

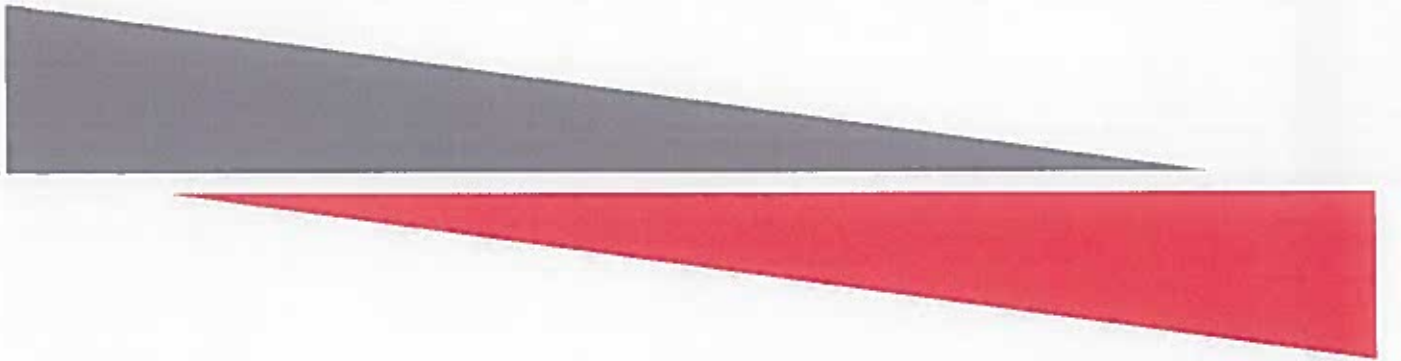
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Mistral Tower Projesi

Konak / İzmir

2018REVC327 / 31.12.2018



Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15/202 Konak-İZMİR

Sayın Serkan ERGÜNEŞ,

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan "Mistral Towers"ın üzerinde yer alan 147 adet bağımsız bölümün pazar değerine yönelik 2018REVC327 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 13.922,01 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 147 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Rapor Tarihi	31.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	256.405.000 TL	İkiyüzellialtılmilyondörtüüzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	276.917.400 TL	İkiyüzyetmişaltılmilyondokuzyüzonyedibindörtüüz-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 20.11.2018 tarih, 2733 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.

S.Soner KÜÇÜKİL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 408168



Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no:402826



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	16
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	33
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	37
SWOT Analizi.....	52
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	54
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	73
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	75
Ekler	77

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,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Ankara Caddesi No:15, 17, Mersinli-Konak/İZMİR
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Mistral Towers Projesi
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel üzerinde yer alan "İşyeri" ve "Mesken" vasıflı 147 adet bağımsız bölüm.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 8625 ada, 7 no.lu parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 05.466 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli "Alsancak Liman Arkası Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Merkezi İş Alanı (MİA)" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - TAKS: 0,40 - KAKS: 3,50 - H_{mak}S: Serbest
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur. Müşteri tarafından paylaşılan satış gerçekleşmiş bağımsız bölümler ve alanlar dışında kalan alanlar üzerinden satış alanları tespit edilmiştir. Müşteri tarafından paylaşılan tapu devri gerçekleşmemiş taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış bedelleri dikkate alınmıştır. Konu projede yer alan AVM alanının bütünlük teşkil ediyor olması nedeni ile AVM alanına isabet eden arsa payı değeri ve AVM alanı için yapılan inşai yatırım değeri ayrıca hesaplanarak rapor içerisinde belirtilmiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkul olması ve yıl sonu raporlamalarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Mesken ve İşyeri" amaçlı kullanımıdır.
DEĞER TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	31.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	256.405.000 TL İkiyüzellaltı milyondört yüzbeşbin -TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	276.917.400 TL İkiyüz yetmiş altı milyondokuz yüz yedibindört yüz -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 31.12.2018 tarihinde, 2018REVC327 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel üzerinde konumlu aşağıdaki listede yer alan 147 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 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; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Malik
1	11	2	Mesken	152 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
2	12	8	Mesken	153 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
3	12	9	Mesken	122 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
4	13	13	Mesken	153 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
5	13	14	Mesken	155 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
6	13	15	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
7	13	18	Mesken	122 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
8	14	19	Mesken	155 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
9	14	20	Mesken	157 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
10	14	21	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
11	14	24	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
12	15	25	Mesken	156 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
13	15	26	Mesken	158 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
14	15	27	Mesken	125 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
15	15	30	Mesken	125 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
16	16	31	Mesken	158 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
17	16	32	Mesken	159 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
18	16	36	Mesken	126 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
19	17	37	Mesken	159 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
20	17	38	Mesken	161 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
21	17	39	Mesken	127 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
22	18	43	Mesken	160 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
23	20	49	Mesken	249 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
24	20	50	Mesken	210 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
25	21	53	Mesken	252 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
26	21	54	Mesken	212 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
27	22	57	Mesken	254 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
28	22	58	Mesken	214 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
29	23	61	Mesken	257 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30	23	62	Mesken	217 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31	23	64	Mesken	256 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
32	24	65	Mesken	259 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
33	24	66	Mesken	218 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
34	25	69	Mesken	261 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
35	25	70	Mesken	220 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
36	25	72	Mesken	261 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
37	26	73	Mesken	263 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
38	26	74	Mesken	222 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
39	27	77	Mesken	266 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
40	27	78	Mesken	224 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
41	28	81	Mesken	269 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
42	28	82	Mesken	226 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
43	29	85	Mesken	271 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
44	29	86	Mesken	229 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
45	29	88	Mesken	267 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
46	30	89	Mesken	273 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
47	30	90	Mesken	230 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
48	30	92	Mesken	272 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
49	31	93	Mesken	278 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
50	31	94	Mesken	235 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
51	32	97	Mesken	284 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
52	32	98	Mesken	239 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
53	33	101	Mesken	289 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
54	33	102	Mesken	244 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
55	2	111	İşyeri	1043 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
56	5	116	İşyeri	146 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
57	5	117	İşyeri	184 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
58	5	118	İşyeri	184 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
59	5	121	İşyeri	196 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
60	6	122	İşyeri	190 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
61	6	124	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
62	6	125	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
63	7	130	İşyeri	149 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
64	7	131	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
65	7	132	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
66	7	135	İşyeri	199 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
67	8	138	İşyeri	187 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
68	8	139	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
69	20	153	İşyeri	286 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
70	21	156	İşyeri	300 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
71	21	157	İşyeri	288 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
72	21	158	İşyeri	289 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
73	21	159	İşyeri	304 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
74	22	160	İşyeri	304 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
75	22	161	İşyeri	291 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
76	25	172	İşyeri	299 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
77	25	173	İşyeri	314 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
78	26	176	İşyeri	302 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
79	26	177	İşyeri	317 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
80	28	182	İşyeri	318 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
81	28	183	İşyeri	316 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

82	28	184	İşyeri	316 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
83	28	185	İşyeri	344 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
84	30	186	İşyeri	351 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
85	30	187	İşyeri	318 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
86	30	188	İşyeri	319 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
87	30	189	İşyeri	347 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
88	31	190	İşyeri	353 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
89	31	191	İşyeri	320 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
90	31	192	İşyeri	320 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
91	31	193	İşyeri	349 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
92	33	199	İşyeri	322 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
93	33	200	İşyeri	323 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
94	33	201	İşyeri	352 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
95	34	202	İşyeri	357 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
96	34	203	İşyeri	323 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
97	34	204	İşyeri	325 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
98	34	205	İşyeri	353 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
99	35	206	İşyeri	358 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
100	35	207	İşyeri	325 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
101	35	208	İşyeri	326 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
102	35	209	İşyeri	354 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
103	36	210	İşyeri	686 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
104	36	211	İşyeri	683 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
105	38	215	İşyeri	686 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
106	42	218	İşyeri	372 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
107	42	219	İşyeri	337 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
108	42	220	İşyeri	339 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
109	42	221	İşyeri	368 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
110	43	223	İşyeri	341 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
111	43	224	İşyeri	342 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
112	43	225	İşyeri	371 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
113	44	226	İşyeri	380 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
114	44	227	İşyeri	344 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
115	44	228	İşyeri	345 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
116	44	229	İşyeri	375 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
117	46	231	İşyeri	610 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
118	46	232	İşyeri	610 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
119	ZEMİN	234	İşyeri	284/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
120	ZEMİN	235	İşyeri	329/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
121	ZEMİN	236	İşyeri	336/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
122	ZEMİN	237	İşyeri	340/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
123	ZEMİN	238	İşyeri	126/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
124	ZEMİN	239	İşyeri	231/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
125	ZEMİN	240	İşyeri	245/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
126	ZEMİN	241	İşyeri	74/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
127	ZEMİN	242	İşyeri	950/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (721/880) Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (159/880)	Anonim Şirketi
128	ZEMİN	243 NOLU	İşyeri	133/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
129	ZEMİN	246	İşyeri	826/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi

130	ZEMİN	247	İşyeri	578/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
131	ZEMİN	248	İşyeri	732/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (341/841)
132	1. KAT	254	İşyeri	2523/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (313/841)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (187/841)
133	1. KAT	255	İşyeri	70/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
134	1. KAT	259	İşyeri	1219/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
135	1. KAT	260	İşyeri	186/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
136	1. KAT	261	İşyeri	280/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
137	1. KAT	262	İşyeri	350/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
138	1. KAT	263	İşyeri	228/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
139	1.KAT - 2.KAT	264	İşyeri	3209/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/180)
140	ZEMİN	266	İşyeri	546/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/180)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/180)
141	ZEMİN	267	İşyeri	1142/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/180)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/180)
142	ZEMİN	268	İşyeri	1548/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/180)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/180)
143	ZEMİN	269	İşyeri	214/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/180)
144	ZEMİN	270	İşyeri	564/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
145	ZEMİN	271	İşyeri	725/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
146	ZEMİN	272	İşyeri	252/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
147	ZEMİN	273	İşyeri	2937/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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 ve Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No: 402826), Değerleme Uzmanı Sadettin Soner KÜÇÜKİL (Lisans No:408168) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.12.2018 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2733 no.lu ve 20.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2733 no.lu ve 20.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel üzerinde konumlu aşağıdaki listede yer alan 147 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2016	2016REVC249	Bilge BELLER ÖZÇAM	315.370.000.- TL
			Selda ULAŞIR AKSOY	-
				407.910.000.-TL
Rapor 2	07.07.2017	2017REVC129	Bilge BELLER ÖZÇAM Ecem BAŞTÜRK GÜR	312.620.000.-TL
Rapor 3	29.12.2017	2017REVC277	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda AKSOY Ecem BAŞTÜRK GÜR	279.445.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15/202 Konak-İZMİR 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 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve

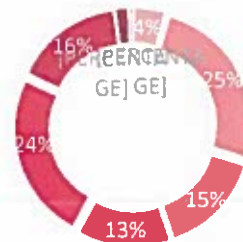
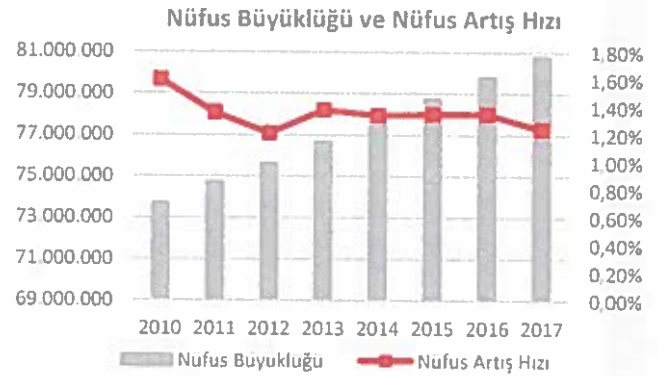
eğitim



durumu gösterilmiştir.

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

TÜİK, 2017



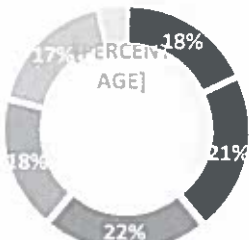
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK, 2016

İzmir

2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,36’sının ikamet ettiği İzmir, 4.579.677 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2017 yılında binde 13 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,02 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim

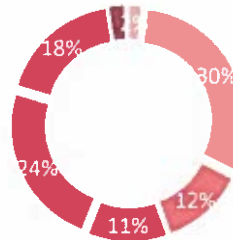


- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK, 2017



- Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu
- İzmir Nüfusu



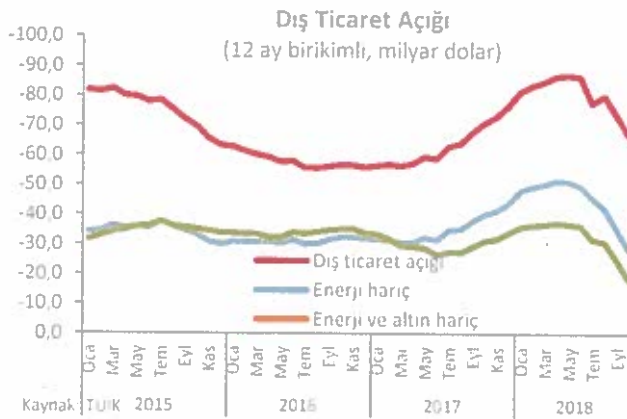
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK, 2017

2.2 Ekonomik Veriler¹

Gayrisafi Yurt içi Hasıla (GSYH) 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında ise, GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 gerilemiştir. Üretim yönünden bakıldığında, toplam katma değer tarım sektöründe %1,0, sanayi sektöründe %0,3 artarken, inşaat sektöründe yaratılan değer %5,3 gerilemiştir. İç talep tarafında, hanehalkının toplam nihai tüketim harcamaları %1,1, devletin nihai tüketim harcamaları %7,5 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %3,8 azalmıştır. Mal ve hizmet ihracatı, bu dönemde yıllık bazda %13,6 artarken gerileyen talep koşulları ile ithalat %16,7 düşmüştür.

Kasım ayında manşet enflasyon %1,44 gerilemiş ve yıllık bazda artış oranı 362 baz puan düşerek %21,6 seviyesine inmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Kasım'da bir önceki aya göre %2,53 düşerek, yıllık bazda artış oranı %38,5'e gerilemiştir. Akaryakıt fiyatlarındaki gerileme ve motorlu araçlardan alınan ÖTV indirimi gibi faktörlerle TÜFE sepetinde aylık bazda en yüksek düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma olurken, mobilyadaki KDV indirimleri ile birlikte ev eşyası grubunda %2,85 gerileme görülmüştür. Bu iki ana enflasyon grubundaki gerileme manşet enflasyondaki düşüşü açıklamaktadır.



inmiştir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)

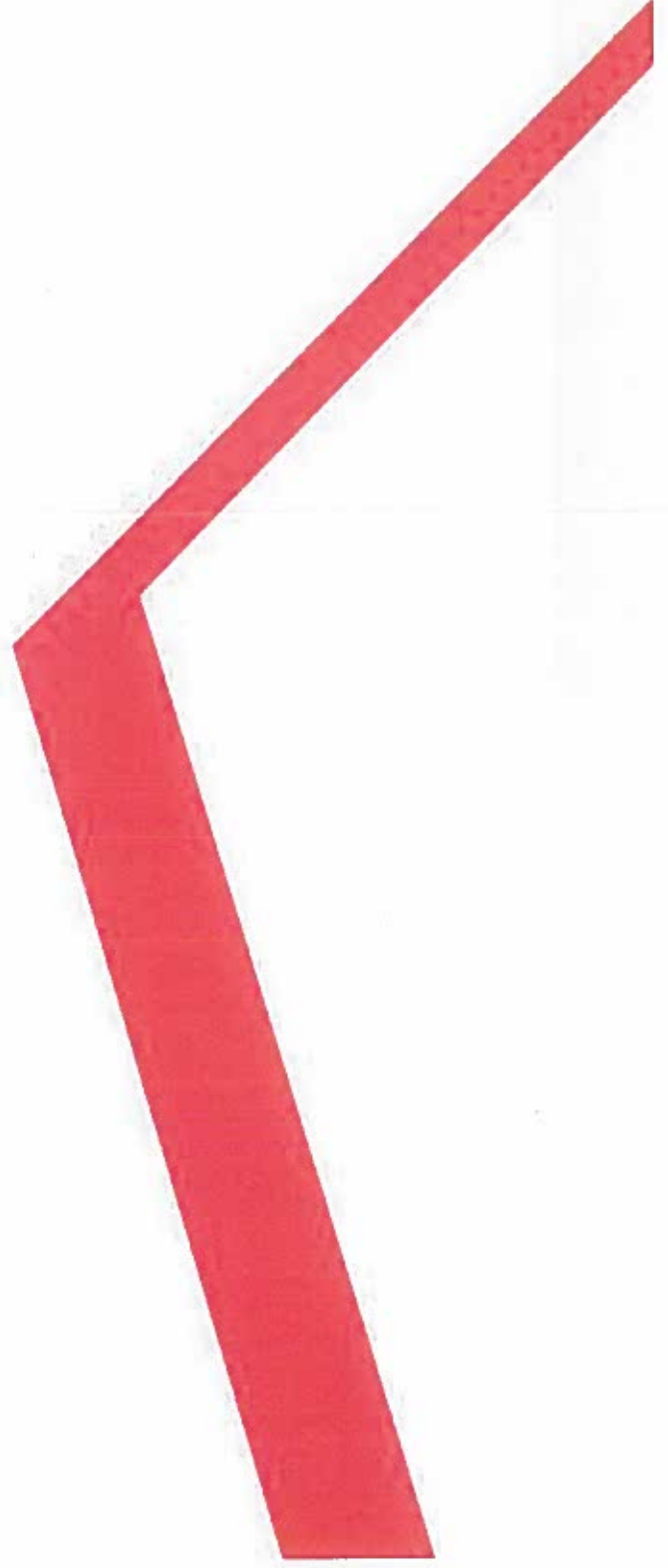


TÜİK verilerine göre, ihracat 2018 yılı Ekim ayında, 2017 yılının aynı ayına göre %13 artarak 15,7 milyar dolar, ithalat %23,8 azalarak 16,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Ekim ayında dış ticaret açığı %93,8 azalarak 456 milyon dolara geriledi. İhracattaki yüksek artış ve ithalattaki daralma, karşılama oranında sert artışa neden olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2017 Ekim ayında %65,6 iken, 2018 Ekim ayında %97,2'ye yükselmiştir. 2018 yılının ilk 10 ayında ithalat geçen yılın aynı dönemine göre %0,1 artarken, ihracat ise %7,6 artmıştır. Böylece ilk 10 ay sonunda dış ticaret açığı %15,7'lik bir gerileme ile 51,6 milyar dolara

¹ TSKB

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Mersinli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8625
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bir Adet 51 Katlı Ofis ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut ve Otel 5 Katlı AVM ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	13.922,01 m ²

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Malik
1	11	2	Mesken	152 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
2	12	8	Mesken	153 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
3	12	9	Mesken	122 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
4	13	13	Mesken	153 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
5	13	14	Mesken	155 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
6	13	15	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
7	13	18	Mesken	122 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
8	14	19	Mesken	155 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
9	14	20	Mesken	157 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
10	14	21	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
11	14	24	Mesken	123 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
12	15	25	Mesken	156 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
13	15	26	Mesken	158 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
14	15	27	Mesken	125 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
15	15	30	Mesken	125 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
16	16	31	Mesken	158 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
17	16	32	Mesken	159 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
18	16	36	Mesken	126 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
19	17	37	Mesken	159 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
20	17	38	Mesken	161 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
21	17	39	Mesken	127 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
22	18	43	Mesken	160 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
23	20	49	Mesken	249 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
24	20	50	Mesken	210 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
25	21	53	Mesken	252 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
26	21	54	Mesken	212 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
27	22	57	Mesken	254 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
28	22	58	Mesken	214 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
29	23	61	Mesken	257 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30	23	62	Mesken	217 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31	23	64	Mesken	256 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
32	24	65	Mesken	259 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
33	24	66	Mesken	218 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
34	25	69	Mesken	261 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
35	25	70	Mesken	220 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
36	25	72	Mesken	261 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
37	26	73	Mesken	263 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
38	26	74	Mesken	222 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
39	27	77	Mesken	266 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
40	27	78	Mesken	224 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
41	28	81	Mesken	269 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
42	28	82	Mesken	226 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
43	29	85	Mesken	271 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
44	29	86	Mesken	229 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
45	29	88	Mesken	267 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
46	30	89	Mesken	273 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
47	30	90	Mesken	230 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
48	30	92	Mesken	272 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
49	31	93	Mesken	278 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
50	31	94	Mesken	235 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
51	32	97	Mesken	284 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
52	32	98	Mesken	239 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
53	33	101	Mesken	289 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
54	33	102	Mesken	244 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
55	2	111	İşyeri	1043 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
56	5	116	İşyeri	146 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
57	5	117	İşyeri	184 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
58	5	118	İşyeri	184 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
59	5	121	İşyeri	196 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
60	6	122	İşyeri	190 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
61	6	124	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
62	6	125	İşyeri	186 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
63	7	130	İşyeri	149 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
64	7	131	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
65	7	132	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
66	7	135	İşyeri	199 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
67	8	138	İşyeri	187 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
68	8	139	İşyeri	188 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
69	20	153	İşyeri	286 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
70	21	156	İşyeri	300 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
71	21	157	İşyeri	288 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
72	21	158	İşyeri	289 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
73	21	159	İşyeri	304 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
74	22	160	İşyeri	304 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
75	22	161	İşyeri	291 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
76	25	172	İşyeri	299 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
77	25	173	İşyeri	314 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
78	26	176	İşyeri	302 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
79	26	177	İşyeri	317 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
80	28	182	İşyeri	318 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
81	28	183	İşyeri	316 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

82	28	184	İşyeri	316 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
83	28	185	İşyeri	344 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
84	30	186	İşyeri	351 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
85	30	187	İşyeri	318 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
86	30	188	İşyeri	319 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
87	30	189	İşyeri	347 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
88	31	190	İşyeri	353 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
89	31	191	İşyeri	320 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
90	31	192	İşyeri	320 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
91	31	193	İşyeri	349 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
92	33	199	İşyeri	322 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
93	33	200	İşyeri	323 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
94	33	201	İşyeri	352 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
95	34	202	İşyeri	357 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
96	34	203	İşyeri	323 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
97	34	204	İşyeri	325 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
98	34	205	İşyeri	353 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
99	35	206	İşyeri	358 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
100	35	207	İşyeri	325 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
101	35	208	İşyeri	326 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
102	35	209	İşyeri	354 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
103	36	210	İşyeri	686 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
104	36	211	İşyeri	683 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
105	38	215	İşyeri	686 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
106	42	218	İşyeri	372 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
107	42	219	İşyeri	337 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
108	42	220	İşyeri	339 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
109	42	221	İşyeri	368 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
110	43	223	İşyeri	341 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
111	43	224	İşyeri	342 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
112	43	225	İşyeri	371 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
113	44	226	İşyeri	380 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
114	44	227	İşyeri	344 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
115	44	228	İşyeri	345 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
116	44	229	İşyeri	375 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
117	46	231	İşyeri	610 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
118	46	232	İşyeri	610 / 111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
119	ZEMİN	234	İşyeri	284/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
120	ZEMİN	235	İşyeri	329/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
121	ZEMİN	236	İşyeri	336/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
122	ZEMİN	237	İşyeri	340/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
123	ZEMİN	238	İşyeri	126/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
124	ZEMİN	239	İşyeri	231/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
125	ZEMİN	240	İşyeri	245/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
126	ZEMİN	241	İşyeri	74/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
127	ZEMİN	242	İşyeri	950/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
					(721/880)	Anonim Şirketi
128	ZEMİN	243 NOLU	İşyeri	133/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi
					(159/880)	Anonim Şirketi
129	ZEMİN	246	İşyeri	826/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Anonim Şirketi

130	ZEMİN	247	İşyeri	578/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
131	ZEMİN	248	İşyeri	732/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (341/841)
132	1. KAT	254	İşyeri	2523/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (313/841)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (187/841)
133	1. KAT	255	İşyeri	70/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
134	1. KAT	259	İşyeri	1219/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
135	1. KAT	260	İşyeri	186/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
136	1. KAT	261	İşyeri	280/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
137	1. KAT	262	İşyeri	350/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
138	1. KAT	263	İşyeri	228/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
139	1.KAT - 2.KAT	264	İşyeri	3209/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/180)
140	ZEMİN	266	İşyeri	546/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/180)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/180)
141	ZEMİN	267	İşyeri	1142/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/180)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/180)
142	ZEMİN	268	İşyeri	1548/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/180)
					Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (159/180)
143	ZEMİN	269	İşyeri	214/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (721/180)
144	ZEMİN	270	İşyeri	564/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
145	ZEMİN	271	İşyeri	725/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
146	ZEMİN	272	İşyeri	252/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
147	ZEMİN	273	İşyeri	2937/111000	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden 31.12.2018 tarihi itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 01.02.2017 beyanı bulunmaktadır. (23.03.2017 tarih ve 7775 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (13.03.2018 tarih ve 8041 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

234-235-236-237-238-239-240-243-247-260-261-262-263 no.lu BB'ler üzerinde;

- 25.01.2018 tarih, 7745 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müşterek ipotek bulunmaktadır.

270 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 25.01.2018 tarih, 2302 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müşterek ipotek bulunmaktadır.

273 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 25.01.2018 tarih, 2303 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müşterek ipotek bulunmaktadır.

242-267-268-269 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 25.01.2018 tarih, 2304 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müşterek ipotek bulunmaktadır.

246-271 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 25.01.2018 tarih, 2305 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müşterek ipotek bulunmaktadır.

248-266 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 25.01.2018 tarih, 2307 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müşterek ipotek bulunmaktadır.

272 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 25.08.2016 tarih, 23036 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına, 21.000.000 USD bedelle %14 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müşterek ipotek bulunmaktadır.

241 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

242-266-267-268-269 no.lu bağımsız bölümler üzerinde;

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

254 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

- 29.11.2018 tarih, 33594 yevmiye no ile kayıtlı, "Türkiye Garanti Bankası adına, 6.400.000 TL bedelle yıllık %32 değişken faizli, 1. Dereceden, FBK müddetli" Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

255 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

259 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

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

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

T. Garanti Bankası A.Ş. Genel Müdürlük
Nispetiye Mah. Aylar Cad. No: 2
Beşiktaş Levent 34340 İstanbul
Merals No: 0879 0017 5660 0379
Tel : (0212) 318 18 18
Faks : (0212) 318 18 88
www.garanti.com.tr



Sayın,

MISTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR

İzmir, 02.01.2019

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

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

T. GARANTİ BANKASI A.Ş.

İzmir Ticari Şubesi

Not: İşbu yazı talebiniz üzerine düzenlenmiştir.

İşlem tutarı (USD)	Cinsi	Malik	Parsel	Ada	Bağ Böl.	Yevmiye no	İpotek tarihi	Adres
3.750.000 USD	İŞYERİ	MISTRAL GYO A.Ş.	7	8625	242	4518	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konaklızmir
1.750 000 USD	İŞYERİ	MISTRAL GYO A.Ş.	7	8625	259	4522	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konaklızmir
175.000 USD	İŞYERİ	MISTRAL GYO A.Ş.	7	8625	241	4516	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konaklızmir
175.000 USD	İŞYERİ	MISTRAL GYO A.Ş.	7	8625	255	4515	16.02.2016	Mersinli Mahallesi Konaklızmir
21.000.000 USD	İŞYERİ	MISTRAL GYO A.Ş.	7	8625	*	23036	25.08.2016	Mersinli Mahallesi Konaklızmir
6.400.000 TL	İŞYERİ	MISTRAL GYO A.Ş.	7	8625	254	33594	29.11.2018	Mersinli Mahallesi Konaklızmir

Not: *21.000.000 USD ipoteğe ait bağımsız bölüm numaraları= 234-235-236-237-238-239-240-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-260-261-262-263 dir.

*Değerleme konusu taşınmazların onaylı takyidat belgeleri ekte yer almaktadır.

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

- 14.06.2017 tarihli Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T. Garanti Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 241, 242, 259, 254, 255 (Eski 272, 274, 292, 297, 298, 299) no.lu bağımsız bölümler için, 16.02.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine ve 234-235-236-237-238-239-240-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-260-261-262-263 (Eski 265-266-267-268-269-270-271-273-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-293-294-295-296) no.lu bağımsız bölümler için, 25.08.2016 tarih ile T. Garanti Bankası A.Ş. lehine tesis edilen ipoteklerin taşınmazın kat mülkiyetine geçmesi ve bağımsız bölüm numaralarının değişmesi sonucu eski bağımsız bölümlerden terkin edilmiştir.
Değerleme konusu taşınmazın pasif kayıtları onaylı takyidat belgeleri üzerinde bulunmaktadır.
- Onmuş Elektrik Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 223 bağımsız bölüm numaralı İşyeri 12.07.2017 tarih 17095 yevmiye numaralı trampa işlemi ile terkin edilerek mülkiyeti Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne geçmiştir.
- Onmuş Elektrik Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ. mülkiyetinde bulunan 8625 ada, 7 parsel, 224 bağımsız bölüm numaralı İşyeri 12.07.2017 tarih 17095 yevmiye numaralı trampa işlemi ile terkin edilerek mülkiyeti Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne geçmiştir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler Mistral Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 19.04.2016 tarih, 11206 yevmiye no ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden tapuya tescil edilmiştir. Konu bağımsız bölümler 23.03.2017 tarih, 7745 yevmiye no ile kat irtifakı işleminden tapuya tescil edilmiş ve tapu tarihleri değiştirilmiştir. Konu bağımsız bölümler 13.03.2018 tarih, 8041 yevmiye no ile kat mülkiyeti işleminden tapuya tescil edilmiş ve tapu tarihleri değiştirilmiştir.
- AVM bölümünde yer bağımsız bölümler 13.03.2018 tarih, 8041 yevmiye no ile kat mülkiyeti işleminden tapuya tescil edilmiş ve tapu tarihleri değiştirilmiştir. AVM 'ye ait bağımsız bölüm numaraları değişerek bağımsız bölüm dağılımı güncellenmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

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

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

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

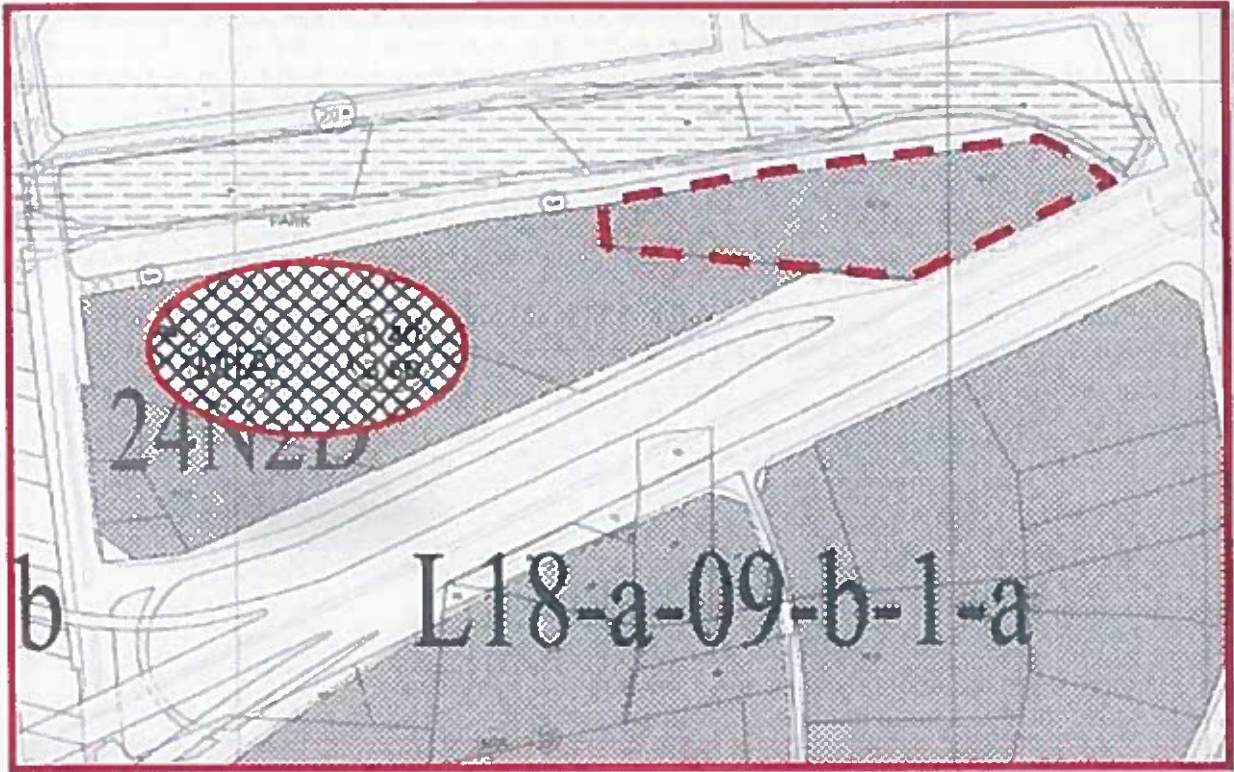
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Alsancak Liman Arkası Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı (Halkapınar Salhane Kesimi)"

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

Lejandi: Merkezi İş Alanı (MİA)

Yapılaşma koşulları;

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



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

MİA (Merkezi İş Alanları)

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

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

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

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

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

- MİA(Merkezi İş Alanı), Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında(Özel Planlama Alanları Hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m² olacaktır.

Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulamaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m²'den az olamaz.

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

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

- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır. Uyulacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Genel kural olarak yapıların imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde belirlenememiş ise, 10 metreden az olmayacaktır.

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

- Merkezi İş Alanlarında(MİA) özel hastane yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.
- Planlama alanının tamamında otopark gereksinimi doğrudan kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istinasız kendi parselinde karşılanacaktır. Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz. Otopark gereksinimi yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.

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

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

- İmar uygulaması sonrası oluşacak yeni imar parseli içinde kalan ve bu plan öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılmış mevcut ruhsatlı yapılarda; yapı ruhsatlarındaki yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Gabari ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri) değişmemek kaydıyla ve gıan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yeni plana uygun fonksiyon değişikliği yapılabilir.
- Her parselde yapının konumlanacağı alan dışında kalan bölüm için, "Mimari Proje" başlığı altındaki "Vaziyet Planı" kapsamında bir de "Peyzaj Projesi" hazırlanacak; yapı sahibi, inşaat ruhsatı talebi sırasında bu projeyi de ilgili belediyeye sunacak ve inşaat tamamlandığında peyzaj projesine göre açık alan düzenlemesi de yapıldıktan sonra yapı kullanma izni verilecektir.
- İlgili kurum tarafından istenecek trafolar yapılan bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alacaktır.

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



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sıra : 35598359-115.02.01-E.21157
Kısm : 8625 ada 7 parsel

26/12/2018

Soyun SERKAN ERGÖNEŞ
Ankara Asfaltı Caddesi
No:15 Kat:20 D:202
Konak / İZMİR

İlgi : 29/12/2018 tarihli ve 52463 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu İzmir İli, Konak İlçesi, 8625 ada 7 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Tablo:0-00, Kats:0.50 yapılaşma yoğunluğu MİA-Merkezi İş Alanında kalmaktadır.
Bilgilerinizi rica ederim.

► İmza İleriy

Özlem ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır

.....

M.Ş. DOĞAN
Müdür

*27.12.2018 tarihli onaylı imar durum belgesi yukarıda gösterilmiştir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Konak Belediyesi'nde 27.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Taşınmazlara ait 11.09.2013 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ait 09.07.2014 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ait 10.11.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ait 10.10.2017 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 31.05.2013 tarih, 2 no.lu, 18.819 m² İksa için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 03.06.2013 tarih, 2 no.lu, 18.819 m² ortak alanların toplamı, İksa için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 12.09.2013 tarih, 86 no.lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis (iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 12.09.2013 tarih, 86 no.lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² Konut, 4.509 m² Otel, 18.925 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no.lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² A.V.M. (iş yeri), 9.357 m² ortak alan olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 12.09.2013 tarih, 86 no.lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no.lu, 153 bağımsız bölüm, 25.000 m² ofis (iş yeri binası), 21.237 m² ortak alanların tümü olmak üzere toplam 46.237 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Tarafımızdan ulaşılan 12.09.2013 tarihli ruhsatlar; 13.09.2013 tarihli ruhsat öncesi harç ödemesi hesaplaması için yapılmış olan ruhsat örnekleri olup arşiv dosyasında bulunduğu rapor içerisinde ayrıca belirtilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no.lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964 m² apartman binası (üç ve daha çok dairesi) 4.509 m² restoranlı veya restorantsız otel, 18.925 m² ortak alan(tüm ortak alanların toplamı olmak üzere toplam 40.768 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no.lu, 34 bağımsız bölüm, 8.012 m² Alışveriş merkezleri, 9.357 m² ortak alan(tüm ortak alanların toplamı) olmak üzere toplam 17.369 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.09.2013 tarih, 86 no.lu, 5 bağımsız bölüm, 55 m² Trafo merkezleri (yerel), yeni yapı için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no.lu, 7 bağımsız bölüm ofis işyeri, 2.035 m², garaj 1.968,14 m², depo 531,76 m², merdiven 95 m² olmak üzere toplam 4.629,9 m² yeni yapı için tadilat, AVM bloğu için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 17.10.2014 tarih, 86/2013 no.lu, 32 bağımsız bölüm ofis işyeri, 5.903 m², garaj 6.149,32 m², depo 569,28 m², merdiven 90 m², asansör 17,5 olmak üzere toplam 12.729,1 m² yeni yapı için tadilat, Avm bloğu için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 08.09.2015 tarih, 36/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 110 bağımsız bölüm Mesken 17.964 m², 1 bağımsız bölüm otel 4.509 m², 17 bağımsız bölüm ve 1 trafo 2.087 m², kapıcı dairesi 69,16 m², garaj 10.758,43 m², merdiven 10.062,31 m² olmak üzere toplam 45.449,9 m² konut+otel bloğunun şantiye şefi isim değişikliği için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 18.08.2015 tarih, 86/2013 ruhsat no ile kayıtlı, 30.936 m² ofis ve işyeri, 16.622,11 m² garaj, 10.519,71 m² merdiven, 849,38 m² yönetim ofisi, 71,9 m² asansör olmak

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

- Değerleme konusu taşınmaza ait 15.11.2016 tarih, 86/2013 no.lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964,08 m² Mesken, 4.509 m² Otel, 69,16 m² ortak alan, 18.225,84 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768,08 m² kapalı alan, tadilat için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.11.2017 tarih, 86/2013 no.lu 7.938 m² ofis ve işyeri, 9.421 m², ortak alan olmak üzere toplam 17.359 m² kapalı alan, tadilat için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 30.06.2017 tarih, 125 no.lu, 110 bağımsız bölüm, 17.964,08 m² Mesken, 4.509 m² otel, 69,16 m² ortak alan, 18.225,84 m² ortak alan olmak üzere toplam 40.768,08 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 03.08.2017 tarih, 137 no.lu, 6.783 m² ofis için tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 18.08.2017 tarih, 137 no.lu, 123 bağımsız bölüm, 25.033 m² ofis, 21.237 m² ortak alan olmak üzere toplam 46.270 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 29.12.2018 tarih, 227 no.lu, 30 adet 7.938 m² ofis ve işyeri, 9.421 m² ortak alan olmak üzere toplam 17.362 m² kapalı alan, yeni yapı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
11.09.2013	117.404,21	31.05.2013	18.819		
09.07.2014	117.404,21	03.06.2013	18.819		
10.11.2016	117.404,21	12.09.2013	46.237		
		12.09.2013	40.768		
		12.09.2013	17.369		
		12.09.2013	55		
		13.09.2013	46.237		
		13.09.2013	40.768		
		13.09.2013	17.369		
		13.09.2013	55		
		17.10.2014	4.629,9		
		17.10.2014	12.729,1		
		08.09.2015	45.449,9		
		18.08.2015	58.999,10		
		15.11.2016	40.768,08	30.06.2017	40.768,08
		13.11.2017	17.359	03.08.2017	6.783,00
				18.08.2017	46.270,00
				29.12.2017	17.362,00

✓ Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 10.11.2016 tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 30.06.2017 tarih, 125 no.lu Konut Bloğu'na ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Ayrıca 18.08.2017 tarih 137 no.lu Ofis Bloğu'na ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 29.12.2017 tarih 137 no.lu "AVM"ne ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konut, ofis blokları ve AVM yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine de geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

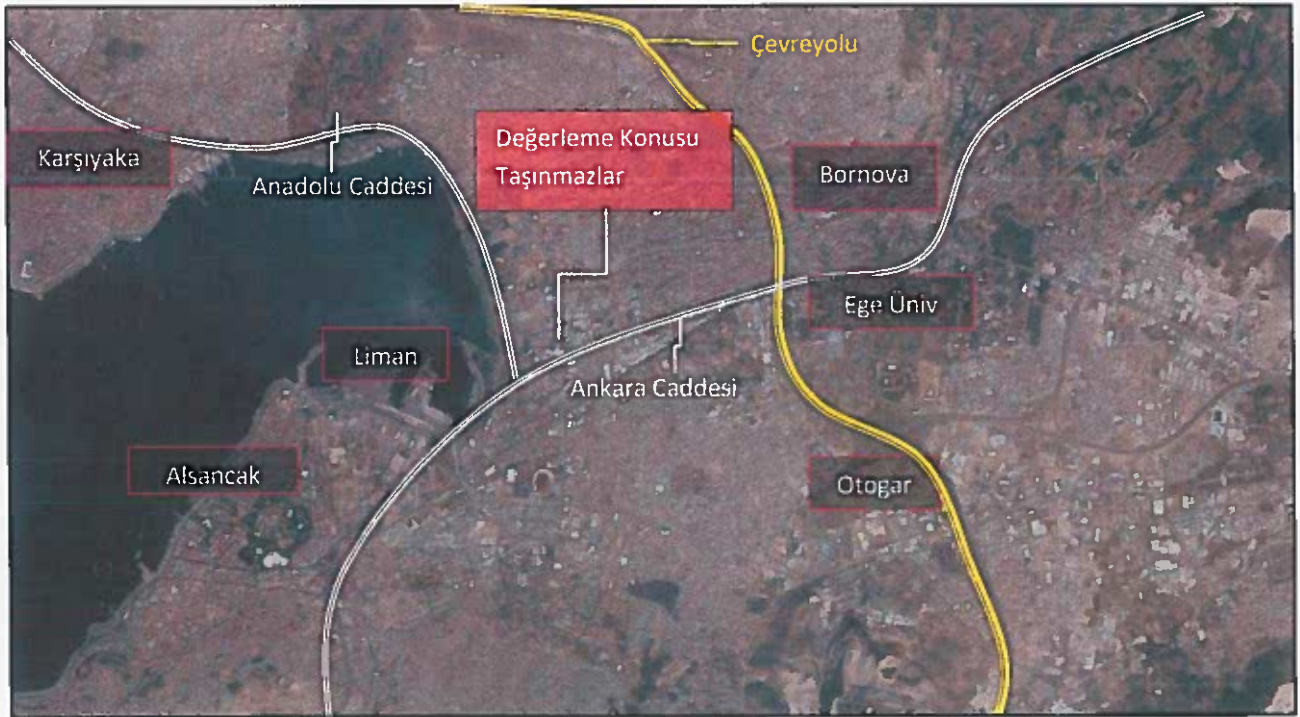
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

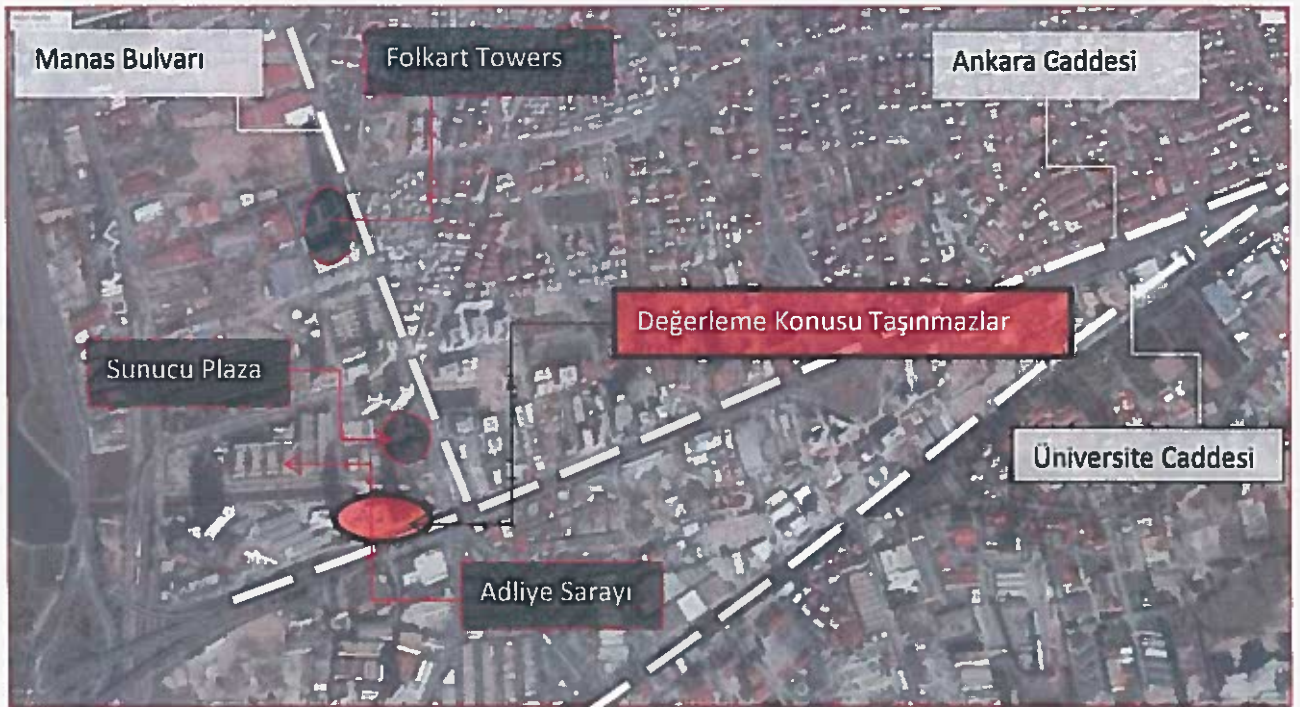
Taşınmaz, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlanmıştır.



**Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık konumu yukarıda gösterilmiştir.*



**Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık konumu yukarıda gösterilmiştir.*



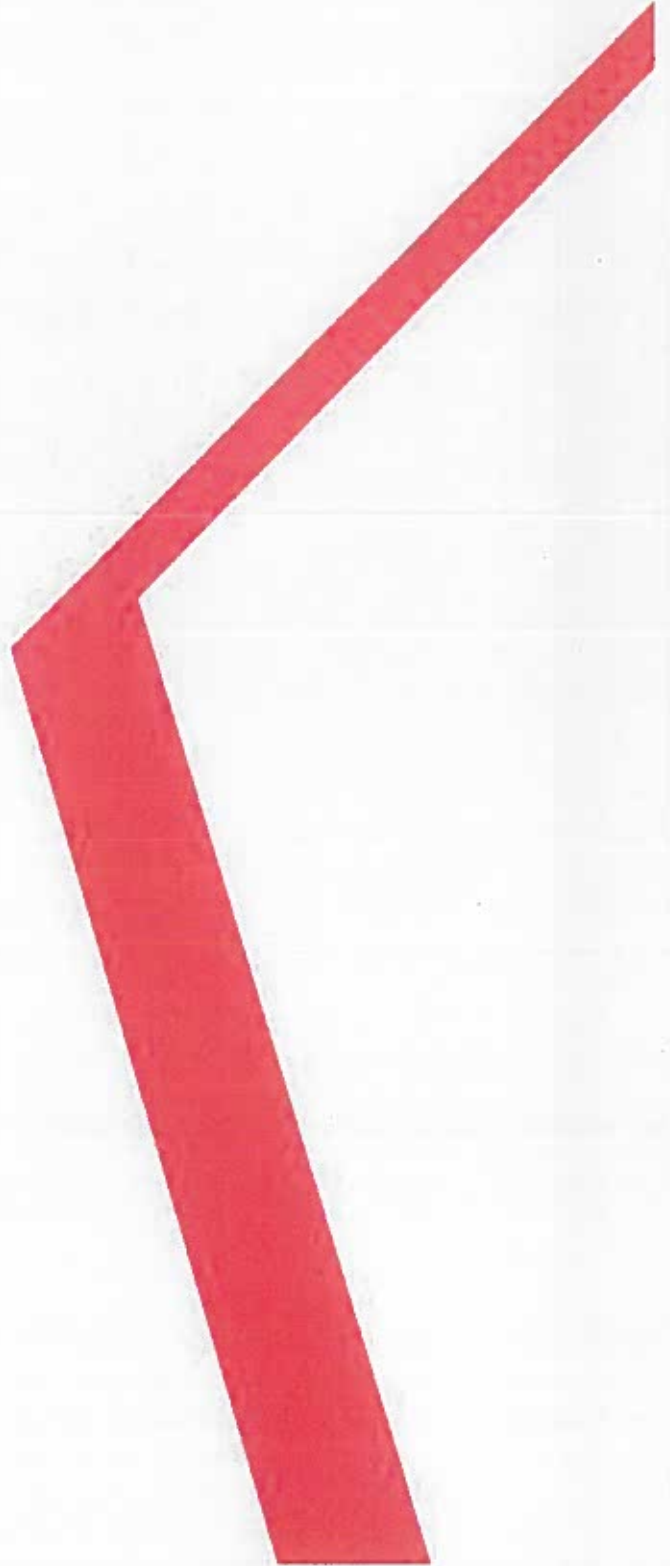
**Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık konumu yukarıda gösterilmiştir.*

**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel no.lu 13.922,01 m² yüzölçümüne sahip, tapuda ana gayrimenkulün niteliği “Bir adet 51 katlı ofis ve işyeri bir adet 41 katlı konut ve otel 5 katlı AVM ve arsası” olarak görünen, üzerinde kat mülkiyeti kurulan ve inşai faaliyetleri tamamlanan 147 adet taşınmazdır.

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



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



Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parselde ait 10.10.2017 onay tarihli tadilat projesi, konut, AVM ve ofis blokları için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

İmar Arşivi'nde incelenen ve müşteri tarafından tarafımıza beyan edilen 10.10.2017 onay tarihli tadilat projesine göre Mistral Tower; 153,92 m yüksekliğinde çatı katı dahil 38 kattan oluşan ilk 9 katı otel kullanımlı, 9-38. Katları arası konut kullanımlı Otel-Konut Kulesi, 215,79 m yüksekliğinde çatı katı dahil 48 kattan oluşan Ofis Kulesi, bodrum katları otopark, sığınak, zemin, 1. Normal katı AVM, 2. Normal katı SPA kullanımlı olmak üzere toplam brüt 110.393,98 m² kapalı alanıdır. Ofis Kulesinde yer alan çift cephe alanları dahil edildiğinde toplam brüt 117.126,19 m² kapalı alanıdır.

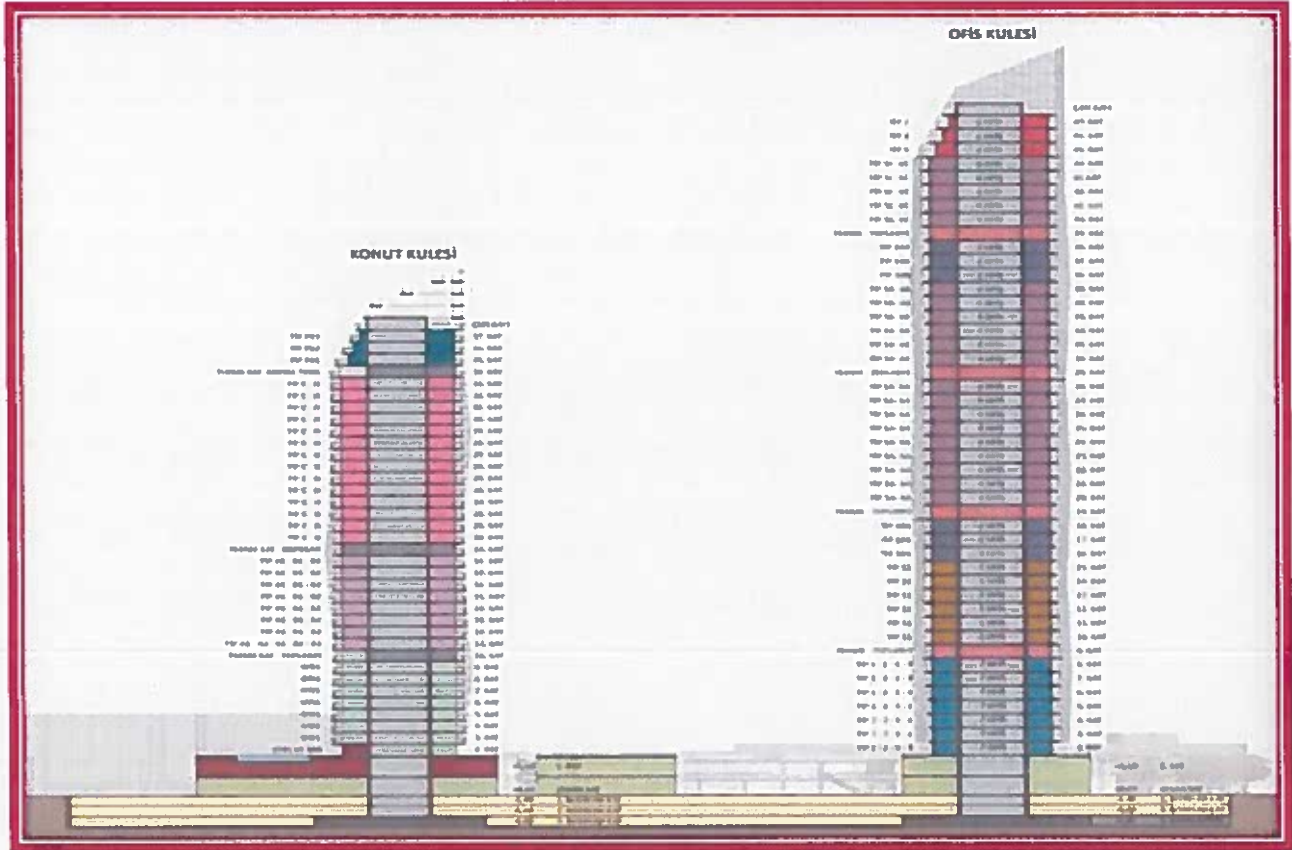
Taşınmaza ait 3 adet otopark katı bulunmakta olup söz konusu katlar aşağıdaki kesitte de görüldüğü üzere her iki kulelerinde ortak kullanım alanıdır. Söz konusu bodrum katların kullanım amacı şu şekildedir;

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

Zemin katta: Otel girişi, lobi, önbüro, bagaj odası, kasa odası, vestiyer, pub, mutfak, konut kulesi girişi, lobi, ofis kulesi girişi, lobi, açık AVM bölümünde 21 adet mağaza&dükkan, 5 adet trafo odası, 2 adet pano odası bulunmaktadır. Zemin kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre konu taşınmazın zemin katında 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Katta bir adet trafo ve otelin restoranı da bulunmaktadır.

1. normal katta; SPA, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu, açık AVM bölümünde 8 adet mağaza bulunmaktadır. 1. Normal kat açık teraslar ile birbirine bağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre konu taşınmazın 1. Normal katında 9 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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



Otel-Konut Kulesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Taşınmazların alanları mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

Ofis Kulesi

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

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

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

Katlar bazında ofis sayısı şu şekildedir.

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

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
2	111	451,1	355,2	206,0	1.012,3
3	112	210,2	53,4	101,3	364,9
3	113	221,3	53,4	104,7	379,4
4	114	431,5	106,8	206,0	744,2
5	116	61,5	12,2	28,8	102,5
5	117	78,6	20,6	36,3	135,6
5	118	78,6	18,2	36,3	133,2
5	119	31,7	7,3	15,4	54,4
5	120	31,7	4,9	15,4	52,0
5	121	78,6	20,6	38,7	137,9
5	115	75,4	18,2	37,1	130,8
6	123	61,5	12,2	29,2	102,9
6	124	78,6	20,6	36,7	136,0
6	125	78,6	18,2	36,7	133,6
6	126	31,7	7,3	15,4	54,4
6	127	31,7	4,9	15,4	52,0
6	128	78,6	20,6	39,1	138,3
6	122	75,4	18,2	37,5	131,1
7	130	61,5	12,2	29,4	103,1
7	131	78,6	20,6	37,1	136,4
7	132	78,6	18,2	37,1	134,0
7	133	31,7	7,3	15,6	54,6
7	134	31,7	4,9	15,6	52,2
7	135	78,6	20,6	39,3	138,5
7	129	75,4	18,2	37,9	131,5

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

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
20	153	113,9	23,1	56,5	193,5
20	154	113,9	23,1	56,5	193,5
20	155	116,9	23,1	59,4	199,5
20	152	116,9	23,1	58,8	198,9
21	157	116,0	23,1	56,9	196,0
21	158	116,0	23,1	57,1	196,2
21	159	118,8	23,1	60,0	202,0
21	156	118,8	23,1	59,2	201,2
22	161	117,3	23,1	57,5	197,9
22	162	117,3	23,1	57,5	197,9
22	163	120,2	23,1	60,6	204,0
22	160	120,2	23,1	60,0	203,4
23	164	237,5	46,3	117,9	401,7
23	165	237,5	46,3	117,9	401,7
24	167	117,3	23,1	58,4	198,9
24	168	117,3	23,1	58,4	198,9
24	169	120,2	23,1	61,6	204,9
24	166	120,2	23,1	60,8	204,1
25	171	117,3	23,1	59,0	199,5
25	172	117,3	23,1	59,0	199,5
25	173	120,2	23,1	62,0	205,3
25	170	120,2	23,1	61,4	204,7
26	175	117,3	23,1	59,4	199,9
26	176	117,3	23,1	59,6	200,1

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

KatNo	BB No	Net Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Kattan Gelen Ortak Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
34	203	119,2	26,7	63,8	209,7
34	204	119,2	26,7	64,2	210,0
34	205	122,3	26,7	69,7	218,7
34	202	122,3	26,7	70,5	219,5
35	207	119,2	26,7	64,2	210,0
35	208	119,2	26,7	64,4	210,2
35	209	122,3	26,7	69,9	218,9
35	206	122,3	26,7	70,7	219,7
36	210	249,4	40,9	135,5	425,8
36	211	249,4	40,9	134,9	425,2
37	212	249,4	40,9	136,1	426,4
37	213	249,4	40,9	135,5	425,8
38	214	249,4	40,9	136,1	426,4
38	215	249,4	40,9	135,5	425,8

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

*Taşınmazların alanları mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

Projeye Ait Alansal Dağılım Özeti Tablosu

Kat Adı		Kat Alanı (m²)	Fonksiyonu			
3. BODRUM KAT		7.860,1	Otopark, Sığınak, kazan dairesi, depo			
2. BORUM KAT		11.458,3	Otopark, depo			
1. BODRUM KAT		11.458,3	Otopark, depo, teknik alan			
TOPLAM ALAN		30776,76				
ZEMİN KAT		5.774,7	KONUT, OFİS, AVM, OTEL			
1. KAT SPA		991,6	SPA			
1. KAT		4.654,0	AVM			
2.KAT		1.337,1	SPA, OFİS, OTEL			
TOPLAM ALAN		12.757,35				
Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m²)	Bina Adı	Kat Adı	Kat Alanı (m²)	Bahçe Katı (Çift Cephe) (m²)
KONUT KULESİ	3. KAT	857,49	OFİS KULESİ	3. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	4. KAT	857,49	OFİS KULESİ	4. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	5. KAT	857,49	OFİS KULESİ	5. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	6. KAT	857,49	OFİS KULESİ	6. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	7. KAT	857,49	OFİS KULESİ	7. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	8. KAT	857,49	OFİS KULESİ	8. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	9. KAT	857,49	OFİS KULESİ	9. KAT	778,84	-
KONUT KULESİ	10. KAT	824,48	OFİS KULESİ	10. KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	11. KAT	857,49	OFİS KULESİ	11. KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	12. KAT	857,49	OFİS KULESİ	12. KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	13. KAT	857,49	OFİS KULESİ	13. KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	14. KAT	857,49	OFİS KULESİ	14. KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	15. KAT	857,49	OFİS KULESİ	15. KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	16. KAT	857,49	OFİS KULESİ	16. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	17. KAT	857,49	OFİS KULESİ	17. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	18. KAT	857,49	OFİS KULESİ	18. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	19. KAT	824,48	OFİS KULESİ	19. KAT	796,64	-
KONUT KULESİ	20. KAT	857,49	OFİS KULESİ	20. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	21. KAT	857,49	OFİS KULESİ	21. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	22. KAT	857,49	OFİS KULESİ	22. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	23. KAT	857,49	OFİS KULESİ	23. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	24. KAT	857,49	OFİS KULESİ	24. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	25. KAT	857,49	OFİS KULESİ	25. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	26. KAT	857,49	OFİS KULESİ	26. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	27. KAT	857,49	OFİS KULESİ	27. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	28. KAT	824,48	OFİS KULESİ	28. KAT	789,52	181,38
KONUT KULESİ	29. KAT	857,49	OFİS KULESİ	29. KAT	803,76	-
KONUT KULESİ	30. KAT	857,49	OFİS KULESİ	30. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	31. KAT	857,49	OFİS KULESİ	31. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	32. KAT	857,49	OFİS KULESİ	32. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	33. KAT	857,49	OFİS KULESİ	33. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	34. KAT	825,86	OFİS KULESİ	34. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	35. KAT	835,35	OFİS KULESİ	35. KAT	803,76	167,14
KONUT KULESİ	36. KAT	793,05	OFİS KULESİ	36. KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	37. KAT	750,11	OFİS KULESİ	37. KAT	778,84	192,06
KONUT KULESİ	ÇATI	706,55	OFİS KULESİ	38. KAT	778,84	192,06
			OFİS KULESİ	39. KAT	789,52	-
			OFİS KULESİ	40. KAT	803,76	167,14
			OFİS KULESİ	41. KAT	796,64	174,26
			OFİS KULESİ	42. KAT	796,64	174,26
			OFİS KULESİ	43. KAT	796,64	174,26
			OFİS KULESİ	44. KAT	796,64	174,26
			OFİS KULESİ	45. KAT	954,36	-
			OFİS KULESİ	46. KAT	769,86	-
			OFİS KULESİ	47. KAT	725,59	-
			OFİS KULESİ	ÇATI	685,26	-
TOPLAM ALAN		30.394,08	TOPLAM ALAN		36.465,79	6.732,21
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)						110.393,98
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI (ÇİFT CEPHE DAHİL) (m²)						117.126,19

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

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

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

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

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölge yakınında, Adliye Sarayı, Folkart Towers, Megapol Tower, Tepekule İş Merkezi, Sunucu Plaza gibi prestijli ve büyük firmalara ait yapılar yer almaktadır.
- Proje alanı, ulaşılabilirliği ve görülebilirliği yüksek bir noktada konumlanmıştır. Projenin yakın çevresinde, Sabah Gazetesi, Rod-Kar İş Merkezi, Ege Perla Projesi, Adliye Sarayı, Sunucu Plaza, Bornova Vergi Dairesi bulunmaktadır.
- Proje alanına alternatif ulaşım olanakları bulunmakta olup, metro, dolmuş, otobüs ile ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu projenin yer aldığı parselin, kuzey cephesinde yer alan Manda çayına yaklaşık 300 m, güney cephesinde yer alan Ankara Caddesi'ne yaklaşık 130 m, doğu cephesinde yer alan 1583/4 sokağa yaklaşık 280 m cephesi bulunmaktadır.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 242 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde; 5 ayrı işyerine dönüştürülmüştür.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 244 ve 245 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde birleştirilmiş ve 270 no.lu bağımsız bölümü oluşturmuştur.

- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 246 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde; 2 ayrı işyerine dönüştürülmüş olup 246 ve 271 no.lu bağımsız bölümler oluşmuştur.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 249, 250, 251, 252 ve 253 no.lu bağımsız bölümler 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde birleştirilmiş ve 273 numaralı bağımsız bölüm oluşmuştur.
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde 1.katta bulunan 256, 257, ve 258 no.lu bağımsız bölümler 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde birleştirilmiş olup 274 no.lu bağımsız bölüm oluşmuştur
- 10.11.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesinde zemin katta bulunan 248 no.lu bağımsız bölüm 28.09.2017 tarih 14602 sayılı tadilat projesinde ve mahallinde; 2 ayrı işyerine dönüştürülmüş 248 ve 272 no.lu bağımsız bölümler oluşmuştur.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların ilgili tapu ve belediyesindeki yasal süreci devam etmektedir.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini 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 belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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, değerlendirme konusu “Ofis” ve “Mesken” nitelikli taşınmazlar için satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “İşyeri” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyet tapusuna sahip olmaları nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan zemin ve 1.katta yer alan “İşyeri” nitelikli taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; 29 adet bağımsız bölümden oluşmasına rağmen taşınmazların tek bir maliğe ait olması, kullanım fonksiyonunun alışveriş merkezi olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup alışveriş merkezlerinin gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılmasının gerçekçi sonuç vermeyeceği görüşüyle bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)			
1	Çınarlı Mahallesi'nde konumlu 1505 ada 7 no.lu parsel	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılmış / 2 Yıl Önce	3.100	19.415.000		6.262	* Daha kötü konumdadır.
2	Halkapınar bölgesinde konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılmış / 2 Yıl Önce	5.001	35.000.000		6.998	* Daha kötü konumdadır. * Ulaşım bağlantılarına yakınlığı kısıtlıdır.
3	Bayraklı, Yeni Kent Merkezi'nde konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	7.000	97.000.000		13.857	* Brüt 11.188 m ² alana sahip olup uygulama süreci devam etmektedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Konum olarak daha iyi bölgededir.
4	Alsancak Liman arkası bölgesinde konumlu 3535 ada 8 ve 9 no.lu parseller	Turizm + Ticaret	TAKS:0,40 KAKS:3,00	Satılık	14.704	120.000.000		8.160	* Benzer konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Salhane bölgesinde konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	12.000	88.000.000		7.333	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Konum olarak daha kötü konumludur.
6	Ater Tower yakınında konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	5.000	49.400.000		9.880	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Konum olarak daha iyi konumludur.
7	Salhane bölgesi içerisinde, Hindistan Konsoloslugu yakınında konumlu parsel	Turizm + Ticaret	TAKS:0,40 KAKS:3,00	Satılık	6.000	68.875.000		11.479	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Emsal taşınmazın bulunduğu bölgenin gelişimi daha hızlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bögede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu Çınarlı Mahallesi bölgesinde Yeni Kent Merkezi'nin Bayraklı kısmına oranla yapılaşma oranının düşük olduğu ve Yeni Kent Merkezi'nde kısıtlı sayıda arsa bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yakın bölgesinde son yapılan satışlar ve benzer imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin ortalama 9.000 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mistral Tower'da 36. Katta konumlu 2+1 konut	Konut	Satılmış / Yaklaşık 1,5 yıl önce	160	1.600.000	10.000	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Deniz manzarası bulunmaktadır.
2	Folkart Towers'ta 9. katta konumlu 1+1 konut	Konut	Satılık	90	699.000	7.767	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Yaklaşık 5 yıllıktır. *Kısmen deniz manzaralıdır.
3	Folkart Towers'da, 1+1, 14. Kat	Konut	Satılık	83	720.000	8.675	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Yaklaşık 5 yıllıktır. *Kısmen deniz manzaralıdır
4	Folkart Tower'da 3+1, 8. Kat	Konut	Satılık	193	2.000.000	10.360	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *Yaklaşık 5 yıllıktır. *Deniz manzarası bulunmaktadır.
5	Folkart Tower'da, 2+1, 13. Kat	Konut	Satılık	115	1.150.000	10.000	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Yaklaşık 5 yıllıktır. *Deniz manzarası bulunmaktadır.
6	Ege Perla'da, 3+1, 16. Kat	Konut	Satılık	193	2.325.000	12.050	*Yeni Kent Merkezinde bulunmaktadır. *Deniz manzarası bulunmaktadır.
7	Modda Port projesinde konumlu	Konut	Satılık	115	770.000	6.695	*Taşınmazın güneyinde konumlandır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Proje inşaat henüz başlamamış olup lansman fiyatıdır.
8	Bayraklı 1923 projesinde 16. Katta konumlu	Konut	Satılık	127	1.320.000	10.393	*Taşınmazın güneyinde konumlandır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Proje inşaatı yeni başlamıştır. *Önü açık deniz manzaralıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'nde ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmaz ile benzer duruma sahip konutların satış değerlerinin, bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumuna ve manzara durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alacak olan konutların birim satış değerinin 7.500-8.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satılık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Bayraklı Tower'da 16. katta konumlu	Ofis	Satılık	141	950.000	6.738	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Folkart Towers'ta 28. katta konumlu	Ofis	Satılmış / 1 yıl önce	110	1.000.000	9.090	*Şehir manzaralıdır.
3	Folkart Tower'da 20. katta konumlu	Ofis	Satılık	157	1.350.000	8.599	*Deniz ve şehir manzaralıdır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Folkart Tower'da konumlu	Ofis	Satılık	94	635.000	6.755	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Folkart Towers'ta 17. katta konumlu ofis	Ofis	Satılmış / 2 ay önce	84	600.000	7.143	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır.
6	Folkart Towers'ta 22. katta konumlu	Ofis	Satılmış / 4 ay önce	63	600.000	9.525	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır.
7	Megapol Tower'da 1. Katta konumlu	Ofis	Satılık	330	2.500.000	7.575	*Deniz manzaralıdır. *Mobilya ve tadilatlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Net 230 m ² kullanım alanıdır.
8	Folkart Towers'ta 28. katta konumlu	Ofis	Satılmış / 1 yıl önce	110	1.000.000	9.090	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır.

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 9.000-9.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ege Perla'da 10. katta konumlu	Ofis	Kiralık	128	5.200	41	-Deniz manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Ege Perla'da 17. katta konumlu	Ofis	Kiralık	113	4.000	35	-Deniz ve şehir manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Mistral Towers'ta 8. katta konumlu	Ofis	Kiralık	64	3500	55	-Şehir manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Gümüş Plaza'da 6. Katta konumlu	Ofis	Kiralık	68	1.600	24	-Şehir manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Novus-Ventus Towers'ta 22. katta konumlu	Ofis	Kiralık	110	5.000	45	-Deniz ve şehir manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Folkart Towers'ta 20. katta konumlu	Ofis	Kiralık	63	2.450	39	-Deniz manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalara göre taşınmazlarla benzer konumda bulunan projelerde yüz ölçüme, taşınmazın bulunduğu kata, cephe durumuna, manzarasına göre alım-satım bedellerinin değişmekte olduğu bilgisine şifahen ulaşılmıştır. Ofis niteliğine sahip bağımsız bölümlerin ortalama kira bedellerinin 45 TL/m²/ay ile 50 TL/m²/ay arasında olabileceği bilgisi şifahen edinilmiştir.

Konut –Ofis Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ege Perla'da konumlu 5+1 konut	Konut	Kiralanmış / Yaklaşık 1 yıl önce	267	9.500	36	-Deniz manzarası bulunmaktadır.
2	Folkart Towers'ta 12. katta 2+1 konut	Konut	Kiralık	110	3.500	32	-Deniz ve şehir manzaralıdır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ege Perla'da 5. katta konumlu konut	Konut	Kiralık	120	4.500	38	-Deniz ve şehir manzaralıdır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Ege Perla'da 10. katta konumlu	Ofis	Kiralık	128	5.200	41	-Deniz manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Folkart Towers'ta 20. katta konumlu	Ofis	Kiralık	63	2.450	39	-Deniz manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Ege Perla'da 10. katta konumlu	Ofis	Kiralık	128	5.200	41	-Deniz manzarası bulunmaktadır. -Kira bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer satış değerlerini, taşınmazın kapalı alanına, kat yüksekliği ile manzara durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alan ofislerin birim kira değerinin yaklaşık 40-45 TL/m²/Ay, konutların birim kira değerinin yaklaşık 35-40 TL/m²/Ay civarında olabileceği tespit edilmiştir.

ARSA-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.262	6.998	13.857	8.160	7.333	9.880	11.479
	Pazarlık Payı	0%	0%	-20%	-10%	-10%	-10%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	20%	-20%	0%	20%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	10%	10%	0%	-10%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	0%	0%	0%	-10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	-5%	5%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7.890	9.237	9.423	8.078	8.580	8.892	9.183

KONUT-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10.000	7.767	8.675	10.360	10.000	12.050	6.695	10.393
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	10%	10%	10%	10%	-10%	20%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		0%	10%	10%	10%	10%	-10%	40%	10%
Düzeltilmiş Değer		10.260	8.544	8.588	10.256	9.900	9.761	8.436	10.289

OFİS- KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.738	9.090	8.599	6.755	7.143	9.525	7.575	9.090
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	0%	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	-5%	0%	-5%	-5%	0%	0%	-5%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%	0%	5%	5%	0%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	15%	15%	-10%	20%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	15%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		25%	0%	0%	35%	15%	-10%	20%	0%
Düzeltilmiş Değer		8.423	9.499	7.739	7.797	8.194	9.001	8.181	9.499

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

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

2018 yılında bölgede ofis ve konut fiyatlarının belirginleşmesi ile birlikte satış ve kira bedellerinde artışlar azami miktarda olduğu görülmüştür.

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

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan	Birim Fiyat (TL/m²)	Toplam Bedel (TL)
1	11	2	MESKEN	158,559	7.350,00	1.165.409,18
2	12	8	MESKEN	158,704	7.350,00	1.166.477,54
3	12	9	MESKEN	96,643	7.350,00	710.328,99
4	13	13	MESKEN	159,629	7.864,50	1.255.405,63
5	13	14	MESKEN	158,995	7.350,00	1.168.614,27
6	13	15	MESKEN	96,789	7.350,00	711.397,35
7	13	18	MESKEN	96,643	7.864,50	760.052,02
8	14	19	MESKEN	159,920	7.864,50	1.257.691,93
9	14	20	MESKEN	159,286	7.350,00	1.170.751,00
10	14	21	MESKEN	96,789	7.350,00	711.397,35
11	14	24	MESKEN	96,789	7.864,50	761.195,17
12	15	25	MESKEN	160,065	7.864,50	1.258.835,08
13	15	26	MESKEN	159,431	7.350,00	1.171.819,37
14	15	27	MESKEN	97,079	7.350,00	713.534,08
15	15	30	MESKEN	97,079	7.864,50	763.481,47
16	16	31	MESKEN	160,356	8.021,79	1.286.343,81
17	16	32	MESKEN	159,577	7.497,00	1.196.345,48
18	16	36	MESKEN	97,225	8.021,79	779.917,11
19	17	37	MESKEN	160,502	8.021,79	1.287.509,82
20	17	38	MESKEN	159,867	7.497,00	1.198.524,95
21	17	39	MESKEN	97,370	7.497,00	729.984,23
22	18	43	MESKEN	160,647	8.021,79	1.288.675,84
23	20	49	MESKEN	233,209	8.021,79	1.870.750,24
24	20	50	MESKEN	193,795	7.497,00	1.452.878,90
25	21	53	MESKEN	233,645	8.179,08	1.910.998,24
26	21	54	MESKEN	194,085	7.644,00	1.483.588,92
27	22	57	MESKEN	233,935	8.179,08	1.913.376,00
28	22	58	MESKEN	194,376	7.644,00	1.485.811,12
29	23	61	MESKEN	234,371	8.179,08	1.916.942,63
30	23	62	MESKEN	194,812	7.644,00	1.489.144,41
31	23	64	MESKEN	200,481	8.179,08	1.639.750,70
32	24	65	MESKEN	234,662	8.179,08	1.919.320,38
33	24	66	MESKEN	194,958	7.644,00	1.490.255,51
34	25	69	MESKEN	234,953	8.179,08	1.921.698,13
35	25	70	MESKEN	195,248	7.644,00	1.492.477,71
36	25	72	MESKEN	201,208	8.179,08	1.645.695,08
37	26	73	MESKEN	235,244	8.336,37	1.961.077,34
38	26	74	MESKEN	195,539	7.791,00	1.523.444,14
39	27	77	MESKEN	235,680	8.336,37	1.964.712,56
40	27	78	MESKEN	195,830	7.791,00	1.525.709,07
41	28	81	MESKEN	236,116	8.336,37	1.968.347,78
42	28	82	MESKEN	196,120	7.791,00	1.527.974,01
43	29	85	MESKEN	236,406	8.336,37	1.970.771,26
44	29	86	MESKEN	196,556	7.791,00	1.531.371,41
45	29	88	MESKEN	202,080	8.336,37	1.684.613,49
46	30	89	MESKEN	236,697	8.336,37	1.973.194,73
47	30	90	MESKEN	196,702	7.791,00	1.532.503,87
48	30	92	MESKEN	202,807	8.336,37	1.690.672,19
49	31	93	MESKEN	237,424	8.650,95	2.053.942,24
50	31	94	MESKEN	197,429	8.085,00	1.596.210,21
51	32	97	MESKEN	238,296	8.650,95	2.061.487,03
52	32	98	MESKEN	198,010	8.085,00	1.600.911,02

53	33	101	MESKEN	239,023	8.650,95	2.067.774,36
54	33	102	MESKEN	198,737	8.085,00	1.606.787,02
55	2	111	İŞYERİ	1.012,275	7.750,00	7.845.132,83
56	5	116	İŞYERİ	102,510	9.476,81	971.465,43
57	5	117	İŞYERİ	135,573	8.137,50	1.103.228,71
58	5	118	İŞYERİ	133,183	8.137,50	1.083.780,08
59	5	121	İŞYERİ	137,943	8.137,50	1.122.511,09
60	6	122	İŞYERİ	131,148	8.137,50	1.067.218,53
61	6	124	İŞYERİ	135,968	8.137,50	1.106.442,44
62	6	125	İŞYERİ	133,578	8.137,50	1.086.993,82
63	7	130	İŞYERİ	103,102	8.137,50	838.993,93
64	7	131	İŞYERİ	136,363	8.137,50	1.109.656,17
65	7	132	İŞYERİ	133,973	8.137,50	1.090.207,55
66	7	135	İŞYERİ	138,535	8.137,50	1.127.331,69
67	8	138	İŞYERİ	136,166	8.137,50	1.108.049,31
68	8	139	İŞYERİ	133,973	8.137,50	1.090.207,55
69	20	153	İŞYERİ	193,470	8.881,27	1.718.256,81
70	21	156	İŞYERİ	201,204	-	2.404.899,00
71	21	157	İŞYERİ	196,035	9.055,41	1.775.174,60
72	21	158	İŞYERİ	196,232	8.463,00	1.660.712,82
73	21	159	İŞYERİ	201,994	9.055,41	1.829.139,66
74	22	160	İŞYERİ	203,359	9.055,41	1.841.500,30
75	22	161	İŞYERİ	197,942	9.055,41	1.792.446,82
76	25	172	İŞYERİ	199,522	8.463,00	1.688.553,06
77	25	173	İŞYERİ	205,334	9.055,41	1.859.381,49
78	26	176	İŞYERİ	200,114	8.625,75	1.726.135,07
79	26	177	İŞYERİ	205,926	9.229,55	1.900.606,35
80	28	182	İŞYERİ	206,124	9.229,55	1.902.428,86
81	28	183	İŞYERİ	202,879	9.229,55	1.872.479,62
82	28	184	İŞYERİ	202,879	8.625,75	1.749.980,95
83	28	185	İŞYERİ	211,258	9.229,55	1.949.814,03
84	30	186	İŞYERİ	218,315	9.229,55	2.014.949,28
85	30	187	İŞYERİ	208,664	9.229,55	1.925.871,92
86	30	188	İŞYERİ	208,861	8.625,75	1.801.583,57
87	30	189	İŞYERİ	217,525	9.229,55	2.007.659,26
88	31	190	İŞYERİ	218,710	9.577,84	2.094.767,67
89	31	191	İŞYERİ	209,059	9.577,84	2.002.328,89
90	31	192	İŞYERİ	209,059	8.951,25	1.871.335,41
91	31	193	İŞYERİ	217,920	9.577,84	2.087.202,54
92	33	199	İŞYERİ	209,453	9.577,84	2.006.111,45
93	33	200	İŞYERİ	209,651	8.951,25	1.876.638,07
94	33	201	İŞYERİ	218,512	9.577,84	2.092.876,39
95	34	202	İŞYERİ	219,500	9.577,84	2.102.332,79
96	34	203	İŞYERİ	209,651	9.577,84	2.008.002,73
97	34	204	İŞYERİ	210,046	8.951,25	1.880.173,17
98	34	205	İŞYERİ	218,710	9.577,84	2.094.767,67
99	35	206	İŞYERİ	219,697	9.577,84	2.104.224,07
100	35	207	İŞYERİ	210,046	9.577,84	2.011.785,29
101	35	208	İŞYERİ	210,243	8.951,25	1.881.940,72
102	35	209	İŞYERİ	218,907	9.577,84	2.096.658,95
103	36	210	İŞYERİ	425,795	10.448,55	4.448.945,26
104	36	211	İŞYERİ	425,203	10.448,55	4.442.755,61
105	38	215	İŞYERİ	425,795	10.448,55	4.448.945,26
106	42	218	İŞYERİ	220,754	10.622,69	2.345.003,96
107	42	219	İŞYERİ	210,563	10.622,69	2.236.745,47

108	42	220	İŞYERİ	210,958	9.927,75	2.094.337,07
109	42	221	İŞYERİ	219,964	10.622,69	2.336.613,56
110	43	223	İŞYERİ	211,353	10.622,69	2.245.135,87
111	43	224	İŞYERİ	211,550	10.622,69	2.247.233,47
112	43	225	İŞYERİ	220,557	10.622,69	2.342.906,36
113	44	226	İŞYERİ	222,334	10.622,69	2.361.784,78
114	44	227	İŞYERİ	211,945	10.622,69	2.251.428,68
115	44	228	İŞYERİ	212,143	10.622,69	2.253.526,28
116	44	229	İŞYERİ	221,347	10.622,69	2.351.296,77
117	46	231	İŞYERİ	406,298	10.883,91	4.422.111,38
118	46	232	İŞYERİ	406,298	10.883,91	4.422.111,38
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)						212.622.702,93
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)						212.625.000,00

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

Maliyet Yaklaşımı

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8625 ada 7 Parsel	13.922,01	9.000,00	125.300.000
AVM ALANI ARSA PAYLARI TOPLAM ORANI			0,1908
AVM ALANI ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ TOPLAMI (TL)			23.906.337

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
AVM ve SPA Alanı	7.928	4.200	1%	32.964.287
TOPLAM AVM DEĞERİ				56.870.624
TOPLAM YAKLAŞIK AVM DEĞERİ				56.870.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra

konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet geliri bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

• **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Ege Perla'da deniz manzarası bulunan yaklaşık brüt 115 m² alana sahip 5+1 konutun yaklaşık 1 yıl önce 9.500 TL/ay bedel ile kiralandığı ve 2.100.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisine şifahi ulaşılmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 9.500 \text{ TL / Ay} / 2.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 30-40 TL /m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre ofis kira değerlerinin; 40-45 TL /m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,0 olarak kabul edilmiştir.

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

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/Ay/m ²)	Kira Bedeli (TL/Ay)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değer (TL)
1	11	2	MESKEN	158,559	36,75	5.827,05	6%	1.188.717,36
2	12	8	MESKEN	158,704	36,75	5.832,39	6%	1.189.807,09
3	12	9	MESKEN	96,643	36,75	3.551,64	6%	724.535,57
4	13	13	MESKEN	159,629	39,32	6.277,03	6%	1.280.513,74
5	13	14	MESKEN	158,995	36,75	5.843,07	6%	1.191.986,56
6	13	15	MESKEN	96,789	36,75	3.556,99	6%	725.625,30
7	13	18	MESKEN	96,643	39,32	3.800,26	6%	775.253,06
8	14	19	MESKEN	159,920	39,32	6.288,46	6%	1.282.845,77
9	14	20	MESKEN	159,286	36,75	5.853,76	6%	1.194.166,02
10	14	21	MESKEN	96,789	36,75	3.556,99	6%	725.625,30
11	14	24	MESKEN	96,789	39,32	3.805,98	6%	776.419,07
12	15	25	MESKEN	160,065	39,32	6.294,18	6%	1.284.011,78
13	15	26	MESKEN	159,431	36,75	5.859,10	6%	1.195.255,75
14	15	27	MESKEN	97,079	36,75	3.567,67	6%	727.804,76
15	15	30	MESKEN	97,079	39,32	3.817,41	6%	778.751,10
16	16	31	MESKEN	160,356	40,11	6.431,72	6%	1.312.070,69
17	16	32	MESKEN	159,577	37,49	5.981,73	6%	1.220.272,39
18	16	36	MESKEN	97,225	40,11	3.899,59	6%	795.515,45
19	17	37	MESKEN	160,502	40,11	6.437,55	6%	1.313.260,02
20	17	38	MESKEN	159,867	37,49	5.992,62	6%	1.222.495,45
21	17	39	MESKEN	97,370	37,49	3.649,92	6%	744.583,91
22	18	43	MESKEN	160,647	40,11	6.443,38	6%	1.314.449,35
23	20	49	MESKEN	233,209	40,11	9.353,75	6%	1.908.165,24
24	20	50	MESKEN	193,795	37,49	7.264,39	6%	1.481.936,48
25	21	53	MESKEN	233,645	40,90	9.554,99	6%	1.949.218,21
26	21	54	MESKEN	194,085	38,22	7.417,94	6%	1.513.260,70
27	22	57	MESKEN	233,935	40,90	9.566,88	6%	1.951.643,52
28	22	58	MESKEN	194,376	38,22	7.429,06	6%	1.515.527,34
29	23	61	MESKEN	234,371	40,90	9.584,71	6%	1.955.281,48
30	23	62	MESKEN	194,812	38,22	7.445,72	6%	1.518.927,30
31	23	64	MESKEN	200,481	40,90	8.198,75	6%	1.672.545,71

32	24	65	MESKEN	234,662	40,90	9.596,60	6%	1.957.706,79
33	24	66	MESKEN	194,958	38,22	7.451,28	6%	1.520.060,62
34	25	69	MESKEN	234,953	40,90	9.608,49	6%	1.960.132,09
35	25	70	MESKEN	195,248	38,22	7.462,39	6%	1.522.327,27
36	25	72	MESKEN	201,208	40,90	8.228,48	6%	1.678.608,98
37	26	73	MESKEN	235,244	41,68	9.805,39	6%	2.000.298,89
38	26	74	MESKEN	195,539	38,96	7.617,22	6%	1.553.913,02
39	27	77	MESKEN	235,680	41,68	9.823,56	6%	2.004.006,81
40	27	78	MESKEN	195,830	38,96	7.628,55	6%	1.556.223,25
41	28	81	MESKEN	236,116	41,68	9.841,74	6%	2.007.714,73
42	28	82	MESKEN	196,120	38,96	7.639,87	6%	1.558.533,49
43	29	85	MESKEN	236,406	41,68	9.853,86	6%	2.010.186,68
44	29	86	MESKEN	196,556	38,96	7.656,86	6%	1.561.998,83
45	29	88	MESKEN	202,080	41,68	8.423,07	6%	1.718.305,76
46	30	89	MESKEN	236,697	41,68	9.865,97	6%	2.012.658,63
47	30	90	MESKEN	196,702	38,96	7.662,52	6%	1.563.153,95
48	30	92	MESKEN	202,807	41,68	8.453,36	6%	1.724.485,63
49	31	93	MESKEN	237,424	43,25	10.269,71	6%	2.095.021,08
50	31	94	MESKEN	197,429	40,43	7.981,05	6%	1.628.134,42
51	32	97	MESKEN	238,296	43,25	10.307,44	6%	2.102.716,77
52	32	98	MESKEN	198,010	40,43	8.004,56	6%	1.632.929,24
53	33	101	MESKEN	239,023	43,25	10.338,87	6%	2.109.129,84
54	33	102	MESKEN	198,737	40,43	8.033,94	6%	1.638.922,76
55	2	111	İŞYERİ	1.012,275	42,00	42.515,56	7%	7.397.707,19
56	5	116	İŞYERİ	102,510	51,36	5.264,72	7%	916.060,57
57	5	117	İŞYERİ	135,573	44,10	5.978,79	7%	1.040.309,09
58	5	118	İŞYERİ	133,183	44,10	5.873,39	7%	1.021.969,66
59	5	121	İŞYERİ	137,943	44,10	6.083,29	7%	1.058.491,75
60	6	122	İŞYERİ	131,148	44,10	5.783,64	7%	1.006.352,64
61	6	124	İŞYERİ	135,968	44,10	5.996,20	7%	1.043.339,53
62	6	125	İŞYERİ	133,578	44,10	5.890,81	7%	1.025.000,10
63	7	130	İŞYERİ	103,102	44,10	4.546,81	7%	791.144,21
64	7	131	İŞYERİ	136,363	44,10	6.013,62	7%	1.046.369,97
65	7	132	İŞYERİ	133,973	44,10	5.908,22	7%	1.028.030,55
66	7	135	İŞYERİ	138,535	44,10	6.109,41	7%	1.063.037,42
67	8	138	İŞYERİ	136,166	44,10	6.004,91	7%	1.044.854,75
68	8	139	İŞYERİ	133,973	44,10	5.908,22	7%	1.028.030,55
69	20	153	İŞYERİ	193,470	48,13	9.311,84	7%	1.620.260,74
70	21	156	İŞYERİ	201,204	-	-	-	2.404.899,00
71	21	157	İŞYERİ	196,035	49,07	9.620,30	7%	1.673.932,38
72	21	158	İŞYERİ	196,232	45,86	8.999,99	7%	1.565.998,62
73	21	159	İŞYERİ	201,994	49,07	9.912,76	7%	1.724.819,70
74	22	160	İŞYERİ	203,359	49,07	9.979,74	7%	1.736.475,38
75	22	161	İŞYERİ	197,942	49,07	9.713,91	7%	1.690.219,53
76	25	172	İŞYERİ	199,522	45,86	11.979,87	7%	2.084.496,76
77	25	173	İŞYERİ	205,334	49,07	12.328,83	7%	2.145.217,04
78	26	176	İŞYERİ	200,114	46,75	9.354,54	7%	1.627.689,69
79	26	177	İŞYERİ	205,926	50,02	10.300,06	7%	1.792.210,48
80	28	182	İŞYERİ	206,124	50,02	13.146,62	7%	2.287.511,55
81	28	183	İŞYERİ	202,879	50,02	12.939,66	7%	2.251.500,10
82	28	184	İŞYERİ	202,879	46,75	12.939,66	7%	2.251.500,10
83	28	185	İŞYERİ	211,258	50,02	13.474,07	7%	2.344.488,25
84	30	186	İŞYERİ	218,315	50,02	19.177,39	7%	3.336.865,41
85	30	187	İŞYERİ	208,664	50,02	18.329,59	7%	3.189.348,45
86	30	188	İŞYERİ	208,861	46,75	18.346,93	7%	3.192.366,62

87	30	189	İŞYERİ	217,525	50,02	19.108,00	7%	3.324.792,73
88	31	190	İŞYERİ	218,710	51,91	11.352,29	7%	1.975.298,34
89	31	191	İŞYERİ	209,059	51,91	10.851,33	7%	1.888.131,55
90	31	192	İŞYERİ	209,059	48,51	10.141,43	7%	1.764.608,93
91	31	193	İŞYERİ	217,920	51,91	11.311,29	7%	1.968.164,67
92	33	199	İŞYERİ	209,453	51,91	10.871,83	7%	1.891.698,39
93	33	200	İŞYERİ	209,651	48,51	10.170,17	7%	1.769.609,16
94	33	201	İŞYERİ	218,512	51,91	11.342,04	7%	1.973.514,92
95	34	202	İŞYERİ	219,500	51,91	11.001,77	7%	1.914.307,83
96	34	203	İŞYERİ	209,651	51,91	10.508,13	7%	1.828.414,31
97	34	204	İŞYERİ	210,046	48,51	10.527,92	7%	1.831.858,57
98	34	205	İŞYERİ	218,710	51,91	10.962,18	7%	1.907.419,30
99	35	206	İŞYERİ	219,697	51,91	11.403,54	7%	1.984.215,42
100	35	207	İŞYERİ	210,046	51,91	10.902,58	7%	1.897.048,64
101	35	208	İŞYERİ	210,243	48,51	10.198,90	7%	1.774.609,39
102	35	209	İŞYERİ	218,907	51,91	11.362,54	7%	1.977.081,75
103	36	210	İŞYERİ	425,795	56,62	24.110,41	7%	4.195.211,86
104	36	211	İŞYERİ	425,203	56,62	24.076,87	7%	4.189.375,23
105	38	215	İŞYERİ	425,795	56,62	24.110,41	7%	4.195.211,86
106	42	218	İŞYERİ	220,754	57,57	11.521,09	7%	2.004.669,98
107	42	219	İŞYERİ	210,563	57,57	10.989,21	7%	1.912.123,20
108	42	220	İŞYERİ	210,958	53,80	11.009,82	7%	1.915.709,55
109	42	221	İŞYERİ	219,964	57,57	11.479,87	7%	1.997.497,28
110	43	223	İŞYERİ	211,353	57,57	12.167,19	7%	2.117.090,70
111	43	224	İŞYERİ	211,550	57,57	12.178,56	7%	2.119.068,68
112	43	225	İŞYERİ	220,557	57,57	12.697,04	7%	2.209.285,12
113	44	226	İŞYERİ	222,334	57,57	12.799,35	7%	2.227.086,86
114	44	227	İŞYERİ	211,945	57,57	12.201,29	7%	2.123.024,62
115	44	228	İŞYERİ	212,143	57,57	12.212,66	7%	2.125.002,59
116	44	229	İŞYERİ	221,347	57,57	12.742,51	7%	2.217.197,01
117	46	231	İŞYERİ	406,298	58,98	23.964,99	7%	4.169.908,39
118	46	232	İŞYERİ	406,298	58,98	23.964,99	7%	4.169.908,39
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)								214.536.283,99
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)								214.540.000,00

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

- Türk Lirası bazlı 10 yıllık tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan %15,53 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %19,00 olacağı varsayılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 3,47 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projede, AVM'nin, konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından işletileceği ve kiralanacağı varsayılmıştır.
- Projeye göre 4.969 m² kiralanabilir alana sahip olacağı varsayılmıştır.
- AVM kira artış oranı 1. Yıl % 21,27, 2. Yıl % 16,46, 3. Yıl %12,43, 4 ile 6.yıl arası % 8,42 ve 7. Yıl sonrası %7,03 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Alışveriş merkezinin doluluk oranının 2019 yılında %70 olacağı, 2022 yılında %90 olacağı ve sabit kalacağı düşünülmüştür.
- İşletme gideri birim değeri 2019 yılı için 12,00 TL/m² olarak varsayılmıştır. Diğer yıllar enflasyon oranında artacağı düşünülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

AVM KİRALANABİLİR ALAN HESABI

KİRALANABİLİR AVM ALANI (m ²)	4.969
---	-------

- Bölge AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM'nin ortalama aylık birim kira değerlerinin, 2019 yılında 65 TL/m² mertebesinde başlayıp enflasyon oranında yükseleceği varsayılmıştır.
- SPA'nın ortalama aylık birim kira değerlerinin, 2019 yılında 40 TL/m² mertebesinde başlayıp enflasyon oranında yükseleceği varsayılmıştır.
- AVM yönetiminin işletme giderlerinin %75'ini toplayacağı varsayılmıştır.

AVM Fonksiyonu

Kiralanabilir Alan	6.239,08
İşletme Gideri (TL)	12,50
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	21,28%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	16,46%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	12,43%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	8,42%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	8,42%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	8,42%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	7,03%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	7,03%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	7,03%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	7,03%
Diğer Gelir Oranı	6,00%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	75,00%
Yenileme Maliyeti	1,50%
Pazarlama	3,00%

Diğer Oranlar

Kapitalizasyon Oranı	7,50%
----------------------	-------

Proje Netlik Akışı (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Yıllar											
SPA Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270
Yıllık Doluluk Oranı	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Yıllık Doluluk Oranı	0%	45	52	59	64	69	75	80	86	92	99
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	685.843	798.733	898.016	973.628	1.055.608	1.144.490	1.224.948	1.311.062	1.403.229	1.501.876	1.501.876
Toplam SPA Fonksiyonu Gelirleri											
AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	4.969	4.969	4.969	4.969	4.969	4.969	4.969	4.969	4.969	4.969	4.969
Yıllık Doluluk Oranı	70%	80%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	65.00	75.70	85.11	92.27	100.04	108.47	116.09	124.25	132.99	142.34	142.34
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	2.713.074	3.611.024	4.313.616	4.951.930	5.368.883	5.820.943	6.230.155	6.668.135	7.136.905	7.638.629	7.638.629
Diğer Gelirler (Avm,kiosk vs..)	162.784	216.661	258.817	297.116	322.133	349.257	373.809	400.088	428.214	458.318	458.318
Toplam AVM Gelirleri	0	3.561.702	4.626.418	5.470.449	6.222.674	6.746.624	7.314.689	7.828.912	8.379.284	8.968.348	9.598.823
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	15.00	17.47	19.64	21.29	23.09	25.03	26.79	28.67	30.69	32.85	32.85
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	894.420	1.041.642	1.171.118	1.269.726	1.376.637	1.492.549	1.597.476	1.709.778	1.829.976	1.958.623	1.958.623
Kiracılar Toplanan Giderler	670.815	781.231	878.338	952.294	1.032.477	1.119.412	1.198.107	1.282.334	1.372.482	1.468.967	1.468.967
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	223.605	260.410	292.779	317.431	344.159	373.137	399.369	427.445	457.494	489.656	489.656
Toplam AVM Giderleri	223.605	260.410	292.779	317.431	344.159	373.137	399.369	427.445	457.494	489.656	489.656
AVM Net Gelirleri	3.338.097	4.365.008	5.177.669	5.905.243	6.402.464	6.941.552	7.429.543	7.951.840	8.510.854	9.109.167	9.109.167
Proje Net Gelirleri	3.338.097	4.365.008	5.177.669	5.905.243	6.402.464	6.941.552	7.429.543	7.951.840	8.510.854	9.109.167	9.109.167
Pazarlama Giderleri	100.143	130.980	155.330								
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	50.071	65.490	77.665	88.579	96.037	104.123	111.443	119.278	127.663	136.638
Emlak Vergisi Bedeli	0	156.184	181.891	204.500	221.719	240.388	260.629	282.574	302.439	323.700	346.456
Bina Sigorta Bedeli	0	65.652	76.459	85.963	93.201	101.048	109.557	117.258	125.502	134.324	143.767
Proje Toplam Maliyeti	0	372.050	454.321	523.458	603.499	687.473	774.309	861.275	951.218	1.041.087	1.136.861
Proje Net Gelirleri	0	2.966.046	3.911.187	4.654.211	5.501.744	5.964.991	6.467.243	6.918.268	7.404.622	7.925.167	8.482.306
Dönem Sonu Değer	7,5%										
Net Nispet Akışları	0,0%	2.966.046	3.911.187	4.654.211	5.501.744	5.964.991	6.467.243	6.918.268	7.404.622	7.925.167	8.482.306

Net Bugünkü Değer	
Risksiz Getiri Oranı	15,53%
Risk Primi	3,47%
İndirgeme Oranı	19,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	43.782.290
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	43.780.000

• **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 getiriye 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 ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Mesken ve İşyeri”** 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 bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' ne aittir.

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

7.7 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde*		8%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda*		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda **/***		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri*	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri*	8%

* Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 10.11.2016 tarihli "Tadilat Mimari Proje" ve 30.06.2017 tarih, 125 no.lu Konut Bloğu'na ait ve 18.08.2017 tarih 137 no.lu Ofis Bloğu'na ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Ayrıca 29.12.2017 tarih 137 no.lu AVM'ne ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konut, ofis blokları ve AVM bölümü yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine de geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne " Bir Adet 51 Katlı Ofis ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut ve Otel 5 Katlı AVM ve Arsası Üzerinde Yer Alan 54 Adet Mesken ve 93 Adet İşyeri" 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 değerleme çalışmasında ofis ve mesken nitelikli taşınmazlar için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. AVM değer takdir edilirken maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (Konut ve Ofis)	212.625.000,00
Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (Konut ve Ofis)	214.540.000,00
İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi (AVM)	43.780.000,00
Maliyet Yaklaşımı (AVM)	56.870.000,00

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akış yöntemi ile hesaplanan değerler toplamı takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	31.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	256.405.000 TL	İkiyüzellialtı milyondört yüzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	276.917.400 TL	İkiyüz yetmiş altı milyondokuz yüz yedibindört yüz-TL

S.Soner KÜÇÜKİL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 408168



Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no:402826



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



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

BÖLÜM 10

EKLER



Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Söktör Raporu

Konut 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 etkidir.

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

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

Bölge Analizi

Alsancak - Konak Bölgesindeki Konut Yatırımları

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

Yeni Kent Merkezi ve Alsancak Bölgesinde Yer Alan Nitelikli Konut Projeleri

Aksoy Rezidans

Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılan Aksoy Rezidans 6 yıllık inşaat süresinin sonunda 2009 yılında tamamlanmıştır. Taşınmazın 12.000 m² alanı 4 katlı alışveriş merkezi olarak, 2 katı otopark olarak ve 13 katı rezidans olarak kullanılmaktadır. Yapı içerisinde büyüklükleri 76 m² ile 270 m² arasında değişen 66 adet daire bulunmaktadır. Ancak zamanla Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber, Aksoy Rezidans içerisinde bulunan rezidansların bir bölümü yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Aksoy Rezidans içerisinde 3 tip daire bulunmaktadır. 1+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 76-78 m² aralığında, 2+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 90-140 m² aralığında, 3+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 90-140 m² aralığında, 160-240-270 m² aralığında inşaa edilmiştir. 76-78-90 m²lik dairelerde balkon bulunmamakta, 76-78 m²lik daireler tek cephe, 90 m²lik daireler çift

cephelidir. 140 m²lik, 160 m²lik, 240 m²lik daireler, çift cepheli ve balkonlu olup 270 m²lik daire teras alanına sahiptir. Daireler kısmi cam açılabilir nitelikte olup ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 6.000 TL/m² ile 10.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Port Residence

Emre Karcioğlu tarafından tasarlanan ve 3.500 m² arsa üzerinde inşaa edilen Port Residence 2011 yılının haziran ayında tamamlanmıştır. 2.kat ile 23.katlar arası Rezidans (konut) olarak planlanmıştır. 2. kattaki dubleks evler, 4 adet (D tipi 3+1) 235,38 m², 14 adet (E tipi 1+1) 90 m²dir. 3.ve 8. katlar arasındaki 6 katta, her katta 4 daire olmak üzere toplam 24 daire mevcut olup 12 adedi (C tipi 2+1) 110 m², 12 adedi(B tipi 3+1) 164 m² dir. 9.ve 23.katlar arasındaki 15 katta, her katta 2 daire olmak üzere toplam 30 daire (4+1) 275 m² mevcuttur. Toplam daire sayısı 72 dir. Binada yer alan D ve E tipi daireler dublektir. Tüm dairelerde balkon alanları bulunmakta olup sadece E tipi daire tek cephelidir. Tüm dairelerde camlar açılabilen olup üst katlarda bazı dairelerin camları kısmen açılmaktadır. Daireler ankastreli olarak teslim edilmektedir. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Katta yer alan, merdiven, asansör holleleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler, ortak alan ve otopark alanlarından katılım yoktur. Dairelerin satışlarının %80 oranında inşaat tamamlandığında geri kalan kısmı ise ilerleyen yıllarda satılmıştır. Port Residence içerisinde ikinci el satış fiyatları şu şekildedir;

- A tipi(4+1) konutların satışları ortalama 10.000 TL/m² ile 11.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- B tipi(3+1) konutların satışları ortalama 7.500 TL/m² ile 8.500 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- C tipi(2+1) konutların satışları ortalama 8.750 TL/m² ile 9.200 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- D tipi(3+1) konutların satışları ortalama 8.500 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.
- E tipi(1+1) konutların satışları ortalama 5.500 TL/m² ile 7.500 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Punta Residence

Mimarî tasarımını Çizgisel Mimarlık- Turgay Bakır'a ait Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından hayata geçirilen Punta residence 2005 yılında tamamlanmıştır. 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahip olan Punta Rezidans'da, 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans 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 holleleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin 2+1 daireler için yaklaşık ortalama 8.850 TL/m², 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 8.700 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.

Kordon Kule

Proje sahibi Megapol A.Ş. tarafından hayata geçirilen ve tasarımını Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.'nin üstlendiği proje 550 m² arsa üzerinde inşaa edilerek 2010 yılının Nisan ayında tamamlanmıştır. Mimari projesine göre 8., 9., 12., 13., 14. katlarında 190 m²lik 2 adet daire diğer katlarında ise 380 m²lik birer adet daire olmak üzere toplamda 17 adet Rezidans olarak tasarlanmıştır. Mevcut durumda isteğe bağlı olarak kattaki Rezidanslarda birleşme yapılmıştır. Dairelerde, Asma tavan, granit, mermer ve lamine parke zemin kaplaması, yüksek ses izolasyonu, özel tasarım banyo ve vitrifiye, yangın ve hırsız alarm sistemi mevcut olup daireler ankastresiz teslim edilmiştir.

9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı yapıdır. Yeni deprem yönetmeliğine uygun, fore kazıklarla sağlamlaştırılmış zemin üzerine, yüksek kaliteli hazır beton ve nervürlü demir kullanılarak modern çelik kalıp istemiyle inşa edilmiştir. Giydirme cephe, alüminyum motorlu panjur sistemi, fotoselli kapılar, merkezi sistem klima ve havalandırma, yerden ısıtma ve sıcak su, merkezi anten sistemi, kablo TV, uydu yayını, jeneratör, sığınak, çöp toplama sistemi, video intercom ve kamera ile 24 saat güvenlik, kimlik kontrolü ID elektronik kart geçişli otomatik giriş sistemi bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katında mağazalar, 7. normal kata kadar otopark, 8. ve 19. normal katlar arasında ise konutlar yer almakta olup konutlara ait 24 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. İkinci el satış bedellerinin konumlu olduğu kat ve kapalı alana bağlı olarak değiştiği ve ortalama 10.000 TL/m² ile 12.000 TL/m² arasında olduğu bilinmektedir.

Gürel Tower

Mimar Aybars Kendir tarafından tasarlanan ve 27.000 m² inşaat alanına sahip proje 2007 yılının Mart ayında yüklenici Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş. tarafından tamamlanmıştır. 34 adet 1+1, 51 adet 2+1 ve 17 adet 3+1 olmak üzere toplamda 102 adet ve 6 tip daire yer almaktadır. Daireler yaklaşık brüt 70-300 m² arasında değişen kullanım alanlarına sahiptir. Her dairede Franke marka full ankastre ürünler ve LG marka klimalar bulunmaktadır. Daire satışlarında mobilya dışında ankastre, fırın ve beyaz eşya sağlanmaktadır. Taşınmazlarda balkon bulunmamakta olup camlar kısmi ve belli açıda açılmaktadır. 25 katta toplam 27.000 m²lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' da, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. 17 katta toplam 102 adet daire bulunmakta olup bunların tamamı Rezidans kullanımlıdır. Otopark 5 kat 1.800 m², otopark katının üstünde yükselen teras kat ve restaurant 6. katta, alışveriş merkezi zemin katta, bodrum katı spor aktivitelerinin ve tesisat kısmının olduğu bölümdür. Her katta yer alan 180 m²lik fuaye ile toplu halde yapılacak toplantılara olanak sağlamaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin ise ortalama 6.500 TL/m² ile 7.700 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Folkart Towers

Mimar Mehmet Yağcıoğlu tarafından tasarlanan ve 27.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan proje 2 kule olarak tasarlanmış olup A Kule Şubat, 2014 – B Kule ise Ağustos 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Projede 131 adet 1+1, 64 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire olmak üzere toplamda 213 adet daire bulunmaktadır. 1+1 daireler 75-108 m², 2+1 daireler 114-123 m², 3+1 daireler 193-202 m² arasında değişmektedir. Söz konusu proje 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında Rezidans, 19 ve 40. katlar arasında ise ofisler yer almakta olup toplam 658 adet ofis ve rezidans bulunmaktadır. Folkart Towers'da 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi dışında tüm donanımlar (Ankastre fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi vs.) dairelerin içerisinde sağlanmaktadır. Her katta 9 adet ve 11 adet olmak üzere 2 farklı kat dağılımı bulunmaktadır. Birinci Kule'de 8.-18. kat arası, ikinci Kule'de 7.-18. katlar arası konut bulunmaktadır. 1+1 dairelerden 70-75 m² arası olanlar, bulvar cepheli 85-118 m² arası daireler ise deniz cephelidir. 2+1 ve 3+1 dairelerin tamamı deniz cephelidir. Satışlar sırasında müşteri talebi doğrultusunda tipler birleştirilip, 5+1 (3+1 ve 2+1), 4+1 (3+1 ve 1+1), konumuna göre 3+1 (1+1, 1+1 ve 1+1) olarak farklı tipler oluşturmuştur. Bu sebeble son durumda hangi tipten ne kadar oluştuğu proje başlangıcı ve güncel bilgilerle uygulamada paralel gitmemiştir. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. 2016 yılı ortası itibari ile iki kule genelinde satışların %90'ı

tamamlanmıştır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. Proje içerisinde ortalama satış bedellerinin 7.000-8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Ege Perla (İş GYO)

İş GYO tarafından 2015 yılı sonlarında inşaa süreci tamamlanan proje; 18.000 m² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m yüksekliğinde inşaa edilmiştir. 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 9.000 TL/m² - 10.000- TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Mahall Bomonti

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

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

Ofis Sektörü

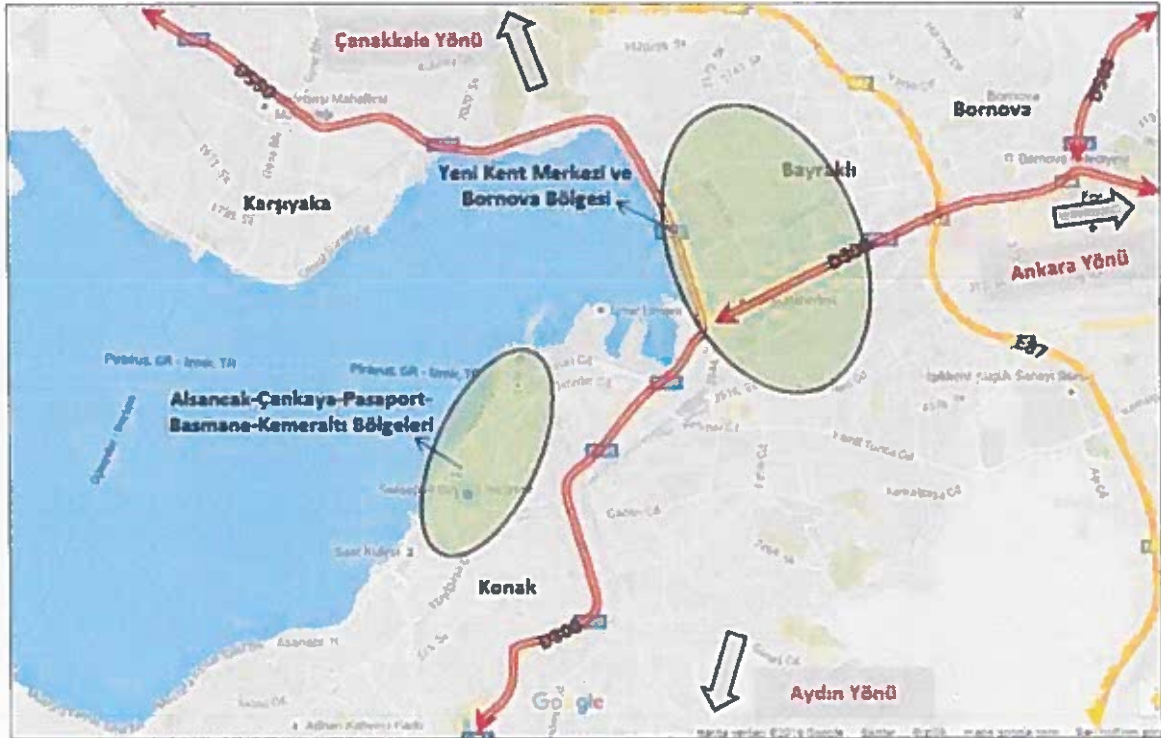
Ofis Sektörü Açısından İzmir

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-Çankaya Bölgeleri İzmir’in Merkezi İş Alanı olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgede yer alan ofis arzi ağırlıklı olarak B ve C tipi olarak tanımlanabilecek han ve eski iş merkezi stoklarından oluşmaktadır. Ayrıca bölgede proje gelişimine uygun arsa arzi kısıtlı durumdadır. Bu bölgede yer alan ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak ticaret, denetim-danışmanlık, ilaç-kimya ve diğer hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar olduğu gözlemlenmektedir.

Son yıllarda, liman çevresinde ve Salhane-Turan hattında modern ofis binaları yer almaya başlamıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin 2011 yılının Mart ayında onayladığı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde, İzmir’in “Yeni Kent Merkezi”, Alsancak-Salhane-Turan Aksı olarak belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm programı çerçevesinde, eski fabrika alanlarının karma kullanımlı ofis-rezidans-alışveriş merkezi projelerine dönüştürülmesi nitelikli ofis arzi yaratma anlamında bu bölgeleri cazip kılmaktadır.

İzmir Ofis Bölgeleri Krokisi



**Ofis alanlarının yoğunlaştığı bölgeler yaklaşık olarak gösterilmiştir.*

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

Alsancak- Konak Bölgesi

Ofis Stoğu

Alsancak- Konak bölgesinde yoğun olarak işhanları ve iş merkezleri, az miktarda plaza ve apartman dairesinden ofise dönüştürülmüş hacimler bulunmaktadır. Söz konusu bölgede bulunan açık ve kapalı otopark alanları ihtiyacı karşılamamakla beraber, bölgenin trafik sorunu da bulunmaktadır. Şehit Fethi

Bey Caddesi üzerinde bulunan Heris Tower, Gazi Osman Paşa Bulvarı üzerinde konumlu Hilton Center, Alsancak'ın limana yakın bölgesinde konumlu olan, Kordon Kule, Aksoy Rezidans ve Punta Rezidans, bölgedeki nitelikli ofis stoğunu oluşturmaktadır.

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

Boşluk Oranı

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

Kira Değerleri

Alsancak-Konak bölgesinde bulunan A ve B sınıfı ofislerin kira bedelleri incelendiğinde, B sınıfı ofislerin ortalama kira bedellerinin, büyüklük, cephe durumu, bulunulan kata göre 15 TL/m² ile 20 TL/m² arasında, A sınıfı ofislerin kira bedellerinin ise 20 TL/m² ile 45 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Alsancak - Konak Bölgesindeki Ofis Yatırımları

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

Heris Tower

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

Aksoy Rezidans

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

Punta Rezidans

Yüklenici Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından 2005 yılında tamamlanıp hizmet vermeye başlayan Punta Rezidans 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahiptir. Punta Rezidans'ta 450 araçlık otopark ve 2

kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın içerisindeki bağımsız bölümlerin bazıları Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Ofislerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin 2+1 ofisler için yaklaşık ortalama 7.850 TL/m² , 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.700 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.

Hilton Center

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

Gürel Tower

Yükleniciliğini Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş.'nin üstlendiği Gürel Tower Residence 2007 yılında inşaatı tamamlanarak hizmete açılmış ve toplamda 102 daireden oluşan 23 katlı bir yapıdır. 25 katta toplam 27.000 m²'lik 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.

Kordon Kule

Proje sahibi Megapol A.Ş. tarafından hayata geçirilen ve tasarımını Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.'nin üstlendiği proje 550 m² arsa üzerinde inşaa edilerek 2010 yılının Nisan ayında tamamlanmıştır. Mimari projesine göre 8., 9., 12., 13., 14. katlarında 190 m²'lik 2 adet daire diğer katlarında ise 380 m²'lik birer adet daire olmak üzere toplamda 17 adet Rezidans olarak tasarlanmıştır. Kordon Kule 9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı inşa edilmiştir. Taşınmazın zemin katında mağazalar, 7. normal kata kadar otopark, 8. ve 19. normal katlar arasında ise konutlar yer almakta olup konutlara ait 24 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. İkinci el satış bedellerinin konumlu olduğu kat ve kapalı alana bağlı olarak değiştiği ve ortalama 10.000 TL/m² ile 12.000 TL/m² arasında olduğu bilinmektedir.

Yeni Kent Merkezi Bölgesi (Bayraklı ve Konak Kısımları)

Ofis Stoğu

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

Önümüzdeki yıllarda gerçekleştirilecek olan projelerin ve oluşacak olan ofis stoğunun yeni kent merkezi içerisinde olacağı görülmektedir. Planlanan ofis projelerinin daha çok yeni kent merkezinin Bayraklı ilçesi

kesiminde yer alıyor olmasının, arzın talebe göre oldukça artmasına sebep olacağı ve bu nedenle uzun vadede bölgedeki boşluk oranlarının artması veya kira bedellerinin düşmesi sonucunu doğuracağı öngörülmektedir.

Boşluk Oranları

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

Kira Değerleri

Yeni kent merkezi bölgesinde bulunan A ve B sınıfı ofislerin kira bedelleri incelendiğinde, B sınıfı ofislerin ortalama kira bedellerinin, büyüklük, cephe durumu, bulunulan kata göre 20 TL/ m² ile 30 TL/ m² arasında, A sınıfı ofislerin kira bedellerinin ise 30 TL/ m² ile 45 TL/ m² arasında değiştiği bilinmektedir.

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

İzmir, "Yeni Kent Merkezi" ile ilgili imar planlarının onaylanması ile beraber gayrimenkul sektörü açısından öncelikli yatırım alanları olarak dikkat çeken bir bölge olarak öne çıkmıştır. Bayraklı ve Alsancak Liman arkasının çok katlı iş ve alışveriş merkezi projelerine açılması bölgedeki yatırımları arttırmaya başlamıştır.

Avrupa'nın en yüksek beşinci ikiz kulesi olan, 40'ar katlı, 200 m yüksekliğinde ikiz kuleden oluşan Folkart Towers projesi tamamlanmış olup bölge için öncü projelerden birisidir. Projede ofis, konut ve ticari alanları bulunmakta olup mevcut durumda ikinci el satışlar ve kiralamar bulunmaktadır.

Kavuklar İnşaat, homeofis konseptli Bayraklı Tower'daki satışlarda ikinci ve üçüncü el satışlar devam etmektedir. İzmir'in en yüksek yapılarından biri olan Bayraklı Tower, yüksekliği 100 metreyi aşan toplam 27 kattan oluşuyor.

Türkiye İş Bankası'nın iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Bayraklı'da AVM, konut ve home-ofis'lerden oluşan projesi Ege Perla, 25 ve 49 katlı iki kuleden oluşmaktadır. Projenin konut ve home ofis bölümünde 16 farklı tipte 176 ünite bulunmaktadır. Ege Perla satışların yüzde %80'inin tamamlandığı belirtilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Salhane İş Merkezi

Megapol Grup tarafından, 2007 yılında inşaatına başlanmış olan Salhane İş Merkezi 2009 yılında tamamlanmıştır. Toplam 9.500 m² inşaat alanına sahip olan Salhane İş merkezinde ofis hacimleri bulunmaktadır. Ortalama kira bedelleri aylık 25 TL/ m² ile 35 TL/ m² arasında değişmekte olup ikinci el satış bedelleri ortalama 6.500-7.500 TL/m² arasında değişmektedir.

Megapol Tower

2010 yılında inşasına başlanan Megapol Tower 2012 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır. Toplam 31.250 m² inşaat alanına sahip olan Megapol Tower'da 580 m² ile 805 m² arasında değişen 3 farklı tipte ofis hacimleri bulunmaktadır. Toplam 26 kata sahip olan bina içerisinde sergi salonu da bulunmaktadır. İkinci el piyasasında söz konusu binada satış bedellerinin ortalama 8.000 TL/ m² olduğu bilinmektedir.

Tepe Kule İş Merkezi

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

Sunucu Plaza

Megapol Grup tarafından 2009 yılında tamamlanarak hizmete açılan Sunucu-Martı İş Merkezi toplam 38.107 m² inşaat alanına sahip olup 24 ve 19 katlı olmak üzere 2 kuleden oluşmaktadır. Binada ofis hacimleri bulunmakta olup ortalama kiralama bedellerinin aylık 20 TL/ m² ile 30 TL/ m² arasında değiştiği, satış bedellerinin ise ortalama 6.000 TL/ m² olduğu bilinmektedir.

Folkart Towers

Yeni kent merkezi bölgesinin A sınıfında inşa edilmiş ilk projelerinden olan Folkart Towers 40'ar katlı iki kuleden oluşmaktadır. Ofis, konut ve ticaret kullanımı olmak üzere karma konseptte inşa edilmiş olan projede 440 adet ofis hacmi bulunmaktadır. İzmir içerisindeki az sayıda nitelikli karma projelerden birisi olan Folkart Towers'ın bilinirliği oldukça yüksektir. 50 m² ile 800 m² arasında değişen ofislerin kiralama bedelleri aylık ortalama 30 TL/m² ile 40 TL/m² arasındadır. İkinci el satışların devam ettiği Folkart Towers'da ofis ünitelerinde satış bedelleri ortalama 9.000 TL/m² ile 11.000 TL/m² arasında değişmektedir.

Ege Perla (İş GYO)

18.392 m² arsa üzerinde inşa edilmekte olan Ege Perla, birisi 29 kat diğeri 46 kat olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır. Zemin katlarında AVM alanı bulunan proje içerisinde konut alanları ve homeofis alanları bulunmaktadır. Ege Perla 111 adet konut, 65 adet homeofis içermektedir. Ofis hacimleri için ortalama satış bedelleri 8.500 TL/m² - 9.600 TL/m² arasında değişmektedir.

Bayraklı Tower (KAVUKLAR)

Kreatif Mimarlık tarafından tasarlanan proje sahibi Kavuklar Akaryakıt Otomotiv İnşaat San. Tic. A.Ş'dir. 6.839 m² arsa üzerine inşaa edilen proje 39.024 m² konut alanına, 4.354 m² AVM Kiralanabilir alana sahip olup 2013 yılının Mart ayında tamamlanmıştır. Konut tipleri 60 m² - 101 m² arasında değişmekte olup her katta 9 adet home ofis bulunmakta ve 23 Home ofis katında aynı şekilde devam etmektedir. 19 adet konut katında yaklaşık

60, 80 ve 100 m²'lik 9 tip daireden toplam 171 adet daire bulunmaktadır. 3 adet bodrum katında konut ve çarşı bloğuna hizmet eden 222 araçlık otopark ve sığınak bulunmaktadır. Daire başına 1 otopark yapılmıştır.

Güvenlik sebebiyle konut bloğuna çıkan asansörler ile, otoparklara inen asansörler birbirinden ayrılmıştır. Bunlar dışında tüm katlara hizmet eden bir acil durum (sedye) asansörü bulunmaktadır.

Yapının ısıtma ve soğutma sistemi VRV (Merkezi Klima) ile sağlanmaktadır. Tüm yapının günlük su ve yangın suyu ihtiyacını karşılamak üzere bodrum katta, su deposu ve hidrofor dairesi yapılmış, trafo ve jeneratör yerleri ayrılmıştır. Projede home ofislerin aylık kiralama bedellerinin ortalama 35 TL/ m² ile 40 TL/ m² arasında değiştiği, satış bedellerinin ortalama 7.000 TL/m²-9.000 TL/m² arasında değişmektedir.

Ater Tower

Atek Yapı tarafından 2014 yılında inşası başlayan Ater Tower toplam 26.000 m² inşaat alanına sahiptir. Proje kapsamında 5 tipte 125 adet ofis hacmi bulunmaktadır. Bina 26 kattan oluşmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin ortalama 6.500 TL/ m² ile 7.000 TL/ m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

Novus Ventus

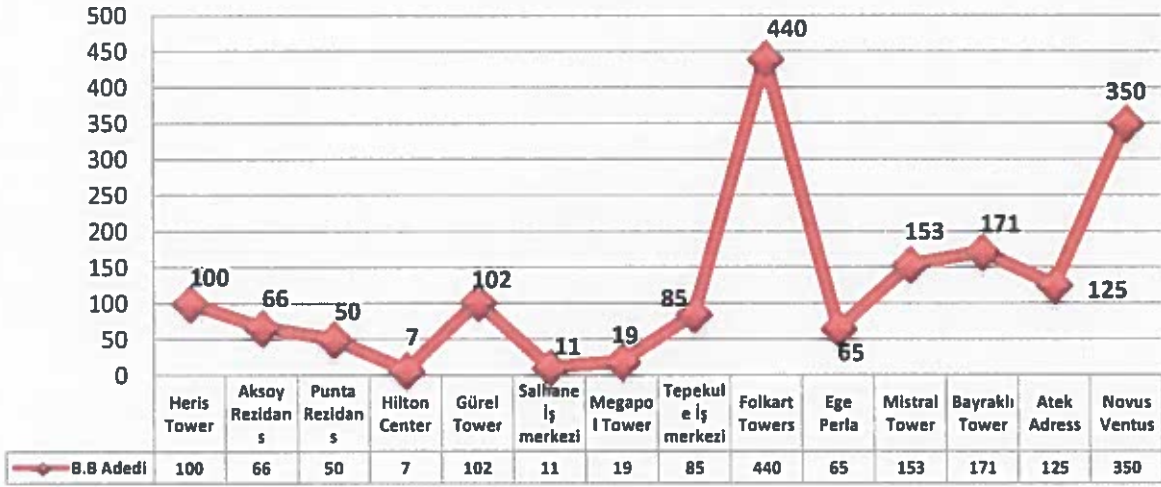
Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Novus Ventus toplam 59.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. 36'şar kat olmak üzere 2 kuleden oluşacak olan proje de 90 m² ile 700 m² arasında değişen ofisler bulunmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin 2.500 USD/m² olduğu bilinmektedir.

İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

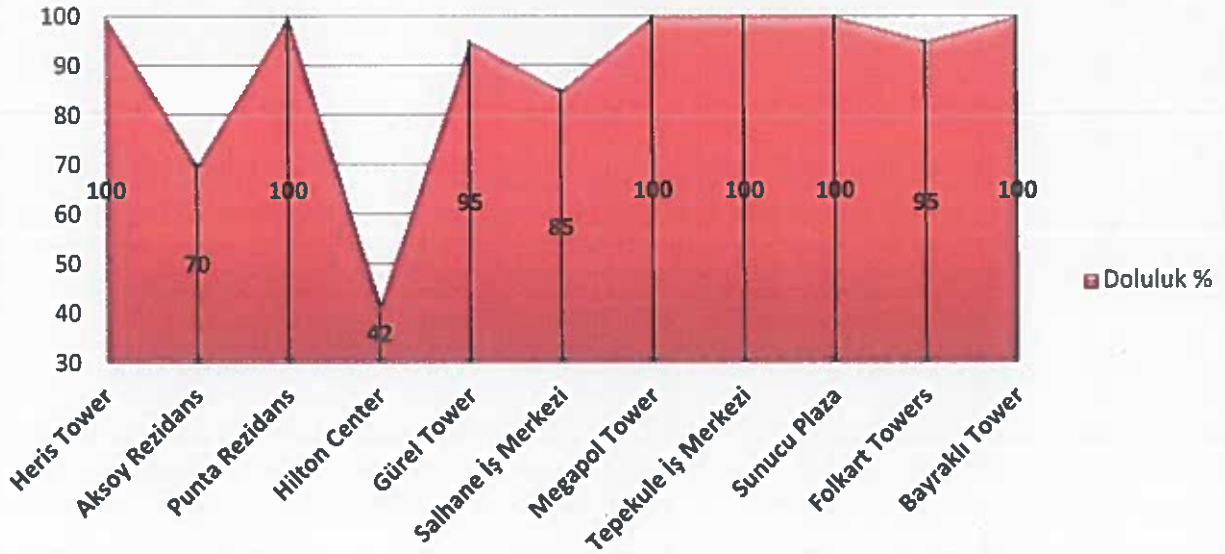
Önümüzdeki yıllarda İzmir'deki ofis stoğunu önemli ölçüde etkileyecek gelişmeler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Yeni Kent Merkezi içerisindeki 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamalarının büyük bir bölümü tamamlanmış olup imar uygulamalarının tamamen bitirilmesi akabinde, bölgede hayata geçirilecek olan projelerin sayısında artış olacaktır.
- Yeni Kent Merkezi içerisindeki imar uygulama sürecinin uzun sürmesi sebebi ile yeni tasarlanacak projelerdeki fonksiyon, alan dağılımları ve mimari konsept projelerin verimliliği açısından büyük önem taşımaktadır.
- İzmir ili içerisinde halen nitelikli ofislere talep bulunmakta olup önümüzdeki 5 yıllık süreçte tasarı halinde olan bir çok karma proje hayata geçirilecektir.
- Kentin mevcut ekonomik yapısı ve dinamik yapısı dikkate alındığında ofis piyasasının gelişmesinin kentin sanayi, turizm gibi diğer sektörlerde de gelişimine bağlı olduğu muhaktır.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan projelerin hayata geçmesi ile bölgede mesai giriş-çıkış saatlerinde yoğun araç trafiği olması öngörülmektedir.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan tasarı halindeki projelerin hayata geçmesi ile İzmir ölçeğinde arzın talep ötesine geçmesi sonucunu doğurabilir.
- İzmir-İstanbul otoyolunun hizmete açılması ile Yeni Kent Merkezi bölgesi'ne yatırımların artması ve bölgedeki gelişimi olumlu etkileceği beklenmektedir.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan tasarı halindeki projelerin hayata geçmesi ile bölgenin mevcut altyapısının yetersiz kalacağı öngörülmektedir.

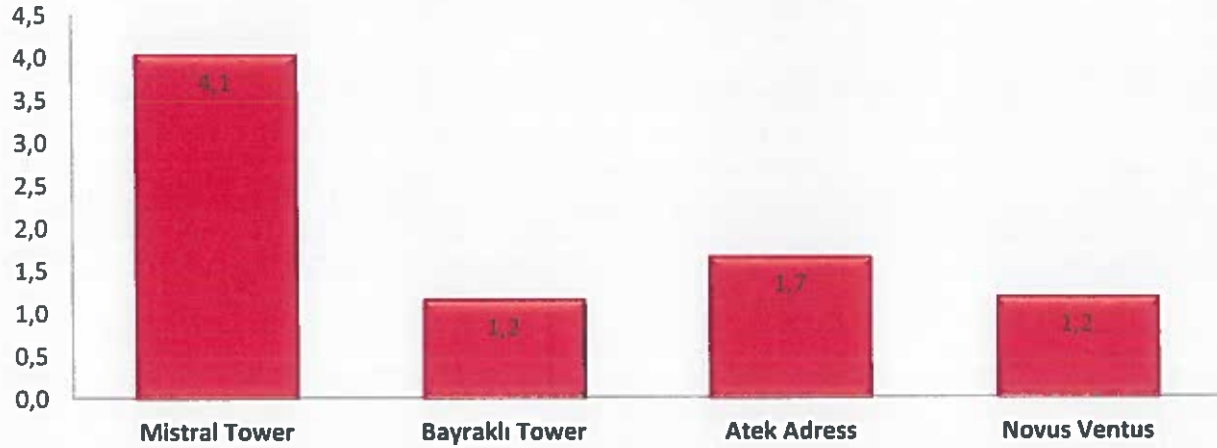
İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYILARI



İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN DOLULUK ORANLARI %



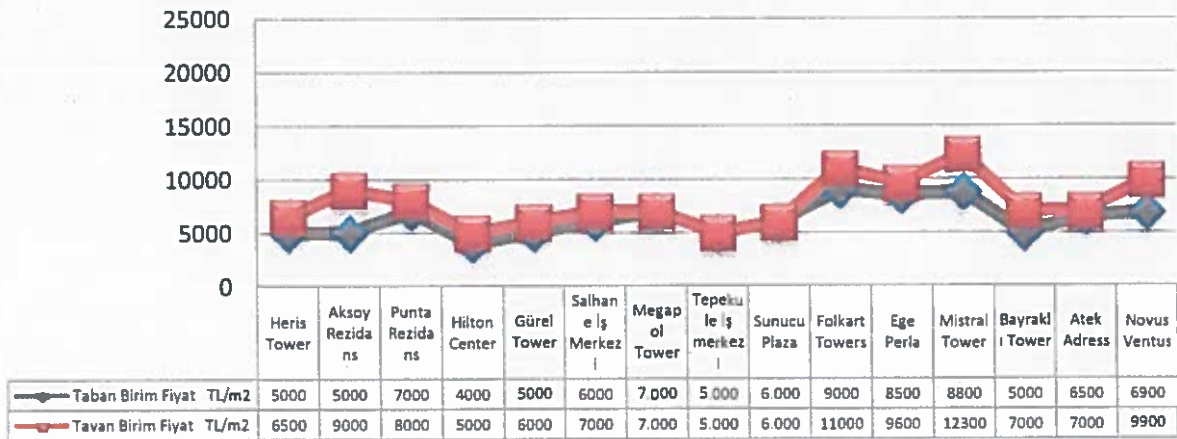
İŞ MERKEZLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA DÜŞEN OTOPARK SAYISI



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

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

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



*Yapım aşamasında olan projeler.

İzmir İli Perakende Sektörü

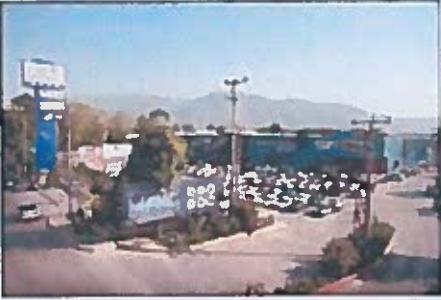
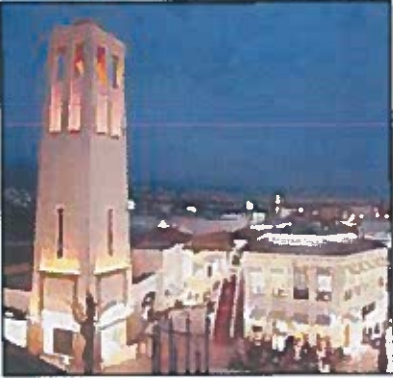
- İzmir ili, ~4.279.677 kişilik merkez nüfusu ile büyük bir pazar potansiyeline sahiptir. Şehrin sosyo – kültürel yapısı, tarihi dokusu, önemli ulaşım akslarına göre durumu, sanayileşme hızı, gelir düzeyi açısından incelendiğinde Türkiye'nin sayılı illeri arasına girmektedir. Söz konusu durum yatırımcı firmaların bölgeye olan ilgisini artırmaktadır.
- İzmir ilinde perakende sektörüne yönelik yapılan yatırımlar 2000'li yıllarda üst seviyelere çıkmıştır. 2000'li yıllara kadar EGS Park kapsamındaki başlayan alışveriş merkezleri, ekonomideki hareketlilik ile birlikte kentin önemli akslarında AVM yatırımları hayat bulmaya başlanmıştır.

- Rönesans İnşaatın tasarı aşamasında olan Turan Projesi kapsamında, Turan bölgesinde, nitelikli konut ve ofis ünitelerinin yanında, proje içerisinde bir adet otel ve alışveriş merkezinin bulunacağı bilinmektedir.
- Odak İnşaat tarafından Çiğli’de hayata geçirilen AGORA AVM projesinin toplam kapalı inşaat alanı 145.356,31 m² olup proje alanı ise 45.547 m²’dir. Bu alan dahilinde AVM binası 3 katlı bodrum kat, zemin kat ve 2 kattan oluşacaktır. AGORA AVM projesinin 2019 yılında faaliyete geçmesi planlanmaktadır.
- Rönesans Holding tarafından inşaat çalışmaları devam eden Mavişehir AVM projesi 87.000 m² alan üzerine inşa edilecektir. Optimum Mavişehir AVM projesinin 2020 yılında faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

İzmir İli İçinde Yer Alan Alışveriş Merkezleri



Fotoğraf	AVM İsmi	Yer	Açılış Tarihi	Kiralana bilir AVM Alanı	Food Court Kira Bedeli	Mağaza Kira Bedeli	Dolul uk Oranı
----------	----------	-----	---------------	-----------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

	Park Bornova Outlet Center	Bornova / İZMİR	13.11.2004	11.500 m ²	130-290 TL/m ²	65-200 TL/m ²	%100
	Forum Bornova	Bornova /İZMİR	12.10.2006	62.000 m ²	302-453 TL/m ²	264-378 TL/m ²	%100
	Tesco Kipa Bornova Alışveriş Merkezi	Bornova /İZMİR	18.10.1994	11.333 m ²	57-76 TL/m ²	38-57 TL/m ²	%90- 95
	Ege Park Mavişehir Moda ve Alışveriş Merkezi	Mavişehir ir Karşıyak a/ İZMİR	20.11.1999	22.000 m ²	94-151 TL/m ²	113-227 TL/m ²	%98

	Mavi Bahçe	Mavişehir İr Karşıyak a/ İZMİR	14.11.2015	60.000 m ²	227-302 TL/m ²	151-453 TL/m ²	%95
	Palmiye Alışveriş Merkezi	Balçova/ İZMİR	04.09.2003	10.053 m ²	151-189 TL/m ²	76-151 TL/m ²	%80
	Agora Alışveriş Merkezi	Balçova/ İZMİR	14.03.2003	29.400 m ²	340-453 TL/m ²	227-340 TL/m ²	%95
	Özdilek Alışveriş Merkezi	İnciraltı- Balçova/ İZMİR	2001	20.000 m ²	Kiralanmı yor	Kiralanmı yor	-

	Tesco Kipa - Balçova Alışveriş Merkezi	Balçova /İZMİR	2007	34.911 m ²	151-189 TL/m ²	94-113 TL/m ²	%100
	Selway Outlet Park-Balçova	Balçova /İZMİR	2006	7.200 m ²	-	-	%90-95
	Ege Park Balçova	Balçova /İZMİR	Mart-2009	19.000 m ²	75-208 TL/m ²		%75-80
	Asmaçatı Alışveriş Merkezi	Balçova /İZMİR	2010	20.000 m ²	-	-	-

	Konak Pier Alışveriş Merkezi	Konak/İ ZMİR	2003	-	113-132 TL/m ²	208-264 TL/m ²	-
	İzmir Park	Konak/İ ZMİR	Ocak 2015	13.700 m ²	-	-	-
	Tesco Kipa - Gazlemir Alışveriş Merkezi	Gazlemir / İZMİR	01.07. 2000	13.594 m ²	38-57 TL/m ²	38-57 TL/m ²	%90-95
	Optimum Gazlemir Alışveriş Merkezi	Gazlemir / İZMİR	30.03. 2017	83.000 m ²	137-159 TL/m ²	137-159 TL/m ²	%95
	Tesco Kipa- Çiğli Alışveriş Merkezi	Çiğli/İ ZMİR	18.11. 1999	29.531 m ²	132-170 TL/m ²	94-113 TL/m ²	%99

	Ege Perla AVM	Konak/İzmir	06.09.2017	26.000 m ²	-	-	-
	Point Bornova	Bornova/İzmir	30.11.2015	52.000 m ²	91-137 TL/m ²		%80
	West Park Outlet	Bayraklı/İzmir	05.05.2018	70.000 m ²	-	-	%98
	İstinye Park Balçova	Balçova/İzmir	2019	87.000 m ²	-	-	-

	Mistral AVM	Konak/İzmir	2018	7.077 m ²	132-151 TL/m ²	76-151 TL/m ²	%85-90
	Agora AVM	Çiğli/İzmir	2019	45.547 m ²	-	-	-
	Optimum Mavişehir	Karşıyak a/İzmir	2020	62.855	137-341 TL/m ²		-

Ek 2 Onaylı İmar Durumu

KONAK İLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sıra : 35598359-115.02.01-E.21137
Konu : 8625 ada 7 parsel

26/12/2018

Sayın **SERKAN ERGÜNEŞ**
Ankara Asfaltı Caddesi
No:15 Kat:20 D:202
Konak / İZMİR

İlgi : 25.12.2018 tarih ve 32463 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu İzmir İl, Konak İlçesi, 8625 ada 7 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Taksitli Kentsel Dönüşüm Alanı (KDA) sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Elektronik İmza

Osman ÖZDÖRTEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

**Belge Türü: Aslı
Elektronik İmzalıdır**

M.Ö. DOĞAN
MÜHÜR

Adres: BEYLERİ MEYDANI NO: 11 K: 3 BAŞMANLI/İZMİR
Telefon: 0232 454 00 12 Faks: 232 454 00 11 e-posta: iletisim@konak.bel.tr
Web: www.konak.bel.tr Kayıt Adresi: www.konak.bel.tr

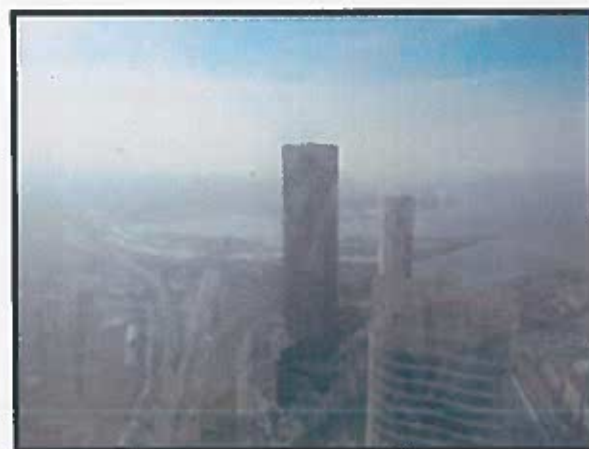
Gözetim Kuruluşu
Durum: (34)

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak oluşturulmuş Elektronik İmza ile doğrulanmıştır.
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne ait olan belgelerin 10.12.2018 tarihli yazılı ile yayımlanmıştır.

Ek 3 Fotoğraflar









Ek 4 :Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Sadettin Soner KÜÇÜKİL			
Doğum Yeri, Tarihi	Elazığ, 01.01.1989			
Mesleği	Harita Mühendisi			
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Mühendisliği Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi 2007 – 2013			
İş Tecrübesi	12.2015 -	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	03.2015 – 12.2015	Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
Üyelikler	TDUB			
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:408168)			
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	Selda AKSOY		
Doğum Yeri, Tarihi	Erlenbach, 16.09.1980		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici (402826)		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008		
İş Tecrübesi	05.2004-09.2004	Eskidji Gayrimenkul	Bölge Ofis Yetkilisi
	09.2004-06.2007	Yapı Kredi Bankası A.Ş., Çağrı Merkezi-	Müşteri Temsilcisi
	11.2007-01.2008	Best Yayıncılık	İzmir Bölge Temsilcisi
	01.2008-04.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	04.2009-01.2011	TSKB GD A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2011-01.2013	TSKB GD A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2013-01.2015	TSKB GD A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	01.2015-	TSKB GD A.Ş	Yönetici
Üyelikler	-		
Sertifikalar	30.07.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi		
	26-27.03.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Etkin Bilgi Yönetimi- İleri Excel Uygulamaları		
	29-30.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Prometheus- Danışmanlık Yöneticiler için Yöneticilik		
	16.02.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- ISO-9001:2008		
	15.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Finans Matematiği		
	10.10.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Minerva Eğitim Danışmanlık- İletişim becerileri ve zaman yönetimi		
	12-13.12.2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Birikim Eğitim Danışmanlık- Başarı Hepimizin		
	04.02.2008-08.02.2008 İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı 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 – Lisans No: 400512		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / 1993		
İş Tecrübesi	2006- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	1996 - 2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri, Kendi Ofisi	Şehir Plancısı
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
Sertifikalar	İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR, Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL, İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR, Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 5 :SPK Lisansları



Tarih : 25.01.2018

No : 408168

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

Sadettin Soner KÜÇÜKİL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.06.2014

No : 402826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 29.05.2007

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 Tebliği" i uyarınca

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

EK 6 :Tapular

EK 7 :Onaylı Takyidat Belgeleri