,63	1.838	251.057,63
84	6. KAT	122 NOLU	İŞYERİ	130,72	1.838	240.198,00
85	6. KAT	123 NOLU	İŞYERİ	102,04	2.946	300.600,00
86	6. KAT	124 NOLU	İŞYERİ	132,97	1.838	244.332,38
87	6. KAT	125 NOLU	İŞYERİ	134,75	1.838	247.603,13
88	6. KAT	126 NOLU	İŞYERİ	51,46	3.096	159.300,00
89	6. KAT	128 NOLU	İŞYERİ	135,23	1.838	248.485,13
90	7. KAT	130 NOLU	İŞYERİ	102,23	1.838	187.847,63
91	7. KAT	131 NOLU	İŞYERİ	133,35	1.838	245.030,63
92	7. KAT	132 NOLU	İŞYERİ	135,13	1.838	248.301,38
93	7. KAT	135 NOLU	İŞYERİ	135,42	1.838	248.834,25
94	8. KAT	137 NOLU	İŞYERİ	100,89	1.838	185.385,38
95	8. KAT	138 NOLU	İŞYERİ	130,49	1.838	239.775,38

96	8. KAT	139 NOLU	İŞYERİ	133,79	1.838	245.839,13
97	8. KAT	140 NOLU	İŞYERİ	50,31	1.838	92.444,63
98	8. KAT	141 NOLU	İŞYERİ	53,43	1.838	98.177,63
99	8. KAT	142 NOLU	İŞYERİ	132,75	1.838	243.928,13
100	20.KAT	152 NOLU	İŞYERİ	202,94	1.817	368.750,00
101	20. KAT	153 NOLU	İŞYERİ	197,76	1.968	389.184,26
102	21. KAT	156 NOLU	İŞYERİ	203,32	3.099	630.000,00
103	21. KAT	157 NOLU	İŞYERİ	198,14	2.007	397.577,82
104	21. KAT	158 NOLU	İŞYERİ	198,33	1.911	379.008,63
105	21. KAT	159 NOLU	İŞYERİ	204,07	2.007	409.476,66
106	22. KAT	160 NOLU	İŞYERİ	201,40	2.007	404.119,17
107	22. KAT	161 NOLU	İŞYERİ	196,03	2.007	393.344,00
108	22. KAT	162 NOLU	İŞYERİ	196,03	4.406	1.753.598,00
109	22. KAT	163 NOLU	İŞYERİ	201,96		
110	25. KAT	170 NOLU	İŞYERİ	205,39	2.873	590.000,00
111	25. KAT	171 NOLU	İŞYERİ	200,21	2.007	401.731,38
112	25. KAT	172 NOLU	İŞYERİ	200,21	1.911	382.601,31
113	25. KAT	173 NOLU	İŞYERİ	205,95	2.007	413.248,97
114	26. KAT	174 NOLU	İŞYERİ	205,95	3.328	685.344,00
115	26. KAT	175 NOLU	İŞYERİ	200,58	2.493	500.100,00
116	26. KAT	176 NOLU	İŞYERİ	200,77	1.948	391.049,77
117	26. KAT	177 NOLU	İŞYERİ	206,52	2.045	422.361,80

118	27. KAT	178 NOLU	İŞYERİ	208,30	2.045	426.002,14
119	27. KAT	179 NOLU	İŞYERİ	202,93	2.045	415.019,75
120	27. KAT	180 NOLU	İŞYERİ	202,93	1.948	395.256,91
121	27. KAT	181 NOLU	İŞYERİ	208,86	2.045	427.147,42
122	28. KAT	182 NOLU	İŞYERİ	210,26	2.045	430.010,61
123	28. KAT	183 NOLU	İŞYERİ	206,97	2.045	423.282,11
124	28. KAT	184 NOLU	İŞYERİ	206,97	1.948	403.125,82
125	28. KAT	185 NOLU	İŞYERİ	215,16	2.045	440.031,78
126	30. KAT	186 NOLU	İŞYERİ	218,44	2.045	446.739,84
127	30. KAT	187 NOLU	İŞYERİ	209,19	2.045	427.822,31
128	30. KAT	188 NOLU	İŞYERİ	209,38	1.948	407.819,90
129	30. KAT	189 NOLU	İŞYERİ	217,69	2.045	445.205,98
130	31. KAT	190 NOLU	İŞYERİ	218,82	2.122	464.404,42
131	31. KAT	191 NOLU	İŞYERİ	209,57	2.122	444.773,03
132	31. KAT	192 NOLU	İŞYERİ	209,57	2.021	423.593,36
133	31. KAT	193 NOLU	İŞYERİ	218,07	2.122	462.812,69
134	33. KAT	198 NOLU	İŞYERİ	217,60	2.122	461.815,20
135	33. KAT	199 NOLU	İŞYERİ	208,17	2.122	441.801,79
136	33. KAT	200 NOLU	İŞYERİ	208,35	2.021	421.127,44
137	33. KAT	201 NOLU	İŞYERİ	216,85	2.122	460.223,47
138	34. KAT	202 NOLU	İŞYERİ	216,01	2.122	458.440,72
139	34. KAT	203 NOLU	İŞYERİ	206,57	2.122	438.406,09

140	34. KAT	204 NOLU	İŞYERİ	206,95	2.021	418.297,69
141	34. KAT	205 NOLU	İŞYERİ	215,26	2.122	456.848,99
142	35. KAT	206 NOLU	İŞYERİ	216,20	2.122	458.843,96
143	35. KAT	207 NOLU	İŞYERİ	206,95	2.122	439.212,57
144	35. KAT	208 NOLU	İŞYERİ	207,14	2.021	418.681,73
145	35. KAT	209 NOLU	İŞYERİ	215,45	2.122	457.252,23
146	36. KAT	210 NOLU	İŞYERİ	426,74	2.161	922.142,47
147	36. KAT	211 NOLU	İŞYERİ	426,17	2.161	920.910,75
148	37. KAT	212 NOLU	İŞYERİ	427,30	3.270	2.792.700,00
149	37. KAT	213 NOLU	İŞYERİ	426,74		
150	38. KAT	214 NOLU	İŞYERİ	427,30	2.161	923.352,57
151	38. KAT	215 NOLU	İŞYERİ	426,74	2.161	922.142,47
152	42. KAT	218 NOLU	İŞYERİ	222,40	2.199	489.166,02
153	42. KAT	219 NOLU	İŞYERİ	212,77	2.199	467.984,96
154	42. KAT	220 NOLU	İŞYERİ	213,15	2.095	446.495,96
155	42. KAT	221 NOLU	İŞYERİ	221,64	2.199	487.494,41
156	43. KAT	222 NOLU	İŞYERİ	223,15	3.424	764.000,00
157	43. KAT	225 NOLU	İŞYERİ	222,21	2.199	488.748,12
158	44. KAT	226 NOLU	İŞYERİ	223,90	2.199	492.465,25
159	44. KAT	227 NOLU	İŞYERİ	214,09	2.199	470.888,28
160	44. KAT	228 NOLU	İŞYERİ	214,27	2.753	1.203.600,00
161	44. KAT	229 NOLU	İŞYERİ	222,96		

162	46. KAT	231 NOLU	İŞYERİ	406,20	2.277	924.780,31
163	46. KAT	232 NOLU	İŞYERİ	406,20	2.277	924.780,31
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (USD)						69.112.494,63
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (USD)						69.110.000,00

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

Maliyet Yaklaşımı

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8625 ada 7 Parsel	13.922,01	8500	118.335.000
AVM ALANI ARSA PAYLARI TOPLAM ORANI			0,2505
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI(TL)			29.647.715

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
AVM ve SPA Alanı	10.350	3900	-	40.364.269
TOPLAM AVM DEĞERİ				70.011.984
TOPLAM YAKLAŞIK AVM DEĞERİ				70.010.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

- **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

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

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ALAN (M2)	BİRİM KİRA (USD/m ² /Ay)	BİRİM KİRA (USD/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI	FİYAT (USD)
1	11. KAT	1 NOLU	MESKEN	142,81	8,93	15.294,95	0,07	221.776,79
2	11.KAT	2 NOLU	MESKEN	158,73	8,93	16.999,98	0,07	246.499,75
3	11. KAT	3 NOLU	MESKEN	95,08	8,93	10.183,07	0,07	147.654,49
4	11. KAT	6 NOLU	MESKEN	95,08	8,93	10.183,07	0,07	147.654,49
5	12.KAT	7 NOLU	MESKEN	160,18	8,93	17.155,28	0,07	248.751,53
6	12.KAT	8 NOLU	MESKEN	160,09	8,93	17.145,64	0,07	248.611,77
7	12.KAT	9 NOLU	MESKEN	95,22	8,93	10.198,06	0,07	147.871,90
8	12.KAT	12 NOLU	MESKEN	95,08	9,37	10.692,22	0,07	155.037,21
9	13.KAT	13 NOLU	MESKEN	159,88	9,37	17.979,31	0,07	260.699,93
10	13.KAT	14 NOLU	MESKEN	160,85	8,93	17.227,04	0,07	249.792,01
11	13.KAT	15 NOLU	MESKEN	95,31	8,93	10.207,70	0,07	148.011,66
12	13.KAT	16 NOLU	MESKEN	163,05	9,37	18.335,79	0,07	265.868,92
13	13.KAT	18 NOLU	MESKEN	95,17	9,37	10.702,34	0,07	155.183,96
14	14.KAT	19 NOLU	MESKEN	159,65	9,37	17.953,44	0,07	260.324,89
15	14.KAT	20 NOLU	MESKEN	161,57	8,93	17.304,15	0,07	250.910,13
16	14.KAT	21 NOLU	MESKEN	95,36	8,93	10.213,06	0,07	148.089,31
17	14.KAT	22 NOLU	MESKEN	162,97	8,93	17.454,09	0,07	253.084,26
18	14.KAT	24 NOLU	MESKEN	95,36	9,37	10.723,71	0,07	155.493,78
19	15.KAT	25 NOLU	MESKEN	159,27	9,37	17.910,71	0,07	259.705,26

20	15.KAT	26 NOLU	MESKEN	162,10	8,93	17.360,91	0,07	251.733,20
21	15.KAT	27 NOLU	MESKEN	95,77	8,93	10.256,97	0,07	148.726,02
22	15.KAT	28 NOLU	MESKEN	162,59	9,37	18.284,06	0,07	265.118,85
23	15.KAT	29 NOLU	MESKEN	165,27	9,37	18.585,44	0,07	269.488,85
24	15.KAT	30 NOLU	MESKEN	95,77	9,37	10.769,82	0,07	156.162,32
25	16.KAT	31 NOLU	MESKEN	158,98	9,65	18.414,44	0,07	267.009,36
26	16.KAT	32 NOLU	MESKEN	162,57	9,19	17.933,58	0,07	260.036,97
27	16.KAT	33 NOLU	MESKEN	96,14	9,19	10.605,49	0,07	153.779,63
28	16.KAT	34 NOLU	MESKEN	162,15	9,19	17.887,25	0,07	259.365,17
29	16.KAT	35 NOLU	MESKEN	165,88	9,19	18.298,72	0,07	265.331,45
30	16.KAT	36 NOLU	MESKEN	96,14	9,65	11.135,77	0,07	161.468,61
31	17.KAT	37 NOLU	MESKEN	158,52	9,65	18.361,16	0,07	266.236,79
32	17.KAT	38 NOLU	MESKEN	163,12	9,19	17.994,26	0,07	260.916,72
33	17.KAT	39 NOLU	MESKEN	96,61	9,19	10.657,34	0,07	154.531,41
34	17.KAT	42 NOLU	MESKEN	96,61	9,65	11.190,21	0,07	162.257,99
35	18.KAT	43 NOLU	MESKEN	158,01	9,65	18.302,08	0,07	265.380,23
36	18.KAT	45 NOLU	MESKEN	97,17	9,19	10.719,11	0,07	155.427,16
37	18.KAT	47 NOLU	MESKEN	166,79	9,65	19.319,06	0,07	280.126,38
38	18.KAT	48 NOLU	MESKEN	97,17	9,65	11.255,07	0,07	163.198,51
39	20.KAT	49 NOLU	MESKEN	233,59	9,65	27.056,41	0,07	392.318,01
40	20.KAT	50 NOLU	MESKEN	193,59	9,19	21.355,49	0,07	309.654,66
41	21. KAT	53 NOLU	MESKEN	233,66	9,93	27.852,81	0,07	403.865,74

42	21. KAT	54 NOLU	MESKEN	194,20	9,46	22.046,75	0,07	319.677,86
43	22.KAT	57 NOLU	MESKEN	233,61	9,93	27.846,85	0,07	403.779,31
44	22.KAT	58 NOLU	MESKEN	194,81	9,46	22.116,00	0,07	320.682,00
45	23.KAT	61 NOLU	MESKEN	233,71	9,93	27.858,77	0,07	403.952,16
46	23.KAT	62 NOLU	MESKEN	195,54	9,46	22.198,87	0,07	321.883,67
47	23.KAT	64 NOLU	MESKEN	200,92	9,93	23.950,13	0,07	347.276,83
48	24.KAT	65 NOLU	MESKEN	233,69	9,93	27.856,39	0,07	403.917,59
49	24.KAT	66 NOLU	MESKEN	195,97	9,46	22.247,69	0,07	322.591,51
50	24.KAT	68 NOLU	MESKEN	201,50	9,93	24.019,26	0,07	348.279,32
51	25.KAT	69 NOLU	MESKEN	233,68	9,93	27.855,19	0,07	403.900,31
52	25.KAT	70 NOLU	MESKEN	196,54	9,46	22.312,40	0,07	323.529,80
53	25.KAT	72 NOLU	MESKEN	202,20	9,93	24.102,71	0,07	349.489,22
54	26.KAT	73 NOLU	MESKEN	233,69	10,21	28.644,77	0,07	415.349,22
55	26.KAT	74 NOLU	MESKEN	197,09	9,73	23.008,09	0,07	333.617,30
56	27.KAT	77 NOLU	MESKEN	233,84	10,21	28.663,16	0,07	415.615,82
57	27.KAT	78 NOLU	MESKEN	197,62	9,73	23.069,96	0,07	334.514,44
58	28.KAT	81 NOLU	MESKEN	234,02	10,21	28.685,22	0,07	415.935,75
59	28.KAT	82 NOLU	MESKEN	198,13	9,73	23.129,50	0,07	335.377,72
60	28.KAT	84 NOLU	MESKEN	203,79	9,73	23.790,24	0,07	344.958,49
61	29.KAT	85 NOLU	MESKEN	234,53	10,21	28.747,74	0,07	416.842,19
62	29.KAT	86 NOLU	MESKEN	198,31	9,73	23.150,51	0,07	335.682,41
63	29.KAT	88 NOLU	MESKEN	203,56	10,21	24.951,56	0,07	361.797,63

64	30.KAT	89 NOLU	MESKEN	235,07	10,21	28.813,93	0,07	417.801,96
65	30.KAT	90 NOLU	MESKEN	198,19	9,73	23.136,50	0,07	335.479,28
66	30.KAT	92 NOLU	MESKEN	203,99	10,21	25.004,27	0,07	362.561,89
67	31.KAT	93 NOLU	MESKEN	236,03	10,50	29.727,88	0,07	431.054,32
68	31.KAT	94 NOLU	MESKEN	198,61	10,00	23.823,67	0,07	345.443,17
69	32.KAT	97 NOLU	MESKEN	237,14	10,50	29.867,69	0,07	433.081,48
70	32.KAT	98 NOLU	MESKEN	198,87	10,00	23.854,85	0,07	345.895,39
71	32.KAT	100 NOLU	MESKEN	204,95	10,50	25.813,37	0,07	374.293,87
72	33.KAT	101 NOLU	MESKEN	238,13	10,50	29.992,38	0,07	434.889,48
73	33.KAT	102 NOLU	MESKEN	199,26	10,00	23.901,64	0,07	346.573,72
74	33.KAT	104 NOLU	MESKEN	205,34	10,50	25.862,49	0,07	375.006,12
75	35.KAT	105 NOLU	MESKEN	441,18	10,50	55.566,44	0,07	805.713,45
76	35.KAT	106 NOLU	MESKEN	441,18	10,50	55.566,44	0,07	805.713,45
77	2. KAT	111 NOLU	İŞYERİ	1.006,22	9,50	114.709,08	0,07	1.663.281,66
78	5. KAT	116 NOLU	İŞYERİ	102,56	9,98	12.276,43	0,07	178.008,26
79	5. KAT	117 NOLU	İŞYERİ	134,38	9,98	16.085,29	0,07	233.236,65
80	5. KAT	118 NOLU	İŞYERİ	135,27	9,98	16.191,82	0,07	234.781,38
81	5. KAT	119 NOLU	İŞYERİ	52,35	9,98	6.266,30	0,07	90.861,28
82	5. KAT	120 NOLU	İŞYERİ	53,24	9,98	6.372,83	0,07	92.406,01
83	5. KAT	121 NOLU	İŞYERİ	136,63	9,98	16.354,61	0,07	237.141,86
84	6. KAT	122 NOLU	İŞYERİ	130,72	9,98	15.647,18	0,07	226.884,17
85	6. KAT	123 NOLU	İŞYERİ	102,04	9,98	12.214,19	0,07	177.105,73

86	6. KAT	124 NOLU	İŞYERİ	132,97	9,98	15.916,51	0,07	230.789,38
87	6. KAT	125 NOLU	İŞYERİ	134,75	9,98	16.129,58	0,07	233.878,84
88	6. KAT	126 NOLU	İŞYERİ	51,46	9,98	6.159,76	0,07	89.316,55
89	6. KAT	128 NOLU	İŞYERİ	135,23	9,98	16.187,03	0,07	234.711,95
90	7. KAT	130 NOLU	İŞYERİ	102,23	9,98	12.236,93	0,07	177.435,50
91	7. KAT	131 NOLU	İŞYERİ	133,35	9,98	15.962,00	0,07	231.448,93
92	7. KAT	132 NOLU	İŞYERİ	135,13	9,98	16.175,06	0,07	234.538,38
93	7. KAT	135 NOLU	İŞYERİ	135,42	9,98	16.209,77	0,07	235.041,72
94	8. KAT	137 NOLU	İŞYERİ	100,89	9,98	12.076,53	0,07	175.109,73
95	8. KAT	138 NOLU	İŞYERİ	130,49	9,98	15.619,65	0,07	226.484,97
96	8. KAT	139 NOLU	İŞYERİ	133,79	9,98	16.014,66	0,07	232.212,61
97	8. KAT	140 NOLU	İŞYERİ	50,31	9,98	6.022,11	0,07	87.320,55
98	8. KAT	141 NOLU	İŞYERİ	53,43	9,98	6.395,57	0,07	92.735,78
99	8. KAT	142 NOLU	İŞYERİ	132,75	9,98	15.890,18	0,07	230.407,54
100	20.KAT	152 NOLU	İŞYERİ	202,94	11,10	27.036,90	0,07	392.035,12
101	20. KAT	153 NOLU	İŞYERİ	197,76	10,79	25.601,13	0,07	371.216,38
102	21. KAT	156 NOLU	İŞYERİ	203,32	11,10	27.087,53	0,07	392.769,19
103	21. KAT	157 NOLU	İŞYERİ	198,14	11,10	26.397,42	0,07	382.762,58
104	21. KAT	158 NOLU	İŞYERİ	198,33	10,57	25.164,51	0,07	364.885,35
105	21. KAT	159 NOLU	İŞYERİ	204,07	11,10	27.187,45	0,07	394.218,03
106	22. KAT	160 NOLU	İŞYERİ	201,40	11,10	26.831,74	0,07	389.060,18
107	22. KAT	161 NOLU	İŞYERİ	196,03	11,10	26.116,31	0,07	378.686,53

108	22. KAT	162 NOLU	İŞYERİ	196,03	10,57	50.497,77	0,07	732.217,62
109	22. KAT	163 NOLU	İŞYERİ	201,96				
110	25. KAT	170 NOLU	İŞYERİ	205,39	11,10	27.363,31	0,07	396.767,98
111	25. KAT	171 NOLU	İŞYERİ	200,21	11,10	26.673,20	0,07	386.761,36
112	25. KAT	172 NOLU	İŞYERİ	200,21	10,57	25.403,05	0,07	368.344,16
113	25. KAT	173 NOLU	İŞYERİ	205,95	11,10	27.437,92	0,07	397.849,77
114	26. KAT	174 NOLU	İŞYERİ	205,95	19,12	47.265,10	0,07	685.344,00
115	26. KAT	175 NOLU	İŞYERİ	200,58	14,33	34.489,66	0,07	500.100,00
116	26. KAT	176 NOLU	İŞYERİ	200,77	10,87	26.195,06	0,07	379.828,43
117	26. KAT	177 NOLU	İŞYERİ	206,52	11,42	28.292,55	0,07	410.241,95
118	27. KAT	178 NOLU	İŞYERİ	208,30	11,42	28.536,40	0,07	413.777,83
119	27. KAT	179 NOLU	İŞYERİ	202,93	11,42	27.800,73	0,07	403.110,59
120	27. KAT	180 NOLU	İŞYERİ	202,93	10,87	26.476,89	0,07	383.914,85
121	27. KAT	181 NOLU	İŞYERİ	208,86	11,42	28.613,12	0,07	414.890,24
122	28. KAT	182 NOLU	İŞYERİ	210,26	11,42	28.804,92	0,07	417.671,28
123	28. KAT	183 NOLU	İŞYERİ	206,97	11,42	28.354,20	0,07	411.135,85
124	28. KAT	184 NOLU	İŞYERİ	206,97	10,87	27.004,00	0,07	391.557,95
125	28. KAT	185 NOLU	İŞYERİ	215,16	11,42	29.476,20	0,07	427.404,89
126	30. KAT	186 NOLU	İŞYERİ	218,44	11,42	29.925,55	0,07	433.920,45
127	30. KAT	187 NOLU	İŞYERİ	209,19	11,42	28.658,33	0,07	415.545,77
128	30. KAT	188 NOLU	İŞYERİ	209,38	10,87	27.318,44	0,07	396.117,33
129	30. KAT	189 NOLU	İŞYERİ	217,69	11,42	29.822,80	0,07	432.430,61

130	31. KAT	190 NOLU	İŞYERİ	218,82	11,73	30.802,68	0,07	446.638,84
131	31. KAT	191 NOLU	İŞYERİ	209,57	11,73	29.500,58	0,07	427.758,44
132	31. KAT	192 NOLU	İŞYERİ	209,57	11,17	28.095,79	0,07	407.388,99
133	31. KAT	193 NOLU	İŞYERİ	218,07	11,73	30.697,10	0,07	445.108,00
134	33. KAT	198 NOLU	İŞYERİ	217,60	11,73	30.630,94	0,07	444.148,67
135	33. KAT	199 NOLU	İŞYERİ	208,17	11,73	29.303,51	0,07	424.900,87
136	33. KAT	200 NOLU	İŞYERİ	208,35	11,17	27.932,23	0,07	405.017,40
137	33. KAT	201 NOLU	İŞYERİ	216,85	11,73	30.525,37	0,07	442.617,83
138	34. KAT	202 NOLU	İŞYERİ	216,01	11,73	30.407,12	0,07	440.903,28
139	34. KAT	203 NOLU	İŞYERİ	206,57	11,73	29.078,28	0,07	421.635,07
140	34. KAT	204 NOLU	İŞYERİ	206,95	11,17	27.744,54	0,07	402.295,90
141	34. KAT	205 NOLU	İŞYERİ	215,26	11,73	30.301,55	0,07	439.372,44
142	35. KAT	206 NOLU	İŞYERİ	216,20	11,73	30.433,87	0,07	441.291,10
143	35. KAT	207 NOLU	İŞYERİ	206,95	11,73	29.131,77	0,07	422.410,69
144	35. KAT	208 NOLU	İŞYERİ	207,14	11,17	27.770,02	0,07	402.665,25
145	35. KAT	209 NOLU	İŞYERİ	215,45	11,73	30.328,29	0,07	439.760,25
146	36. KAT	210 NOLU	İŞYERİ	426,74	12,04	61.680,04	0,07	894.360,57
147	36. KAT	211 NOLU	İŞYERİ	426,17	12,04	61.597,65	0,07	893.165,97
148	37. KAT	212 NOLU	İŞYERİ	427,30	11,17	114.496,02	0,07	1.660.192,27
149	37. KAT	213 NOLU	İŞYERİ	426,74				
150	38. KAT	214 NOLU	İŞYERİ	427,30	12,04	61.760,98	0,07	895.534,22
151	38. KAT	215 NOLU	İŞYERİ	426,74	12,04	61.680,04	0,07	894.360,57

152	42. KAT	218 NOLU	İŞYERİ	222,40	12,36	32.983,77	0,07	478.264,61
153	42. KAT	219 NOLU	İŞYERİ	212,77	12,36	31.555,56	0,07	457.555,58
154	42. KAT	220 NOLU	İŞYERİ	213,15	11,77	30.106,58	0,07	436.545,48
155	42. KAT	221 NOLU	İŞYERİ	221,64	12,36	32.871,05	0,07	476.630,25
156	43. KAT	222 NOLU	İŞYERİ	223,15	12,36	33.095,00	0,07	479.877,46
157	43. KAT	225 NOLU	İŞYERİ	222,21	12,36	32.955,59	0,07	477.856,02
158	44. KAT	226 NOLU	İŞYERİ	223,90	12,36	33.206,23	0,07	481.490,31
159	44. KAT	227 NOLU	İŞYERİ	214,09	12,36	31.751,32	0,07	460.394,20
160	44. KAT	228 NOLU	İŞYERİ	214,27	11,77	61.756,99	0,07	895.476,33
161	44. KAT	229 NOLU	İŞYERİ	222,96				
162	46. KAT	231 NOLU	İŞYERİ	406,20	12,67	61.774,43	0,07	895.729,22
163	46. KAT	232 NOLU	İŞYERİ	406,20	12,67	61.774,43	0,07	895.729,22
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (USD)								59.672.095,15
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (USD)								59.670.000,00

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve finansman giderleri dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 6,31 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

- İndirgeme oranının %10,50 olacağı varsayılmıştır. İndirgeme oranı da USD bazı için bu değer olarak kullanılmıştır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5144.- TL olarak , 1 Euro = 4,0098.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5285.- TL olarak, 1 Euro = 4,0259.- TL olarak esas alınmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 4,19 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde AVM alanı inşaa edilmesi ile ilgili tüm yasal prosedürlerin tamamlandığı ve bu durumda herhangi bir değişiklik olmayacağı varsayılmıştır.
- Projede, AVM'nin, konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından işletileceği ve kiralanacağı varsayılmıştır.
- Projeye göre AVM'nin 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, 2017 yılında 18 \$ mertebesinde başlayıp 2027 yılında 24,19 \$'a yükseleceği varsayılmıştır.
- Bölge AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama yıllık birim bina yönetim gelirin 2018 yılında 3,50 \$ mertebesinde başlayıp, %3 artış oranı ile 2027 yılında 4,57 \$ mertebesine kadar yükseleceği varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranlarının 2018 yılında %88, 2019 yılında %89, 2020 yılında %91, 2021 yılında %95 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.

AVM Fonksiyonu	
Birim Kira Değeri (USD)	18
Fiyat Artış Oranı	3,00%

SPA Fonksiyonu	
Birim Kira Değeri (USD)	10
Fiyat Artış Oranı	3,00%

Proje Nakit Akışı (USD)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028
SPA Farklılığı												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08
Kiralama Oranı (%)	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanabilir Alan (m ²)	-	1.270	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08	1.270,08
Birim Kira Değeri (USD/m ² /yıl)	10,00	10,30	10,61	10,93	11,25	11,56	11,94	12,30	12,57	13,05	13,44	13,84
Toplam Tutar Üzde Gelirleri	0	152.418	156.982	161.691	166.542	171.538	176.684	181.985	187.445	193.068	198.860	204.826
AVM Farklılığı												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00	7.077,00
Kiralama Oranı (%)	0%	63%	69%	91%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Kiralanabilir Alan (m ²)	-	6.228	6.299,53	6.440,07	6.723,15	6.723,15	6.723,15	6.723,15	6.723,15	6.723,15	6.723,15	6.723,15
Birim Kira Değeri (USD/m ² /yıl)	18,00	18,54	19,10	19,57	20,26	20,57	21,49	22,14	22,50	23,49	24,19	24,92
Toplam Tutar Üzde Gelirleri	0	1.345.196	1.401.297	1.475.770	1.586.859	1.634.464	1.683.498	1.734.008	1.786.023	1.839.684	1.894.292	1.951.636
Beklenen İşletme Gideri (USD/yıl)	-	3,50	3,61	3,71	3,82	3,94	4,06	4,18	4,30	4,43	4,57	4,70
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	297.234	306.151	315.336	324.796	334.539	344.576	354.913	365.560	376.527	387.823	399.458
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	237.787	244.921	252.268	259.836	267.632	275.661	283.930	292.448	301.222	310.258	319.566
İşletme Taraflından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan												
Pay Gideri	-	59.447	61.230	63.067	64.959	66.908	68.915	70.983	73.112	75.305	77.565	79.892
Proje Toplam Gelirleri		1.438.359	1.497.049	1.574.395	1.680.442	1.739.095	1.791.260	1.845.006	1.900.356	1.957.367	2.016.088	2.076.570
Pazarlama Gideri	0	43.145	44.911	47.232	50.653	-	-	-	-	-	-	-
Yatırım Maliyeti	0	135.710	139.782	143.975	148.294	152.743	157.326	162.045	166.907	171.914	177.071	182.383
Emlak Vergisi Bedeli	0	28.014	28.854	29.720	30.612	31.530	32.476	33.450	34.454	35.487	36.552	37.648
İsna Sigortası Bedeli	0	13.174	13.569	13.976	14.395	14.827	15.272	15.730	16.202	16.688	17.189	17.705
Proje Toplam Maliyeti		220.043	227.117	234.903	243.955	253.101	262.874	273.226	284.163	295.689	307.812	320.526
Proje Net Gelirleri	0	1.218.316	1.269.932	1.339.492	1.436.487	1.538.994	1.565.194	1.631.780	1.642.193	1.733.277	1.705.275	1.831.044
Dönem Sırası Değer	0%										22.985.421	
Net Nakit Akışları	0	1.218.316	1.269.932	1.339.491	1.411.487	1.539.994	1.565.194	1.633.780	1.642.781	1.733.277	1.705.275	1.831.044
Ara Sahibi Gelirleri	0	609.058	634.966	669.746	722.243	789.997	793.097	815.890	841.397	866.639	12.305.348	919.417
Müteahhibi Gelirleri	0	609.058	634.966	669.746	722.243	789.997	793.097	815.890	841.397	866.639	12.305.348	919.417

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı		5,64%	6,31%	5,64%
Risk Primi		4,36%	4,19%	5,36%
İndirgeme Oranı		10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)		17.902.929	17.304.577	16.732.286
Toplam Bugünkü Değer (TL)		62.918.052	60.815.205	58.803.946
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)		17.900.000	17.300.000	16.730.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		62.920.000	60.820.000	58.800.000

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

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak mevcut kullanımdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

- 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.
- AVM alanı arsa payları toplamı 0,2505 olarak hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8625 ada 7 Parsel	13.922,01	8500	118.335.000
AVM ALANI ARSA PAYLARI TOPLAM ORANI			0,2505
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI(TL)			29.647.715

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
AVM ve SPA Alanı	10.350	3900	-	40.364.269
TOPLAM AVM DEĞERİ				70.011.984
TOPLAM YAKLAŞIK AVM DEĞERİ				70.010.000

7.7 KDV Konusu

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

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 14.06.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "M1A" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne, yapı kullanma izin belgesine sahip, konut bloğunda yer alan 1-106 bağımsız bölüm numarasına sahip taşınmazların "konut"; 111-265 bağımsız bölüm numarasına sahip taşınmazların (Ofis Bloğu ve AVM 'nin) "proje", olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

**ANALİZ SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi ve indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	312.620.000	88.950.000
Gelir Yaklaşımı	270.510.000	76.970.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

30.06.2017 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	07.07.2017	
Değer Tarihi	30.06.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	312.620.000 TL	Üçyüzonikimilyonaltıyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	368.891.600 TL	Üçyüzaltmışsekizmilyonsekizyüzdoksanbirbinaltıyüz-TL

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgilerle birlikte bir bütün olarak bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

*Konu ek bölümleri ayrıca ciltlenmiş olup 2017REVC129 no.lu raporun ayrılmaz bir parçasıdır.