

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Konak / İzmir

Müşteri Adı
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

Değer Tarihi
30.06.2017
Rapor Tarihi
07.07.2017

Rapor No
2017REVC128



Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Mansuroğlu Mahallesi, Ankara Caddesi, No: 81, Kat:12, Daire:90, Bayraklı / İzmir

Sayın Serkan ERGÜNEŞ,

Talebiniz doğrultusunda Mersinli'de konumlu olan "1 Adet Arsa"nın pazar değerine yönelik **2017REVC128** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.954,27 m² yüz ölçümüne sahip 8554 ada 6 no.lu parseldir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Değer Tarihi	30.06.2017	
Rapor Tarihi	07.07.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	38.105.000 TL	Otuzsekizmilyonyüzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	44.963.900 TL	Kırkdörtmilyondokuzyüzaltmışüçbindokuzyüz-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_2 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Serkan POLAT

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Çınarlı Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.lu parsel, Konak / İzmir
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Tır garajı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 no.lu parsel.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 8554 ada 6 no.lu parsel, 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı” kapsamında “MİA (Merkezi İş Alanı)” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - TAKS: 0,40 - KAKS: 3,00 - Hmaks:Serbest
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizinde, Konak Belediyesi’nde incelenen 28.06.2017 onay tarihli mimari projesi verileri esas alınmıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkul olması ve 30.06.2017 raporlarında 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, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “MİA” amaçlı kullanımudur.
DEĞERLEME TARİHİ	30.06.2017
RAPOR TARİHİ	07.07.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	38.105.000 .-TL Otuzsekizmilyonyüzbeşbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	44.963.900.-TL Kırkdörtmilyondokuzyüzaltmışüçbindokuzyüz-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 07.07.2017 tarihinde, 2017REVC128 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkul olması ve 30.06.2017 raporlarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ecem BAŞTÜRK GÜR (Lisans No:406412) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Serkan POLAT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 19.06.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.07.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1426_2 no.lu ve 05.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 1426_2 no.lu ve 05.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme çalışması kapsamında, kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizinde, Konak Belediyesi'nde incelenen 28.06.2017 onay tarihli mimari projesi verileri esas alınmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 30.06.2017 tarihli değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları:

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	08.01.2016	2015C126	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda AKSOY	29.770.000
Rapor 2	04.05.2016	2016REVC17	Ozan KOLCUOĞLU Berk ÜNSAL	29.770.000
Rapor 3	30.12.2016	2016REVC250	Bilge BELLER ÖZÇAM Mustafa Alperen YÖRÜK	33.340.000

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Mansuroğlu Mahallesi, Ankara Caddesi, No: 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

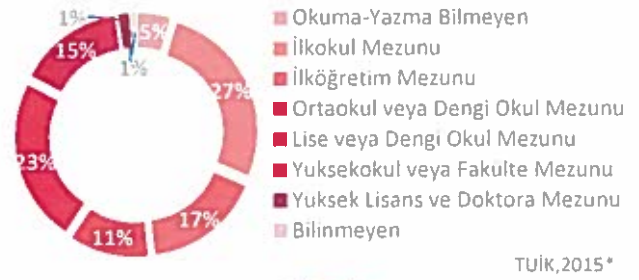
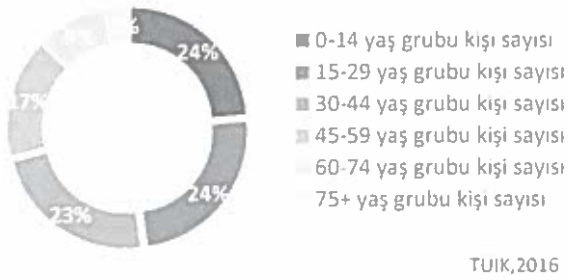
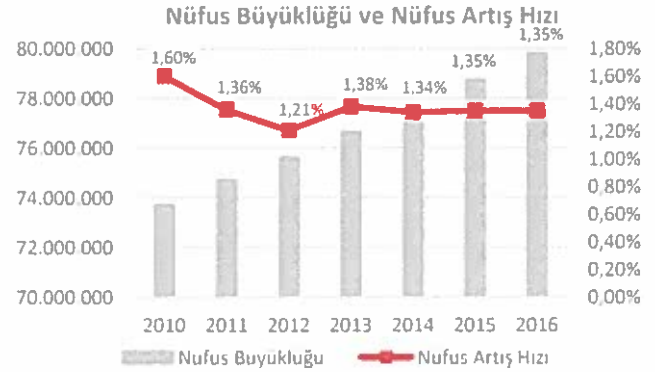
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.



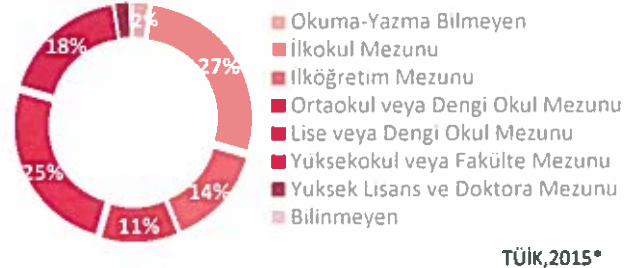
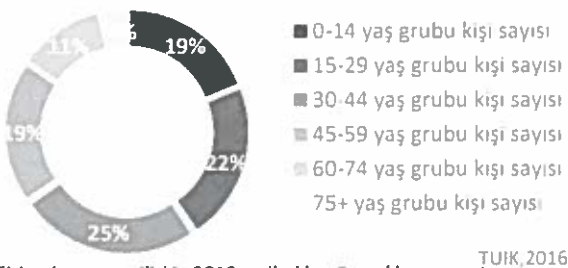
İzmir

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.

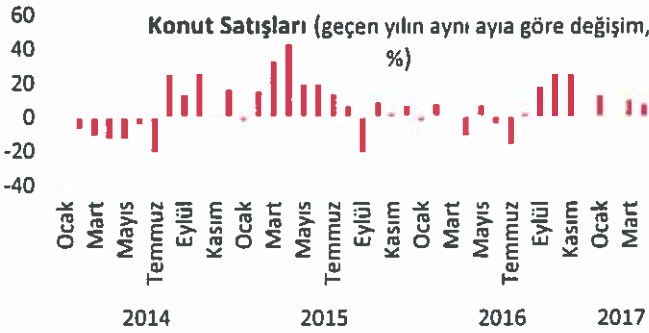
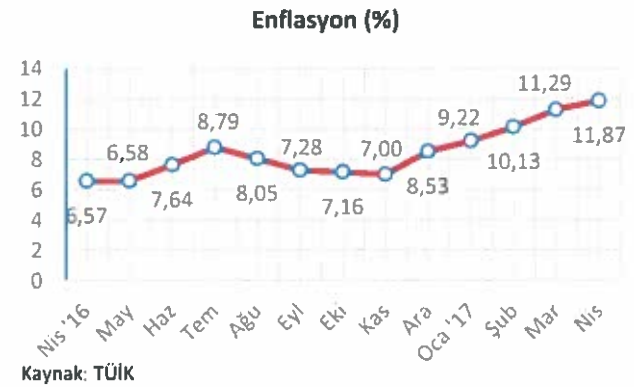
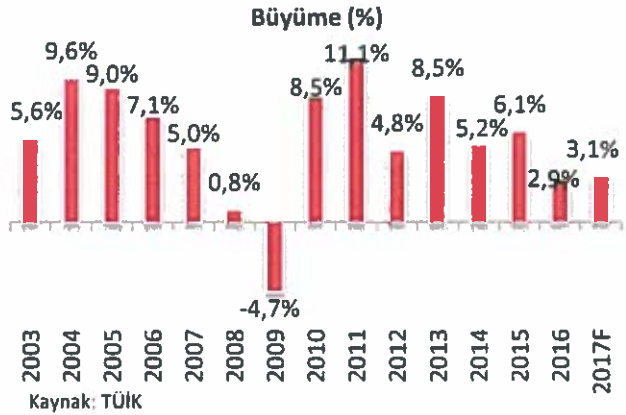


* Eğitim durumuna ilişkin 2016 verileri henüz açıklanmamıştır.

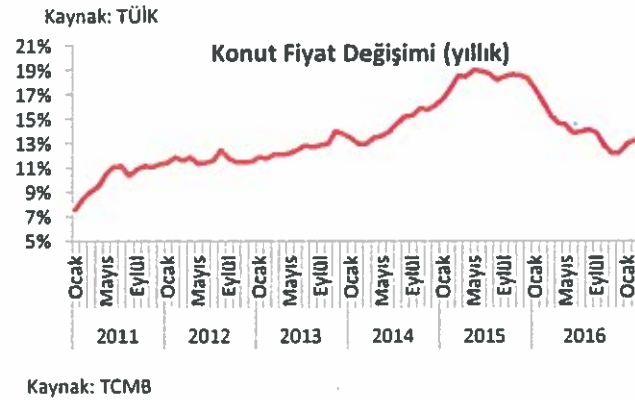
2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



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	8554
Parsel No	6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	5.954,27 m ²
Malik / Hisse	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

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 Müdürlüğü'nden alınan 15.06.2017 tarih, saat 14:00 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün Konak Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı takyidat belgesine göre herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Konak Tapu Müdürlüğü'nden alınan 15.06.2017 tarih, saat 14:00 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrak Malikler için Detaylı + ŞBİ var)							
Zemin Tipi	: Ana İnşaat	Ada/Parsel	: 8554/6	Zemin No	: 79159409	% Etilikim	: 5.954,27 m ²
İl/İlçe	: İZMİR KONAK	Ana Tap. Niteliği	: ARSA	Kararın Adı	: Konak İM		
Mahalle / Köy / Ada	: MERSİNLİ MAH.			Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 46 / 4307			Kayıt Durum	: Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	İdare No	Hisse Pay/Payda	Nispetlere	Etilikim Şehidi - Tarih - Ver.	Tarih Şehidi - Tarih - Ver.	
10025064	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	5/54,27		10.04.2016 - 11206-		

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

- 25.06.2015 tarih 16093 yevmiye numarası ile Agm Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına, tescilli iken Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş. adına ünvan değişikliği işlemi ile tescil edilmiştir.
- 14.09.2015 tarih 22577 yevmiye numarası ile Arkas Konteyner Taşımacılık A.Ş. adına tescilli iken Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına satış işlemi sebebi ile tescil edilmiştir.
- 19.04.2016 tarih 11206 yevmiye numarası ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescilli iken Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi ile tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 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 sayılı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanları dengesini bozucu nitelikte olduğu, getirilen plan notu değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik bir gerekçeyle dayanmadığı, ayrıcalıklı imar hakları sağlaması nedeniyle kamu yararına aykırılık taşıdığı ile sürülerek, 30.04.2014 tarihinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde dava 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(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: 13.05.2011

Lejandı: MİA (Merkezi İş Alanı)

Yapılaşma koşulları;

3.000 m² altındaki parseller için:

- TAKS: 0,40,
- Yapı Nizamı: Ayrık Nizam,
- Hmaks: 8 Kat,
- Çekme Mesafesi: Ön bahçe 5 m, yan bahçe 5 m.

3.000 m² ve üstü parseller için:

- TAKS: 0,40
- KAKS: 3,00
- Hmax: Serbest'tir.



*Değerleme konusu taşınmazın 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı'ndaki yaklaşık konumu

MİA(Merkezi İş Alanları) ya da Metropoliten Aktivite Merkezi

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

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 Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

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

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.

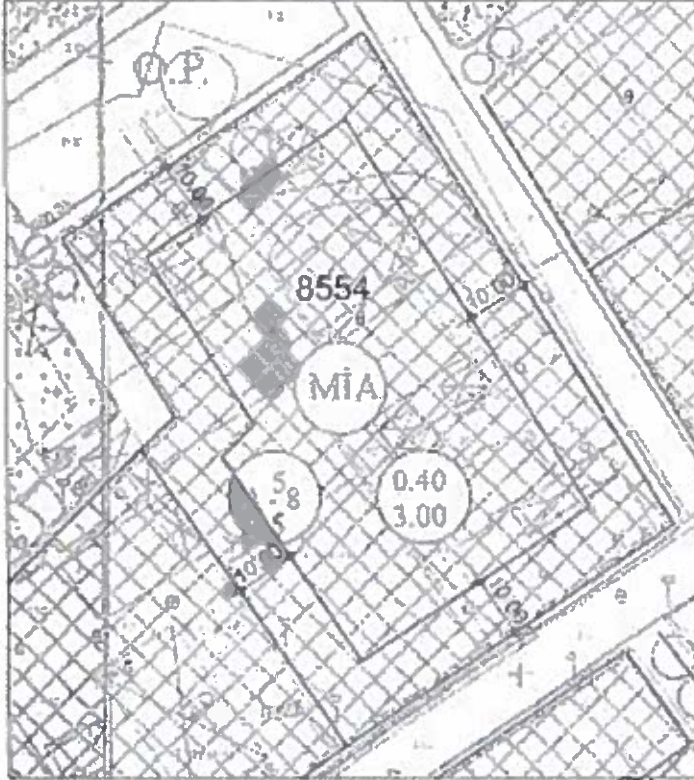
T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
IMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MÜRACAAT SAHİBİ :
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

SAV: 9784

İMAR DÜZENLEMESİNDE BELİRTİLEN YENİ HUSUSLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
1.B.Ş.S. MÜHÜRİNDEN 13.05.2011 GÜN VE 05/46 SAYILI KARARI İLE OYANAN 11/001 ÖLÇÜLERİ ALINARAK İMAR ARKASI VE
BAZILARININ BÖLGESİ (HALIKAPINAR-BAZILARIN KESİMLERİ) UYGULANAN İMAR PLANI, 10.Ş.Ş. MÜHÜRÜNDEN 13.03.2017 TARİHİ VE 270
SAYILI YERL.Ş.Ö. MÜCULİSİNDEN 14.04.2017 TARİHİ VE 427 SAYILI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİ GÖRE TAYINLANAN BİR MÜSTEL.

* ALINCAK LIMAN AKKAS VE KALHANE
BOLGELERİNE ÖLÇÜKÜ İMAR PLANI İSÂN
NOTLARINA VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
NOTLARINA UYULACAKTIR.
* İMAR PLANINDA MEA (MEKEZİ) İS ALANTI YA
DA (METROPOLİTAN) AKTİVİTE MERKEZİ
ALANINDA KALDIRILACAKTIR.
* İNCELEME BAŞLIĞINDA OLUŞURDAN, YOL VE
KANAL DEĞERİ ALINACAKTIR.
* KİLE TASTIĞI GEREKİR.



İMAR HATTI TALEBİ
İCABETMEKTEDİR.
YIKIM VE HAFRIYAT
İZİNİ ALINMASI
ZORUNLUDUR.

TARİH: 22.06.2017 MAR DURUMUNU BELİRTEN B.YILMAZ 24

ÇİZENİN YILIAZ. **B**

1MAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÖN

İ.L: İzmir		MAHALLE :	İnş.Nizamı ve Nisbati	SERBEST
ASTROLON PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO.	Kat Adedi	SERBEST
L18A 09A 2C L18A 09A 2D	---	557	Bina Yüksekliği	SERBEST
A D A		P A R S E L	Bina Derinliği	KİTLE TAŞIĞI GEREKİR.
8564	6		Ön Bahçe Mesafesi	
			Konşu Mesafeleri	
			Arka Bahçe Mesafesi	
İMAR PLANI ONAY TARİHİ :13.06.2011			Ölçek:	1/1000 ▲ K
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ :--				

2-Bu mör durnu guleteyene qas omak laze vef mejr.
2-İstey plan rda 2-Şöşpik ölyis zırtıng ber hak nışt e-Şere.

İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

*Değerleme konusu 8554 ada 6 no.lu parselde ait onaylı imar durum belgesi

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Konak Belediyesi'nde 30.06.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait aşağıdaki belgelere ulaşılmıştır.

- 28.06.2017 tarihli, toplam 40.745,41 m² kapalı alanlı ofis binası inşaatı için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
28.06.2017	40.754,41	30.06.2017	-		

✓ **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

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 Ayrık Nizam, 8 Kat, TAKS:0,40, KAKS:3,00 olduğu ve yollardan 5'er metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

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 Meclisin'in 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

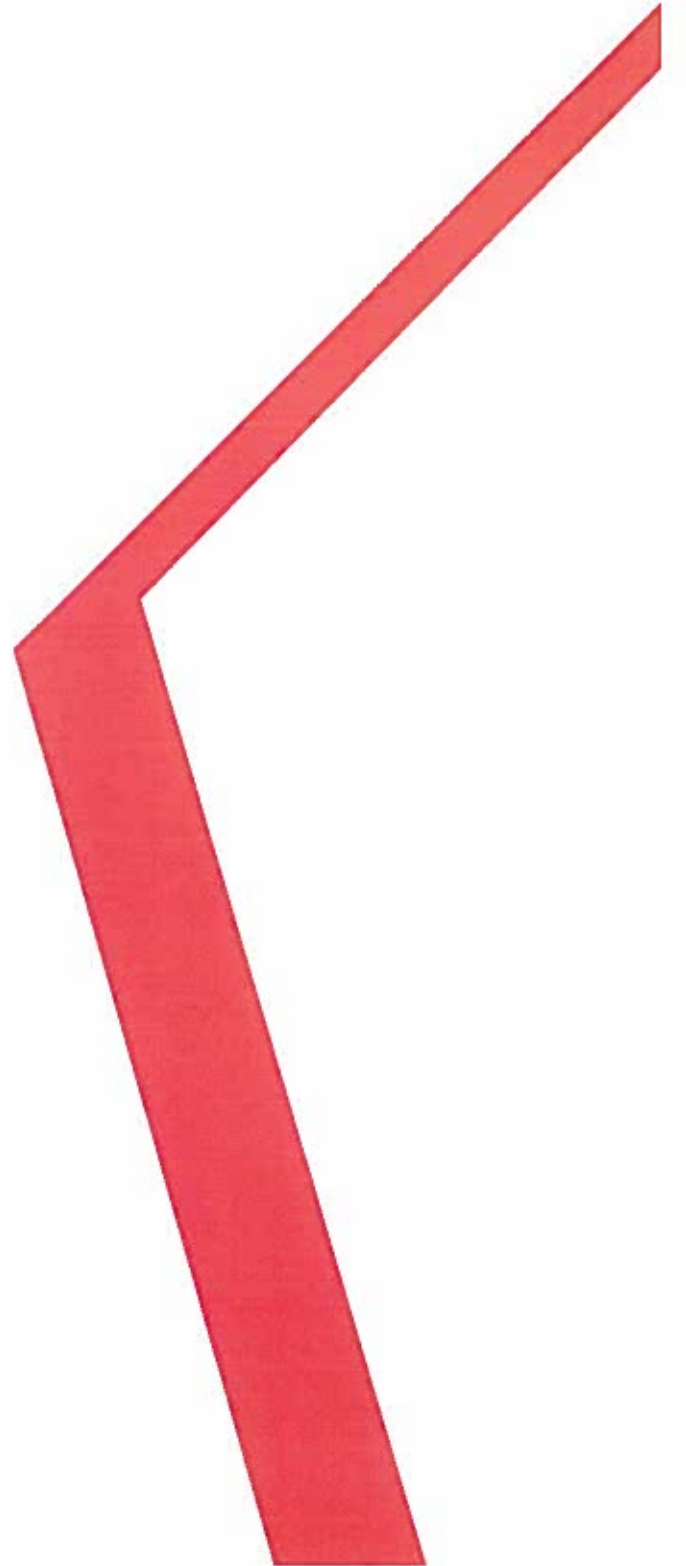
Parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ilişkin mimari proje onaylanmıştır. Onaylanan projeye esas yapı ruhsatının 30.06.2017 tarih ve 141 sayı ile düzenlendiği ancak henüz yasal prosedürünü (imzalarını) tamamlamadığı belirtilmiştir. 30.06.2017 tarihli yapı ruhsatının onaylı hali tarafımızdan teyit edilememiştir. Mimari proje, ruhsat ve eklerinde herhangi bir değişiklik olması durumunda indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile elde edilen arsa değerinde farklılık olabilecektir.

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; 28.06.2017 onay tarihli "Mimari Proje" ve 30.06.2017 onay tarih, 141 no'lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. İlgili belediyesinden taşınmazın proje olarak yasal prosedürünün tamamlandığı belirtilmiş ancak yapı ruhsatı tarafımızdan teyit edilmemiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Çınarlı Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.lu parsel, Konak / İzmir.

Değerleme konusu taşınmaz İzmir Yeni Kent Merkezi'nde, Anadolu Caddesi ile Liman Caddesi arasında konumlanmıştır. İzmir Yeni Kent Merkezi Konak ve Bayraklı ilçe sınırları içerisinde Alsancak Limanı arkası ve Turan Mahallesi arasında 471 Hektarlık alanı kapsayan Yeni Kent Merkezi rezidans, ofis, alışveriş merkezleri, eğitim, eğlence ve kültür merkezleri gibi birçok fonksiyonu içerisinde barındırmaktadır. Taşınmaz, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlu olup yeni kent merkezi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde birçok prestijli gayrimenkul şirketine ait, yapımı devam eden, tasarı halinde ya da başlama aşamasında olan yatırım projeleri yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Aytemiz Akaryakıt İstasyonu, İzmir Büyükşehir Belediyesi Halkapınar Hizmet Binası, Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla Projesi, Mistral Tower ve Mahall Bomonti Projesi bulunmaktadır



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Alsancak Limanı	0,50 km
İzmir Büyükşehir Belediyesi	4,50 km
Adnan Menderes Havalimanı	14,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde konumlu 8554 ada 6 no.lu parseldir. Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydında arsa olarak nitelendirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz mevcutta tır parkı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan tespitlerde, doğu cephesinde demir profil ve galvaniz saçtan üretilmiş yaklaşık 50 m²'si çay ocağı olarak, yaklaşık 50 m² si oturma alanı olarak kullanılan toplam yaklaşık 100 m² kullanım alanına sahip sundurma bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza giriş 1561 Sokak cephesinden sağlanmakta olup taşınmazın 1561 Sokak'a yaklaşık olarak 66 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi tel çit ile çevrili durumdadır. Taşınmazın batı cephesinde bitişik vaziyette Aytemiz Akaryakıt İstasyonu konumlanmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

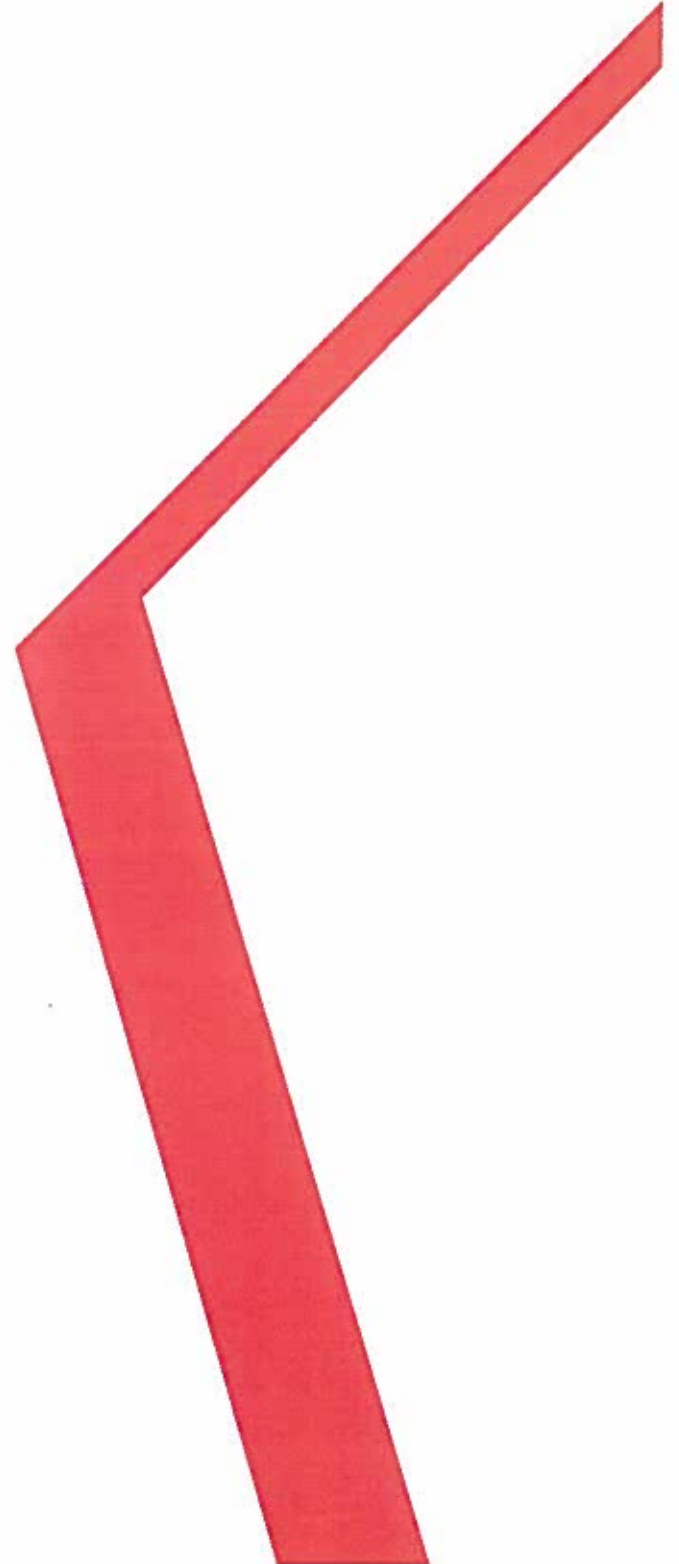
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Yeni Kent Merkezi olarak adlandırılan bölgede konumludur.
- Taşınmazın ulaşılabilirlik seviyesi, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda tır parkı olarak kullanılmaktadır.
- Mahallinde yapılan tespitlerde taşınmazın doğu cephesinde yer alan demir profil ve galvaniz saçtan üretilmiş yaklaşık 50 m²'si çay ocağı olarak, yaklaşık 50 m²'si oturma alanı olarak kullanılan toplam yaklaşık 100 m² kullanım alanlı sundurma bulunduğu tespit edilmiştir
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaza giriş 1561 Sokak üzerinden yapılmaktadır.
- Değerlemesi konusu taşınmazın yakın çevresinde; Aytemiz akaryakıt istasyonu, İzmir Büyükşehir Belediyesi Halkapınar hizmet binası, Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla Projesi, Mistral İzmir Projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Limanı'na yaklaşık olarak 0,50 km İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık olarak 4,50 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 14,00 km mesafede bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz coğrafik olarak da İzmir kentinin yaklaşık orta noktasında yer almaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz yeni kent merkezi olarak belirlenmiş olan Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) bölgesi içerisinde konumlanmıştır.
- Taşınmaz MİA (Merkezi İş Alanı) lejandına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz net imar parselidir

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır.
- Taşınmazın Ankara Caddesi ile doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

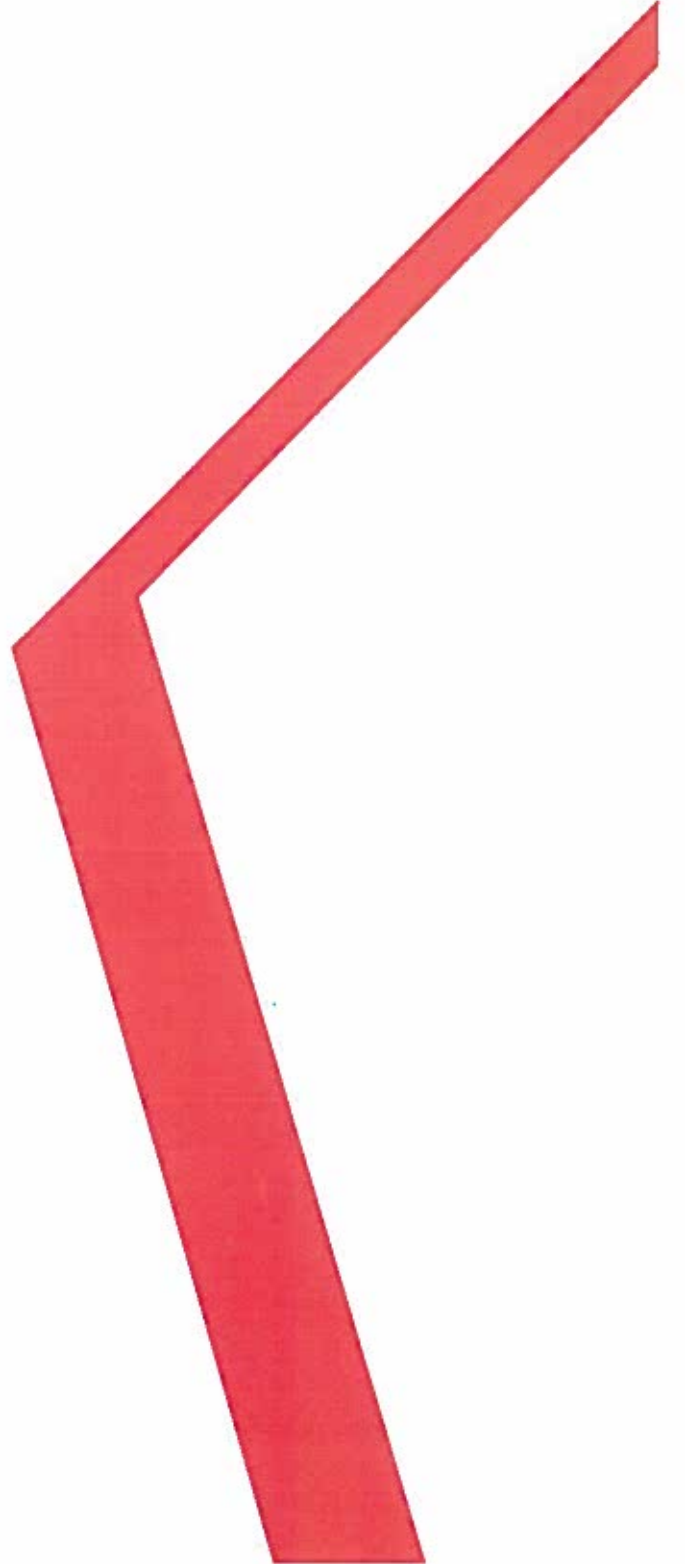
- Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede bazı parsellerde imar uygulamaları tamamlanmaması ve yasal süreçler, bölgedeki gelişimin süresini erteleyici faktör olmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini 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 belirlemesinde 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 pazar 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	Yeni Kent Merkezi'nde, Atek Plaza yakınında konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Satılık	5.000	49.420.000	14.000.000	9.884	2.800	*Taşınmaza göre daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha iyi konumdadır.
2	Megapol City Projesinin üzerinde bulunduğu arsalar	MİA	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Teklif görmüş Bir yıl önce	27.000	211.800.000	60.000.000	7.844	2.222	*Taşınmaza göre daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha iyi konumdadır.
3	Yeni Kent Merkezi'nde konumlu, 8604 ada 2 no.lu parsel	MİA	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Satılık	5.112	63.540.000	18.000.000	12.430	3.521	*Taşınmaza göre daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha iyi konumdadır.
4	Mersinli mahallesinde konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Satılık	5.000	37.000.000	-	7.400	-	*Taşınmaza göre daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir.
5	Salhane bölgesinde, 1136 ada 5 no.lu parsel	Turizm Ticaret	TAKS=0,35 E=3,00	Satılmış 18 ay önce	1.608	7.992.000	-	4.970	-	*İcra yolu ile satılmıştır. *Taşınmaza göre daha düşük alana sahiptir. *Uygulama görmemiş brüt parseldir.
6	Çınarlı Mahallesi'nde, 1505 ada 7 no.lu parsel	MİA	TAKS:0,40 KAHS:3,50	Satılmış 6 ay önce	3.100	19.415.000	5.500.000	6.262	1.774	*Taşınmaza göre daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Çınarlı Mahallesi'nde ve yakın bölgesinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin (Alsancak Liman arkası) Yeni Kent Merkezi'nin Bayraklı kısmına oranla yapılaşma oranının düşük olduğu, söz konusu bölgede kısıtlı sayıda arsa bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yakın bölgesinde 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 arsaların net birim satış değerinin 6.000-6.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Folkart Towers'da, 2+1, 2 otopark hakkı olan ofis	Ofis	Satılık	110	750.000	-	6.818	-	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur.
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 Merkezi'nde konumludur.
5	Verapol Plaza'da, 4+1 ofis	Ofis	Satılık	125	675.000	-	5.400	-	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur.
6	Dedemhan Plaza'da, 2+1, 3. Katta ofis	Ofis	Satılık	100	600.000	-	6.000	-	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur.
7	Folkart Towers'da, 2+1, 22. Katta, 3 otopark hakkı olan ofis	Ofis	Satılık	165	1.790.000	-	10.848	-	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur. *2 araçlık otopark alanı bulunmaktadır.
8	Folkart Towers'da, 1+1 ofis	Ofis	Satılık	156	1.250.000	-	8.013	-	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'nde ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmaz ile benzer duruma sahip ofislerin satış değerlerinin, bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumuna ve manzara durumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alacak olan ofislerin birim satış değerinin 6.500 -7.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan/Mağaza Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme		
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)			
1	Yeni Kent Merkezi'nde, Park 35 Projesi'nin de konumlu	Dükkan	Satılık	510	6.500.000	1.850.000	12.745	3.630	*Taşınmaz konumladır.	kiyasla	daha iyi
2	Yeni Kent Merkezi'nde, Verapol Plaza'nın zemin katında konumlu	Dükkan	Satılık	295	3.500.000	997.000	11.865	3.380	*Taşınmaz konumladır.	kiyasla	daha iyi
3	Yeni Kent Merkezi'nde, Borncity Projesi'nin zemin katında, Ankara Caddesi üzerinde.	Dükkan	Satılık	66	750.000	213.000	11.363	3.237	*Taşınmaz konumladır.	kiyasla	daha iyi
4	Yeni Kent Merkezi'nde, Borncity Projesi'nin zemin katında, Ankara Caddesi üzerinde.	Dükkan	Satılık	282	2.825.000	804.000	10.015	2.854	*Taşınmaz konumladır.	kiyasla	daha iyi
5	Nest Çamdibi projesinde konumlu, 2 bölümlü 720 m ² alana sahip dükkan	Dükkan	Satılmış 10 ay önce	720	6.000.000	1.709.000	8.333	2.374	*Taşınmaz konumdadır.	kiyasla	iyi kötü

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'nde ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmaz ile benzer duruma sahip ticari ünitelerin satış değerlerinin, bina kapalı alanına, konumlu olduğu bölgeye, yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alacak olan ticari ünitelerin birim satış değerinin 8.000-8.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Fiyatı (USD/m ²)	9.884	7.884	12.430	7.400	4.970	6.262
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	-10%	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%	15%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-5%	-25%	0%	0%	3%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	-10%
	Yüz Ölçümü	-3%	10%	-3%	-2%	-3%	-3%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6.850	6.741	6.551	5.861	5.544	6.481

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.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8554 ada 6 parsel	5.954,27	6.400,00	38.105.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			38.105.000
TOPLAM DEĞERİ (USD)			10.800.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın ofis ve dükkan/mağaza satış emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa

değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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

Konu taşınmazın Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 28.06.2017 oany tarihli mimari projesi esas alınarak, konu taşınmaz üzerinde "Ofis+Ticaret" projesi geliştirileceği varsayımı ile hareket edilmiştir.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Konu parselde yapılması planlanan ofis projesi için hazırlanan mimari proje alan dağılımı dikkate alınmıştır. Alan dağılımının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- Değerleme konusu parsel alanı 5.954,27 m² yüz ölçümüne sahiptir.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğal gaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme, mevcut binaların yıkım maliyeti vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 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.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 6,39 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %10,50 olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projedeki ofis ve ticaret üniteleri maliyetleri anahtar teslim maliyetini içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Yapının tamamının A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edileceği varsayılmıştır.
- Önerilen projenin konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından yönetileceği varsayılmıştır.

Ofis Blokları için Proje Detayları

- Onaylı mimari projeye göre kapalı alan dağılımı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Fonksiyonlar	Alan (m ²)
Ofis Alanı (m ²)	19.979,10
Ticaret Alanı (m ²)	814,91
Toplam Otopark Alanı (m ²)	8.467,13
Ortak Alan (Sığınak vb)	11.484,27
Toplam İnşaat Alanı	40.745,41

- Satılabilir ofis alan onaylı mimari projesine göre 19.979,10 m²'dir.
- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2018 yılında 1.900 \$/m² ile başlayarak, 2019 yılında 1.995 \$/m², 2020 yılında 2.074 \$/m², 2021 yılında 2.126 \$/m² ve 2022 yılında 2.179 \$/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis alanlarının, 2018 yılında %10'unun, 2019 yılında %20'sinin, 2020 yılında %30'unun ve 2021 yılında %25'inin ve 2022 yılında %15'inin satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir ticari alan onaylı mimari projesine göre 814,91m²'dir.
- Ticaret birim satış değerinin çevredeki diğer projelerdeki satış rakamları baz alınarak, 2018 yılında 2.400,00 \$/m², 2019 yılında 2.520,00 \$/m²'ye, 2020 yılında 2.620,80 \$/m² değer ile tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ticaret alanlarının, proje bitiş tarihi olan 2020 yılında %100'ünün satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	8554/6
İmar Durumu	MİA
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	5.954,27
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	3,00
Toplam İnşaat Alanı (m²)	40.745,41
Ofis Alanı (m²)	19.979,10
Ticaret Alanı (m²)	814,91

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ofis Fonksiyonu	19.979,10	450	8.990.595
Ticaret Fonksiyonu	814,91	450	366.710
Otopark	8.467,13	220	1.862.769
Ortak Alan (Sığınak, Teknik Alanlar vb.)	11.484,27	220	2.526.539
Toplam	40.745,41		13.746.613

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
13.746.612,50	15%	2.061.992

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
13.746.612,50	1,5%	206.199

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	13.746.612,50
Altyapı Maliyeti	2.061.991,88
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	206.199,19
Toplam (USD)	16.014.803,56

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
16.014.803,56	16%	2.562.369

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	13.746.613
Altyapı Maliyeti	2.061.992
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	206.199
Proje Genel Giderleri	2.562.369
İksa Maliyeti	1.198.283
Toplam (USD)	19.775.455

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020
Oran	0%	50%	50%	100%
Maliyet (USD)	0	9.887.727	9.887.727	19.775.455

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	1.900,00
Satılabilir Alan (m²)	19.979,10
Fiyat Artış Oranı	2,50%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	2.400,00
Satılabilir Alan (m²)	814,91
Fiyat Artış Oranı	2,50%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	3,0%
Enflasyon Oranı	2,5%

Proje Nakit Akışı (USD)	1	2	3	4	5	
Yıllar	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Ofis Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m²)	19.979,10	19.979,10	19.979,10	19.979,10	19.979,10	19.979,10
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	20,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Alan (m²)	-	1.997,91	3.995,82	5.993,73	4.994,78	2.996,87
Birim Satış Değeri (USD/m²)	0,00	1.900,00	1.995,00	2.074,80	2.126,67	2.179,84
Toplam Ofis Gelirleri	0	3.796.029	7.971.661	12.435.791	10.622.238	6.532.676
Ticaret Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m²)	814,91	814,91	814,91	814,91		
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%		
Satılan Alan (m²)	-	0,00	0,00	814,91		
Birim Satış Değeri (USD/m²)	0,00	2.400,00	2.520,00	2.620,80		
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	0	2.135.716		
Proje Toplam Gelirleri	0	3.796.029	7.971.661	14.571.507	10.622.238	6.532.676
İnşaat Maliyeti	0	9.887.727	9.887.727			
Pazarlama Gideri	0	113.881	239.150	437.145	318.667	195.980
Proje Toplam Giderleri	0	10.001.608	10.126.877	437.145	318.667	195.980
Proje Net Gelirleri	0	-6.205.579	-2.155.216	14.134.362	10.303.571	6.336.696
Net Nakit Akışları	0	-6.205.579	-2.155.216	14.134.362	10.303.571	6.336.696
Arsa Sahibi Gelirleri	0	1.472.859	3.093.004	5.653.745	4.121.428	2.534.678
Müteahhit Gelirleri	0	-7.678.439	-5.248.221	8.480.617	6.182.143	3.802.018

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	6,39%	6,39%	6,39%
Risk Primi	3,61%	4,11%	4,61%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	14.163.179	13.846.386	13.536.922
Toplam Bugünkü Değer (TL)	49.974.778	48.856.975	47.765.029
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	14.160.000	13.850.000	13.540.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	49.970.000	48.860.000	47.770.000

Arsa Değeri (USD)	12.356.979
Müteahhit Geliri (USD)	1.489.408
Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	2.075
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	7.293
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	7.300
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	43.425.000
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	12.355.000

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "MİA (Merkezi İş Alanı)" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu arsa bazında değerinin tespiti yapılmıştır. Taşınmazın mülkiyeti Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

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;

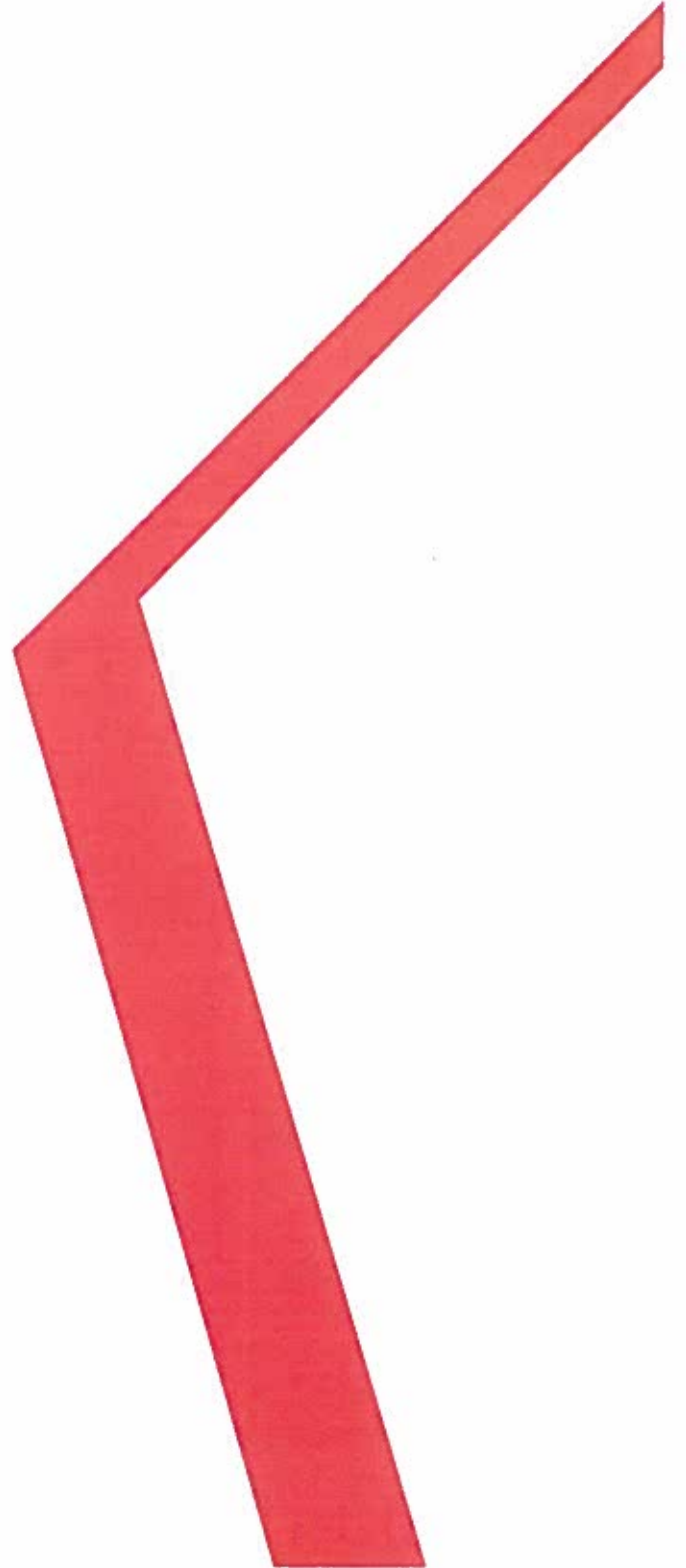
KDV ORANI		
İşyeri Teslimlerinde;		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;		8%
Net Alanı 150 m ² ' ye Kadar Konutlarda*;		
31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;		1%
01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda - Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, 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 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

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

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 28.06.2017 onay tarihli mimari projesi ve 30.06.2017 onay tarihli yapı ruhsatı hazırlandığı bilgisi Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri tarafından belirtilmiştir. Onaylı mimari proje tarafımızdan incelenmiş, ancak yapı ruhsatı imza aşamasında olduğu için tarafımızdan incelenememiştir. Taşınmazın arsa olarak yasal belgeleri tam ve eksiksizdir.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın 28.06.2017 onay tarihli mimari projesine esasen hazırlanmış 30.06.2017 onay tarihli yapı ruhsatı olduğu bilgisi Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri tarafından belirtilmiştir. Söz konusu belgenin onaylı nüshası rapor tarihi itibarıyla tarafımızdan görülememiştir. Bu açıklamalar doğrultusunda söz konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Arsa” 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 indirgenmiş nakit akışları yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	38.105.000	10.800.000
Gelir Yaklaşımı	43.425.000	12.355.000

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

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	30.06.2017	
Rapor Tarihi	07.07.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	38.105.000 TL	Otuzsekizmilyonyüzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	44.963.900 TL	Kırkdörtmilyondokuzyüzaltmışüçbindokuzyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Serkan POLAT

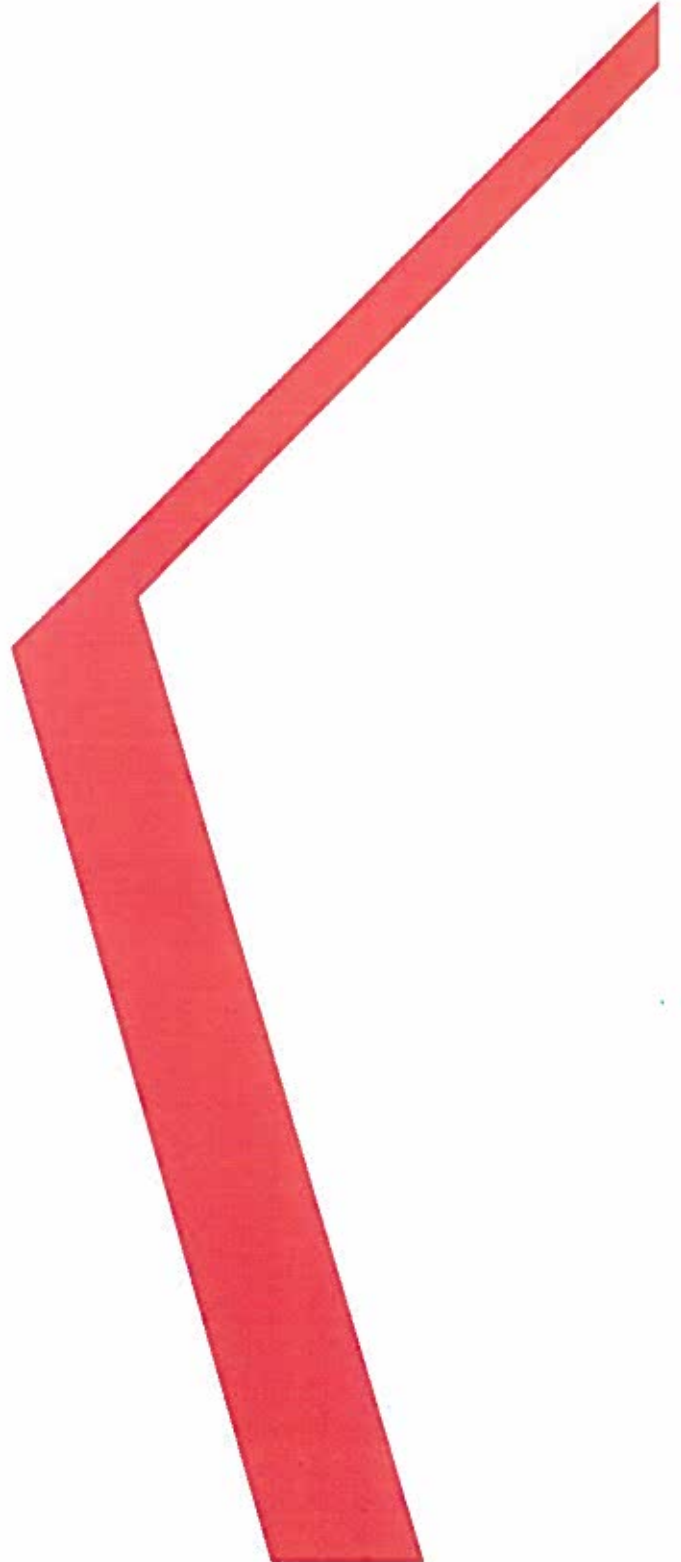
Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

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

BÖLÜM 10

EKLER



Bölüm 10

Ekler

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | Sektör Raporu |
| 2 | Tapu Belgeleri |
| 3 | Onaylı Takyidat Belgeleri |
| 4 | Onaylı İmar Durumu |
| 5 | Fotoğraflar |
| 6 | Özgeçmişler |
| 7 | SPK Lisansları |

Ek 1: Sektör Raporu

Konut Sektörü

Konut Sektörü Açısından İzmir

Konut ve Residence Sektörü

➤ İzmir Konut Sektörü

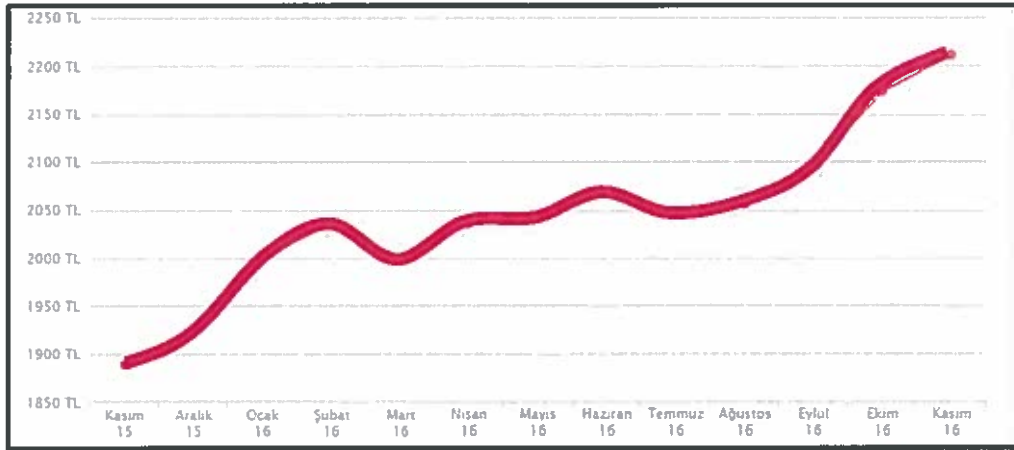
Son yıllarda İstanbul'da olduğu gibi İzmir'de de Rezidansların alışveriş merkezi ve ofisle birlikte servis edildiği projelerin hız kazandığı görülmektedir. Rezidans'larda ortalama olarak toplam alanın %5 ile %10 arasında değişen kısmı penthouse tabir edilen geniş dairelerden, geriye kalan alan ise daha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

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

Boşluk Oranı

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

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



Kaynak:hürriyetemlak.com

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

Bölge Analizi

Analiz Tablosu	Kasım 2016 TL	% Yıllık Değişim	Kasım 2016 TL	%Yıllık Değişim	Kasım 2016
Çınarlı	-	-	-	-	-
İzmir	2 212 TL	% 17 ^	12 TL	%5 ^	16 Yıl

Kaynak:hürriyetemlak.com

Alsancak - Konak Bölgesindeki Konut Yatırımları

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

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

Aksoy Rezidans

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

Port Residence

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

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

Punta Residence

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

Kordon Kule

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

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

Gürel Tower

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

Folkart Towers

Mimar Mehmet Yağcıoğlu tarafından tasarlanan ve 27.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan proje 2 kule olarak tasarlanmış olup A Kule Şubat, 2014 – B Kule ise Ağustos 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Projede 131 adet 1+1, 64 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire olmak üzere toplamda 213 adet daire bulunmaktadır. 1+1 daireler 75-108 m² , 2+1 daireler 114-123 m², 3+1 daireler 193-202 m² arasında

değişmektedir. Söz konusu proje 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında Rezidans, 19 ve 40. katlar arasında ise ofisler yer almakta olup toplam 658 adet ofis ve rezidans bulunmaktadır. Folkart Towers'da 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi dışında tüm donanımlar (Ankastre fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi vs.) dairelerin içerisinde sağlanmaktadır. Her katta 9 adet ve 11 adet olmak üzere 2 farklı kat dağılımı bulunmaktadır. Birinci Kule'de 8.-18. kat arası, ikinci Kule'de 7.-18. katlar arası konut bulunmaktadır. 1+1 dairelerden 70-75 m² arası olanlar, bulvar cepheli 85-118 m² arası daireler ise deniz cephelidir. 2+1 ve 3+1 dairelerin tamamı deniz cephelidir. Satışlar sırasında müşteri talebi doğrultusunda tipler birleştirilip, 5+1 (3+1 ve 2+1), 4+1 (3+1 ve 1+1), konumuna göre 3+1 (1+1, 1+1 ve 1+1) olarak farklı tipler oluşturulmuştur. Bu sebeple son durumda hangi tipten ne kadar oluştuğu proje başlangıcı ve güncel bilgilerle uygulamada paralel gitmemiştir. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. 2016 yılı ortası itibari ile iki kule genelinde satışların %90'ı tamamlanmıştır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. Proje içerisinde 4 adet konut kalmış olup ortalama satış bedellerinin 7.000-8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Ege Perla (İş GYO)

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

Mahall Bomonti

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

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

Proje Alanı Yakın Çevresi Rezidans Projeleri



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

Ofis Sektörü

Ofis Sektörü Açısından İzmir

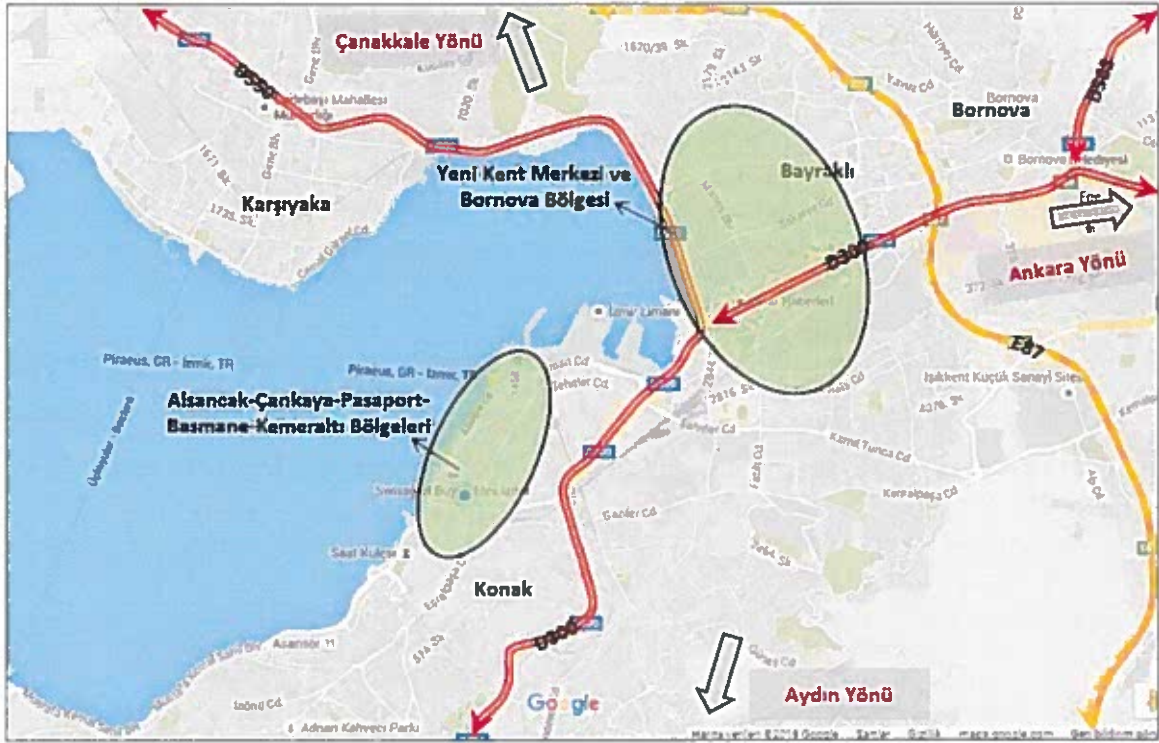
İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra Türkiye'nin üçüncü gelişmiş ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır. Yeni ofis projeleri ile birlikte İzmir ofis pazarında A sınıfı ofis arzında oluşan artışa karşın, halen iş hanı ve ağırlıklı olarak konuttan dönüştürülmüş olan düşük kaliteli ofis stoku varlığını sürdürmektedir.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

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

Son yıllarda, liman çevresinde ve Salhane-Turan hattında modern ofis binaları yer almaya başlamış olmakla birlikte sunulan toplam ofis arzı henüz talebi karşılayacak düzeyde değildir. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2011 yılının Mart ayında onayladığı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde, İzmir'in "Yeni Kent Merkezi", Alsancak-Salhane-Turan Aksı olarak belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm programı çerçevesinde, eski

fabrika alanlarının karma kullanımlı ofis-rezidans-alışveriş merkezi projelerine dönüştürülmesi nitelikli ofis arzı yaratma anlamında bu bölgeleri cazip kılmaktadır.

İzmir Ofis Bölgeleri Krokisi



*Ofis alanlarının yoğunlaştığı bölgeler yukarıki üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

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

Alsancak- Konak Bölgesi

Ofis Stoğu

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

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

Boşluk Oranı

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

Kira Değerleri

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

Alsancak - Konak Bölgesindeki Ofis Yatırımları

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

Heris Tower

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

Aksoy Rezidans

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

Punta Rezidans

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

Hilton Center

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

Gürel Tower

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

ile 40 TL/m², satış bedelleri ise ortalama 5.000 TL/m² ile 6.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

Yeni Kent Merkezi Bölgesi (Bayraklı ve Konak Kısımları)

Ofis Stoğu

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

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

Boşluk Oranları

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

Kira Değerleri

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

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

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

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

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

Kavuklar İnşaat, Bayraklı Ankara Caddesi'nde 2011 Temmuz ayında yapımına başlanan homeofis konseptli Bayraklı Tower inşaatını 2013 yılının Mart ayında tamamlamıştır. Bayraklı Tower'daki satışların yüzde 100'ünü

tamamlandığı belirtilmektedir. İzmir'in en yüksek yapılarından biri olan Bayraklı Tower, yüksekliği 100 metreyi aşan toplam 27 kattan oluşuyor.

Türkiye İş Bankası'nın iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Bayraklı'da AVM, konut ve home-ofis'lerden oluşacak projenin; inşaatı devam etmektedir. Yatırım değeri yaklaşık 150 milyon dolar olması planlanan Ege Perla, 25 ve 49 katlı iki kule olacağı belirtilmektedir. Projenin konut ve home ofis bölümünde 16 farklı tipte 176 ünite planlanmaktadır. Ege Perla satışların yüzde %70'inin tamamlandığı belirtilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Salhane İş Merkezi

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

Megapol Tower

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

Tepe Kule İş Merkezi

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

Sunucu Plaza

Megapol Grup tarafından 2009 yılında tamamlanarak hizmete açılan Sunucu-Martı İş Merkezi toplam 38.107 m² inşaat alanına sahip olup 24 ve 19 katlı olmak üzere 2 kuleden oluşmaktadır. Binada ofis hacimleri bulunmakta

olup ortalama kiralama bedellerinin aylık 20 TL/ m² ile 30 TL/ m² arasında değiştiği, satış bedellerinin ise ortalama 6.000 TL/ m² olduğu bilinmektedir.

Folkart Towers

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

Ege Perla (İş GYO)

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

Bayraklı Tower (KAVUKLAR)

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

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

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

Atek Adress İş Merkezi

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

Novus Ventus

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

İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

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

- Yeni Kent Merkezi içerisindeki 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamalarının büyük bir bölümü tamamlanmış olup imar uygulamalarının tamamen bitirilmesi akabinde, bölgede hayata geçirilecek olan projelerin sayısında artış olacaktır.
- İzmir ili içerisinde halen nitelikli ofislere talep bulunmakta olup önümüzdeki 5 yıllık süreçte tasarı halinde olan bir çok karma proje hayata geçirilecektir.



Ek 3: Onaylı Takyidat Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana İnşaat	Ada Tarsel	: 2142 b		
Zemin No	: 79139109	Yatırım	: 3 954,27 m2		
İl / İlçe	: BURSA / BURSA	Ana Tap. Nitelik	: ARSA		
Konut Adı	: Konak 131				
Mahalle / Köy / Ahi	: MURATPAZARI Mah.				
Merkezi	:				
Çift / Sayfa No	: 46 / 14/11				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜHÜRLEME					
Adres No	Mallık	İdariği No	İlkote Pay/Payda	Mietrekare	Edilome Scheld - Tarih - Yev.
110925064	MURATPAZARI MAHALLESİ KÖYÜ MURATPAZARI MAHALLESİ KÖYÜ MURATPAZARI MAHALLESİ KÖYÜ	110925064	1/1	3 954,27	110925064 - 11206

Ek 4: Onaylı İmar Durumu

T.C. KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		MÜRACAAT SAHİBİ MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
Sayı : 9784			
* İMAR DURUMUNDA DEĞİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BELGELİ YÖNETİMLER VE PLAN NOTLARI GÜCELİDİR. * 1.B.S.R. MİTİ İŞİNİN 17.05.2011 GÜN VE 05446 SAYILI KARARI İLE ONAYLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ ALBAYRAK İMAR AKŞAĞI VE SALHANE BÖLGESİ (HALKATIK 48 SALHANE KİŞİMİ) UYGULAMA İMAR PLANI, 1.B.S.B. MİTİ İŞİNİN 17.05.2011 TARİHİ NO:270 RAYISI VE 1.B.S.B. MİTİ İŞİNİN 14.04.2017 TARİHİ NO:427 SAYILI PLAN NOTU DİĞERİLERİNE GÖRE TAZİM ETELMİŞTİR. * ALBAYRAK İMAR AKŞAĞI VE SALHANE BÖLGESİ İTİFAK ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARINA VE PLAN NOTU DEĞİRLİĞİ NOTLARINA UYULACAKTIR. * İMAR PLANINDA MEA (MEKİKİ) İŞ ALANI) YA DA (METROPOLİTAN ARTIYITE MERKEZİ) ALANINDA KALMAMAKTADIR. * İNŞAAT BİNASINDA OLMADUKTAN, YOL VE KANAL BEDEJİ ALINACAKTIR. * KİTLE TASTIĞI GEREKTİR.			
TARİH: 22.06.2017 İMAR DURUMUNU BELİRTEN B. YILMAZ		ÇİZEN B. YILMAZ	
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İ.İ.İ. İZMİR		MAHALLE :	
ASTROLOK PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	
L18A 00A 2C L18A 00A 2D	---	557	
A D A		P A R S E L	
8554		6	
İMAR PLANI ONAY TARİHİ : 13.05.2011		İnş.Nizamı ve Nispet	
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ : ---		SERBEST	
1-Bu imar durumu planlar ve çizimlere göre onaylanmıştır. 2-İmar planında 30' m'lik bir bina ve 10' m'lik bir bahçe mesafesi belirtilmiştir.		Kat Adet	
		SERBEST	
		Bina Yüksekliği	
		SERBEST	
		Bina Derinliği	
		On Bahçe Mesafesi	
		Kısmi Mesafeler	
		Arka Bahçe Mesafesi	
		Çizim	
		1/1000 K	
 İMAR DURUMU SORUN YETKİLİSİ		 İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ V.	

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Serkan POLAT		
Doğum Yeri, Tarihi	Yunak/Konya, 01.01.1989		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 2008 – 2015 Yüksek Lisans Ahmet Yesevi Üniversitesi / Yerel Yönetimler 2016-		
İş Tecrübesi	08.09.2015-04.12.2015	Elma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	16.12.2015-16.04.2016	İzmirgaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	Planlama Uzmanı
	18.04.2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Üyelikler	-		
Sertifikalar	-		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

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

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

Ek 7: SPK Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

Tarih : 10.02.2017

No : 406412

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ecem BAŞTÜRK GÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 400512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI