

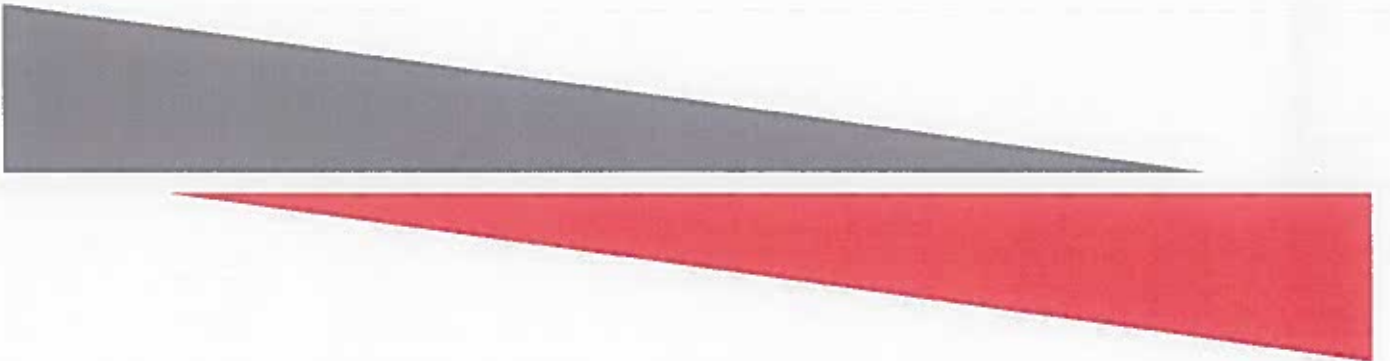
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Arsa

Konak / İzmir

2018REVC328 / 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 "Arsa"nın pazar değerine yönelik 2018REVC328 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.954,27 m² yüz ölçümüne sahip 8554 ada 6 no.lu parseldir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	31.12.2018		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	41.680.000.-TL	Kırkbirmilyonaltıyüzseksenbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	49.182.400.-TL	Kırkdokuzmilyonyüzseksenikibindörtüz.-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, 2733-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Eren ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans no:409229



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
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	45

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

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Çınarlı Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.lu parsel, Konak / İzmir
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada, 6 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 8623 ada 21 no.lu parsel, 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı" kapsamında "MİA (Merkezi İş Alanı)" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. • Ayrık Nizam, • 8 Kat • TAKS: 0,40 • KAKS: 3,00 • Çekme Mesafesi: Tüm cephelerden 10 m
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "MİA" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
RAPOR TARİHİ	31.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	41.680.000.-TL Kırbirmilyonaltıyüzseksenbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	49.182.400.-TL Kırdokuzmilyonyüzseksenikibindörtüz.-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, 2018REVC328 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel no.lu gayrimenkulün 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 amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No: 400512), Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No: 402826) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Eren ÖZÇELİK (Lisans No:409229) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2018 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 2733-1 no.lu ve 20.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2733-1 no.lu ve 20.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada, 6 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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	29.12.2017	2017REVC276	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda AKSOY	40.190.000
Rapor 2	07.07.2017	2017REVC128	Bilge BELLER ÖZÇAM Ecem BAŞTÜRK GÜR	38.105.000
Rapor 3	30.12.2016	2016REVC250	Bilge BELLER ÖZÇAM Mustafa ALPEREN YÖRÜK	33.340.000

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

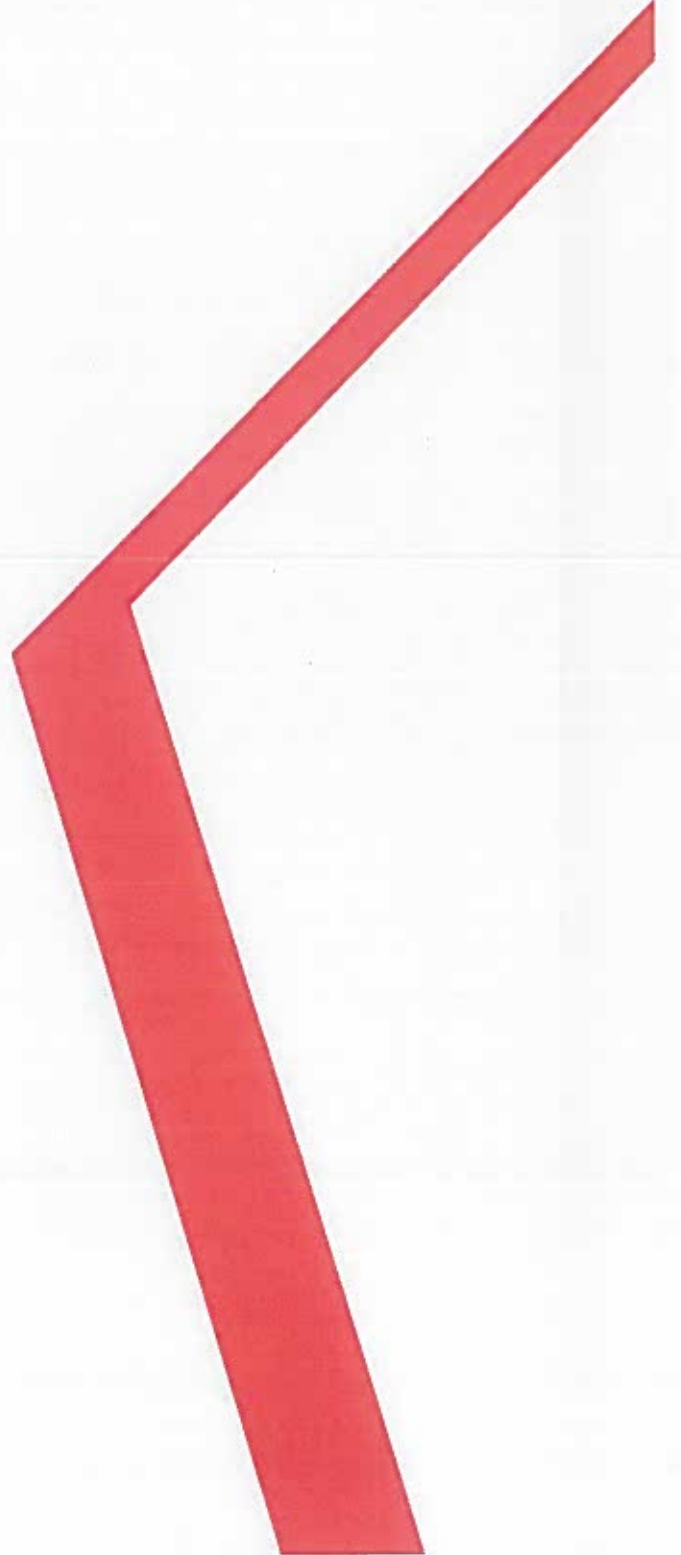
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu 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

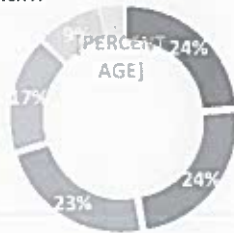
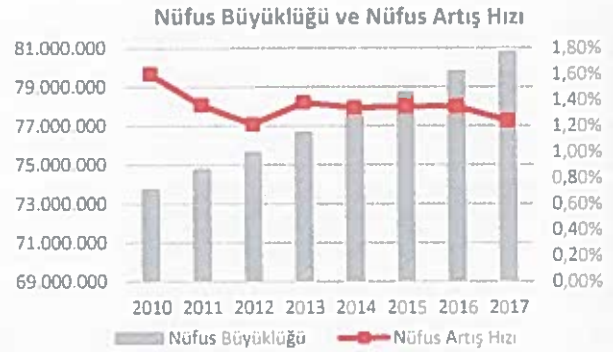
Demografik ve Ekonomik Veriler

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

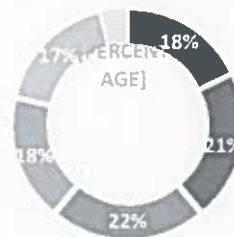
İzmir

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 durumu gösterilmiştir.

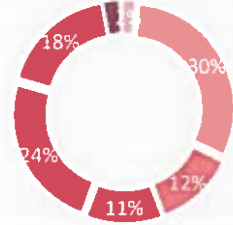


■ Ülke Nufusu-İzmir Nufusu ■ İzmir Nufusu



- 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, 2017

2.2 Ekonomik Veriler¹

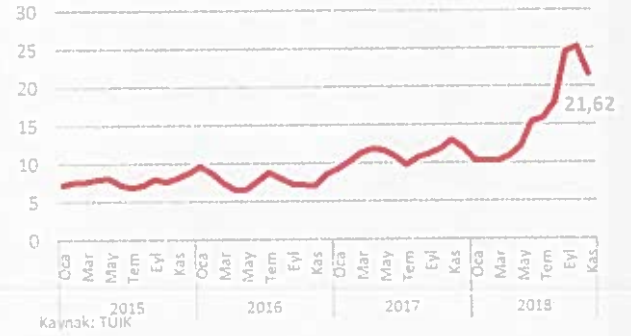
Gayrisafi Yurt içi Hasıla (GSYH) 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında ise, GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 gerilemiştir. Üretim yönünden bakıldığında, toplam katma değer tarım sektöründe %1,0, sanayi sektöründe %0,3 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.

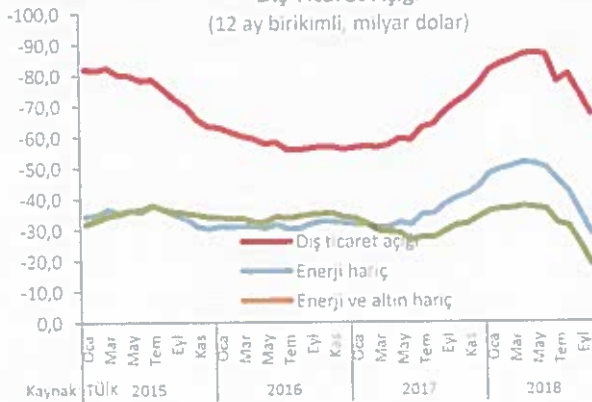
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



Dış Ticaret Açığı
(12 ay birikimli, milyar dolar)

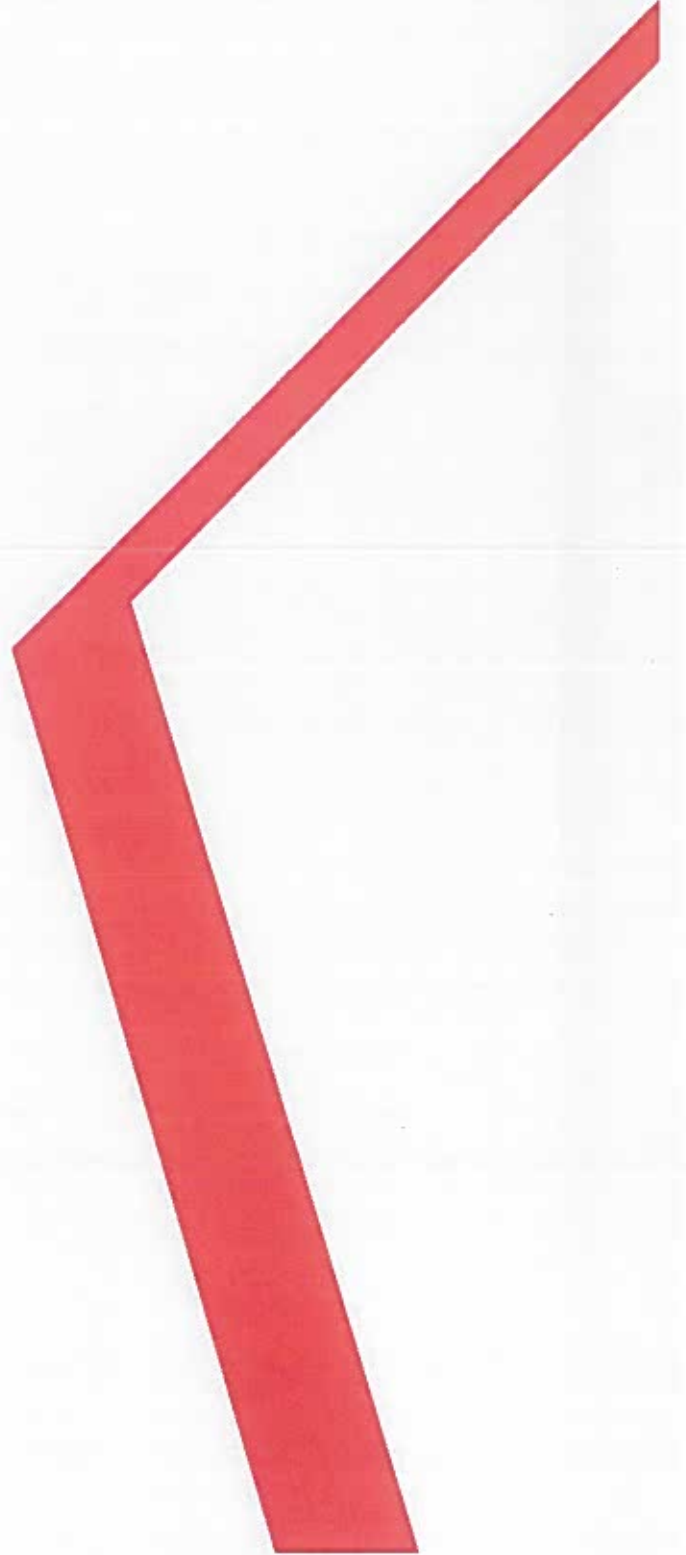


TÜİK verilerine göre, ihracat 2018 yılı Ekim ayında, 2017 yılının aynı ayına göre %13 artarak 15,7 milyar dolar, ithalat %23,8 azalarak 16,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Ekim ayında dış ticaret açığı %93,8 azalarak 456 milyon dolara geriledi. İhracattaki yüksek artış ve ithalattaki daralma, 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 inmiştir.

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Konak Tapu Müdürlüğü'nden alınan 31.12.2018 tarih, saat 14:41 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ve buna bağlı hak takyidat kaydında bulunmamakta olup hukuki durumunu etkilememektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazın değerini etkilememektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 19.04.2016 tarih 11206 yevmiye numarası ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescilli iken Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebi ile tescil edilmiştir.

Konu taşınmaz üzerinde yer alan “Kamu haczi: Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü’nün 04/04/2016 tarih 25208 sayılı Haciz yazısı ile borç:47.370,93 TL (Alacaklı: Bornova Vergi Dairesi Müdürlüğü)” şerh kaydı 10.05.2016 tarih, 13391 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

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 Müdürlüğü’nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının “MİA (Merkezi İş Alanı)” olduğu, yapılaşma şartlarının da Ayrık Nizam, 8 Kat, TAKS:0,40, KAKS:3,00 olduğu ve tüm cephelerden 10’ar metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın kapsamında olduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı’nın, 13.12.2013 tarih 05/1504 sayı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan “MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)” tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanların dengesini bozucu nitelikte olduğu, yapılan 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 14.04.2017 tarihinde 05.427 sayılı kararıyla kesinleştiği bilgisi alınmıştır.

Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: 13.05.2011

Lejandı: MİA (Merkezi İş Alanı)

Yapılaşma şartları;

- Ayrık Nizam,
- 8 Kat
- TAKS: 0,40
- KAKS: 3,00
- Çekme Mesafesi: Tüm cephelerden 10 m

Plan Notları

MİA(Merkezi İş Alanları)

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

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

- MİA(Merkezi İş Alanı), Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında (Özel Planlama Alanları Hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m² olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulamaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m²'den az olamaz. İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir. Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde; yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak, yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Merkezi İş Alanlarında(MİA) özel hastane yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.



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



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 35598559-115.02.01-E.21145
Konu : 8554 ada 6 parsel

26/12/2018

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

İlgi : 25/12/2018 tarihli ve 52462 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu İzmir İli, Konak İlçesi, 8554 ada 6 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, Taks:0.40, Kaks:3.00 yapılaşma koşullu M1A-Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş M1a adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir" Plan Notu hükmü bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır

Özlem ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır

.....27.12.2018.....

M.Ş. YÜKÜKÇAN
Memur

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K:3 BASMANE/İZMİR
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarschircilik@konak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediye@konak.bel.tr kep@konak.bel.tr

Gönlü ERGÜNEŞ
Dahili: 1343

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <http://ehyassorgu.konak.bel.tr> adresinden 01.10.2018-08GV kodu ile yapılabilir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Konak Belediyesi'nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 28.06.2017 tarihli, toplam 40.939,10 m² kapalı alanlı ofis binası inşaatı için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, "A blok 120 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan" olmak üzere 24.920,74 m² alanlı yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 30.06.2017 tarih, 141 numaralı, "B blok 16 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan" olmak üzere 15.107,88 m² alanlı yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
28.06.2017	40.939,10	30.06.2017	24.920,74	-	-
-	-	30.06.2017	15.107,88	-	-

✓ **Yapı Denetim:**

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

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

13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olduğu, yapılaşma şartlarının da Ayrık Nizam, 8 Kat, TAKS:0,40, KAKS:3,00 olduğu ve tüm cephelerden 10'ar metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın kapsamında olduğu 1/5.000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nın, 13.12.2013 tarih 05/1504 sayı ile onaylanmış olan plan notları içerisinde bulunan "MİA (Merkezi İş Alanı ya da Metropolitan Aktivite Merkezi)" tanımının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliğinin; hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, plan bütünlüğünü, plan kararlarının sürekliliğini ve planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanların dengesini bozucu nitelikte olduğu, yapılan plan notu değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik bir gerekçeye dayanmadığı, ayrıcalıklı imar hakları sağlaması nedeniyle kamu yararına aykırılık taşıdığı ile sürülerek, 30.04.2014 tarihinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nde dava açılmıştır.

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

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

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

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.03.2016 tarihinde kesinleştirilerek yürürlüğe giren 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın yenilenerek

09.06.2017 tarihinde askıdan indirilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisin'in 14.04.2017 tarihinde 05.427 sayılı kararıyla kesinleştiği bilgisi alınmıştır.

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

Parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ilişkin mimari proje onaylanmıştır. 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelerde Onaylı Mimari proje, ruhsat ve eklerinde herhangi bir değişiklik olması durumunda indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile elde edilen arsa değerinde farklılık olabilecektir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.06.2017 onay tarihli "Mimari Proje" ve 30.06.2017 onay tarih, 141 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Henüz inşaat başlanmamış olup "Arsa" olarak yasal sürecini tamamlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Atatürk Stadyumu, Halkapınar Metro İstasyonu, İzmir Büyükşehir Belediyesi Ek Hizmet Binası, Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla Projesi, Mistral İzmir ve Mahall Bomonti Projesi bulunmaktadır.



**Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;**

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

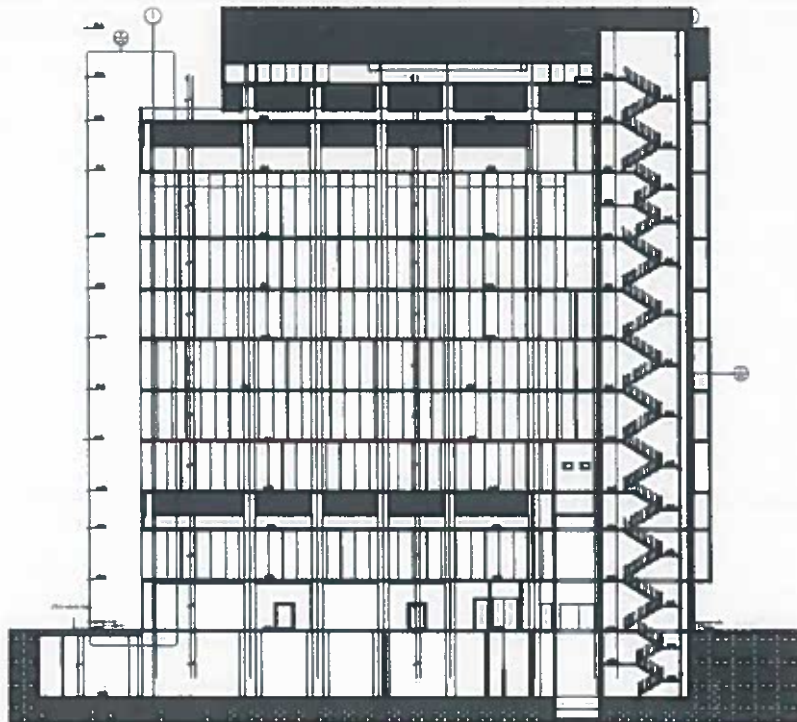
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde konumlu 8554 ada 6 parsel no.lu "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.

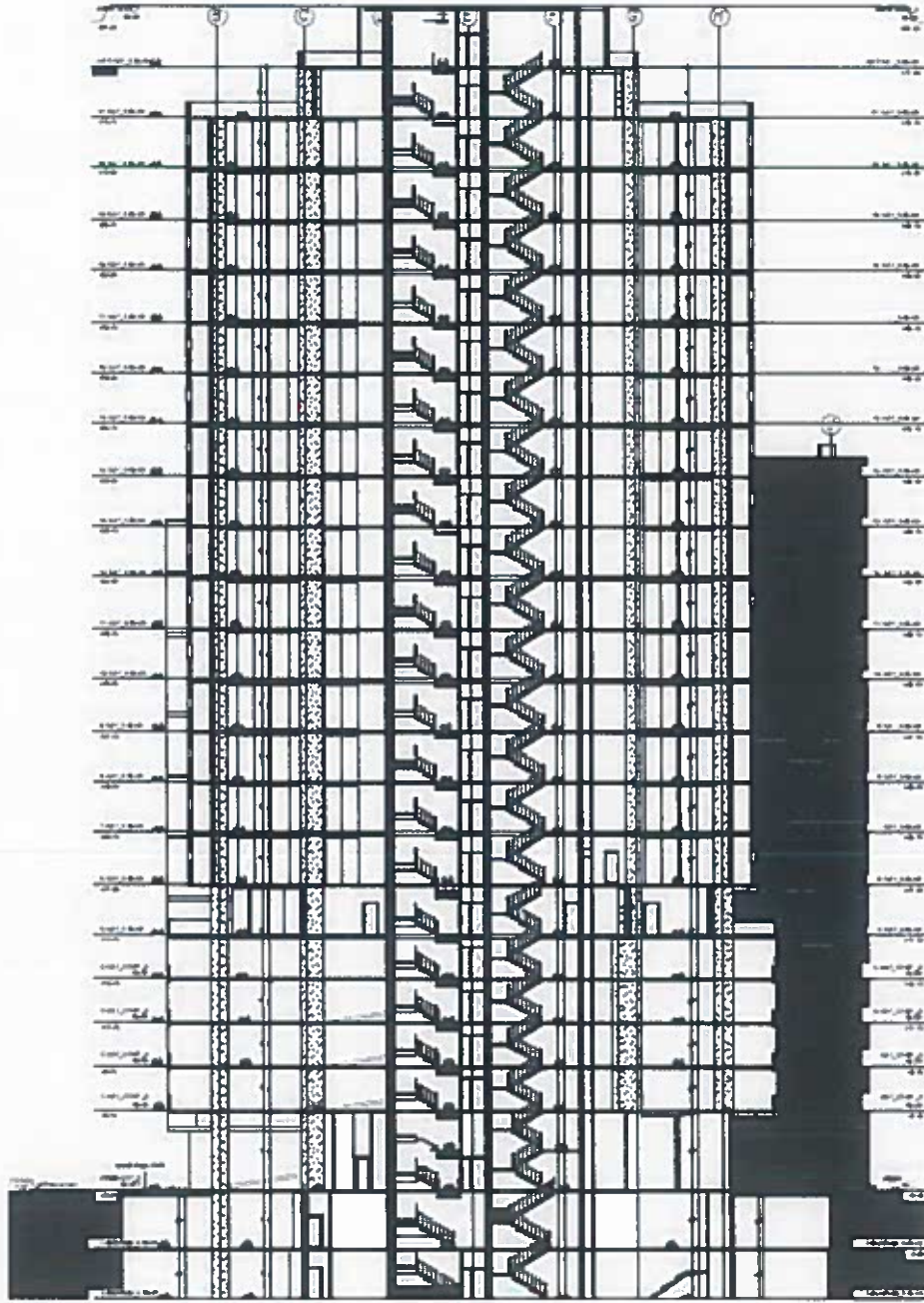
Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda tır garajı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın doğu cephesinde demir profil ve galvaniz saçtan üretilmiş yaklaşık 50 m²'si çay ocağı olarak, yaklaşık 50 m² si oturma alanı olarak kullanılan toplam yaklaşık 100 m² kullanım alanına sahip sundurma yapı bulunmaktadır.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

Değerleme konusu taşınmazın Konak Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesi ve ruhsat eklerine göre ofis ve ticaret fonsiyonuna sahip iki adet A Blok ve B Blok olarak adlandırılan kule projesi bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre A blok 2 adet bodrum kat, zemin kat ve 21 normal katlıdır. Brüt 25.521,24 m² inşaat alanına sahip olan A Blok içerisinde, bodrum katlarda otopark ve sığınak, zemin katı giriş holü, trafo, 1-4 arası katlar otopark olarak, 5. Kat su deposu, mescit, elektrik odası, 6-20. Katlar arası ofis ve 21. Katı tesisat katı olarak işlevlendirilmiştir. A blok içerisinde 1 adet engelli asansörü olmak üzere toplam 6 adet asansör yer almaktadır.

Onaylı mimari projesine göre B blok 1 adet bodrum kat, zemin kat ve 10 normal katlıdır. Brüt 15.417,86 m² inşaat alanına sahip olan B Blok içerisinde, bodrum kat depo, fitness, hobi odası, tesisat odası ve sığınak olarak, zemin kat ticaret üniteleri ve trafo, 1. Katı ofis, 2. kat otopark olarak ve 3-8. Katlar ofis, 9. Kat tesisat odası ve teras çatı, 10. Katında mescit, çocuk oyun alanı, çatı katında asansör makine odası olarak işlevlendirilmiştir. B Blok içerisinde 1 adet araç asansörü ve 4 adet servis asansörü yer almaktadır. Söz konusu proje kapsamında 357 araçlık otopark alanı sağlanmıştır.



Onaylı Mimari Proje-B Blok Kesit



Onaylı Mimari Proje - A Blok Kesit

Proje dahilinde A Blok içerisinde her bir ofis katında sekizer adet olmak üzere toplam 120 adet ve 38,50 m²-86,52 m² kullanım alanına sahip 8 tipte ofis ünitesi bulunması tasarlanmıştır.

B Blok içerisinde zemin katta 2 adet dükkan ünitesi, 1. normal katta 2 adet ofis ünitesi, 2. kat otopark alanı, 3-8. katlarda her bir katta ikişer adet olmak üzere 12 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 9. normal kat makine ve teras alanı olarak, 10. normal kat ise içerisinde çocuk oyun alanı vb bulunan sosyal alan katı olarak tasarlanmıştır. Toplam 14 adet ofis ünitesi bulunan B Blok'ta her bir ofis ünitesi 311,50 m²-577,44 m² aralığında farklı alan büyüklüğüne sahiptir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Yeni Kent Merkezi olarak adlandırılan bölgede konumlanmaktadır.
- Taşınmazın ulaşılabilirlik seviyesi, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
- Mahallinde yapılan tespitlerde taşınmazın doğu cephesinde yer alan demir profil ve galvaniz saçtan üretilmiş yaklaşık 50 m²lik kısmı çay ocağı olarak, yaklaşık 50 m²lik kısmı oturma alanı olarak kullanılan toplam yaklaşık 100 m² kullanım alanlı sundurma bulunduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaza giriş 1561 Sokak üzerinden yapılmaktadır.
- Değerlemesi konusu taşınmazın yakın çevresinde Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla, Mistral Tower, Bayraklı 1923, Modda Port ve Mahall Bomonti Projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Limanı'na yaklaşık olarak 0,50 km İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık olarak 4,50 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 14,00 km mesafede bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

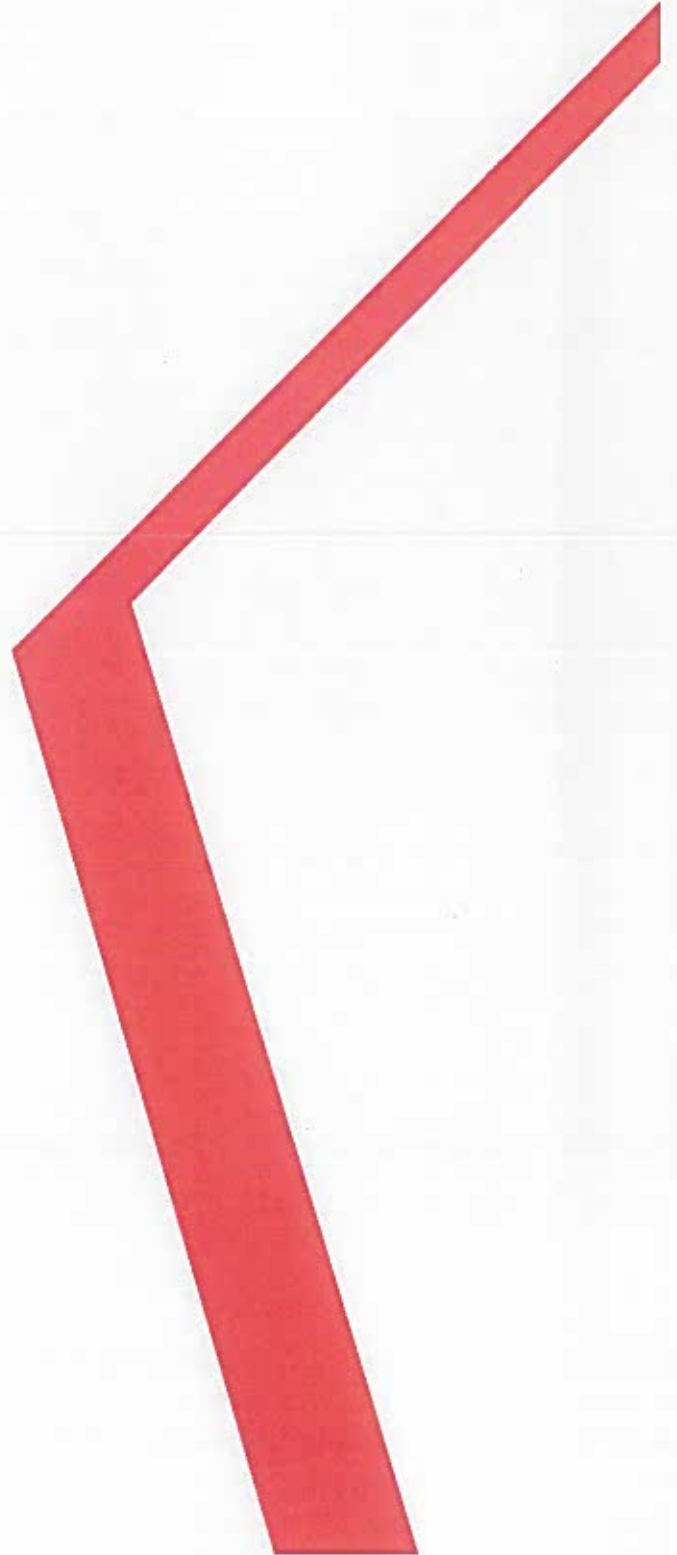
- Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma koşulunun, yüksek olması sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı düşünülmektedir.
- Ülkemizde yaşanan ekonomik durgunluk bütün piyasaları etkilediği gibi gayrimenkul piyasasında olumsuz etkilemiştir.

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 getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün "Arsa" niteliğine sahip olması nedeniyle üzerine yapılacak binanın satış getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde satılık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa tapusuna sahip olması ve üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(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	*Taşınmazın 200 m güneydoğusunda konumludur. *Daha iyi 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	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.
4	Salhane bölgesinde konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	12.000	88.000.000		7.333	*Pazarlık payı bulunmaktadır. *Daha iyi konumdadır.
5	Ater Tower yakınında konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	5.000	49.400.000		9.880	*Pazarlık payı bulunmaktadır. *Daha iyi konumdadır.
6	Büyükşehir Belediyesi Ek Hizmet binası otoparkının bulunduğu arsa	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	1.830	17.500.000		9.562	*Pazarlık payı bulunmaktadır. *Daha iyi konumdadır.
7	Umurbey Mahallesi'nde konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	6.000	48.000.000		8.000	*Pazarlık payı bulunmaktadır. *Daha iyi konumdadır.
8	Mersinli Mahallesi'nde konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	9.656	68.900.000		7.135	*Pazarlık payı bulunmaktadır. *Daha iyi konumdadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede 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 ceph, yüz ölçümleri, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 7.250 TL/m² seviyelerinde 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 bulunmamaktadır.
2	Folkart Tower'da konumlu	Ofis	Satılık	94	635.000	6.755	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Folkart Towers'ta 17. katta konumlu ofis	Ofis	Satılmış / 2 ay önce	84	600.000	7.143	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır.
4	Megapol Tower'da 1. Katta konumlu	Ofis	Satılık	330	2.500.000	7.575	*Deniz manzaralıdır. *Mobilya ve tadilatlıdır. *Pazarlık payı bulunmamaktadır. *Net 230 m ² kullanım alanıdır.
5	Ater Tower'da 5. katta konumlu	Ofis	Satılmış / 8 ay önce	86	550.000	6.395	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *5. Katta konumlu olup deniz manzarası bulunmamaktadır.
6	Ater Tower'da 19. katta konumlu	Ofis	Satılmış / 8 ay önce	86	750.000	8.872	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *19. Katta konumlu olup deniz manzarası bulunmamaktadır.

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 7.000-7.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL)	(TL/m ²)	(TL/m ²)	
1	Novus-Ventus projesi içerisinde konumlu dükkan	Dükkan	Satılmış 1,5 yıl içinde	350	6.000.000		17.142		*Daha iyi konumdadır.
2	Ontan Bayraklı'da konumlu dükkan	Dükkan	Satılık	105	870.000		8.286		*Daha kötü konumdadır. *Ara sokak cephelidir.
3	Park 35 sitesinde konumlu dükkan	Dükkan	Satılık	510	6.500.000		12.745		*Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Yüzölçümü daha büyüktür.
4	Adliye Ek Bina karşısında konumlu	Dükkan	Satılık	172	1.600.000		9.302		*Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Yaya trafiği bakımından yoğun bölgededir.
5	Ontan Bayraklı'da konumlu dükkan	Dükkan	Satılık	100	1.000.000		10.000		*Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Lobi Perlas Residence projesinde konumlu	Dükkan	Satılık	107	885.000		8.271		*Ankara Caddesi yan yolu üzerinde zemin katta konumludur. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'nde ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmaz ile benzer duruma sahip dükkanların 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 dükkanların birim satış değerinin ortalama 9.000 TL/m² seviyelerinde olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.262	6.998	8.160	7.333	9.880	9.562	8.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	-25%	-20%	-10%
	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%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	0%	-5%	0%	-5%	-5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7.233	7.348	7.364	6.966	7.391	7.267	7.200

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.738	6.755	7.143	7.575	7.395	8.872
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	0%	-10%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	5%	5%	-10%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	5%	5%	5%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7.041	7.059	7.500	7.499	7.025	7.541

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	17.142	8.286	12.745	9.302	10.000	8.271
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-20%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-20%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-20%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	10%	-5%	0%	0%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		9.325	8.659	9.686	8.837	9.000	8.250

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8554 Ada 6 Parsel	5.954,27	7.000,00	41.679.890
TOPLAM DEĞERİ			41.680.000

Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların ofis ve ticaret satış emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

Projesi belli olan boş arsanın ya da 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**

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Konu parselde yapılması planlanan ofis projesi için hazırlanan mimari proje alan dağılımı dikkate alınmıştır. Alan dağılımının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- 2020 yılında tüm inşaatın tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalara, kiralanan ve işletilen alanlarda emlak vergisi ve bina sigortası dahil edilmiştir. Satışı gerçekleşecek olan residencelerin emlak vergisi ve bina sigortası hesaplanmamıştır. Emlak vergisi hesabında kiralanan alanlar için arsa payı oranı, kapalı alan oranları üzerinden yaklaşık hesaplanmıştır.
- 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.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Ofis satışlarının piyasa örnekleri incelenerek 2019'da başlayacağı ve 2024 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Ticaret satışlarının piyasa örnekleri incelenerek 2019'da başlayacağı ve 2020 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Ofis ve ticaret alanlarında tüm kat alanlarının satılabilir brüt alana dahil edileceği varsayılmıştır.
- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2019 yılında 7.250 TL/m² ile başlayıp, yıllar içinde artarak 2024 yılında 12.098,32 TL/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ticaret birim satış değerinin çevredeki diğer projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2019 yılında 9.000 TL/m² ile başlayarak, 2020 yılında 10.481,40 TL/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	22.687,36	1.900	43.105.984
Ticaret Fonksiyonu	1.160,72	1.800	2.089.296
Otopark	19.139,68	850	16.268.728
Toplam	42.987,76		61.464.008

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
61.464.008,00	20%	12.292.802	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
61.464.008,00	2%	921.960	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	61.464.008,00
Altyapı Maliyeti	12.292.801,60
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	921.960,12
Toplam (TL)	74.678.769,72

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
74.678.769,72	15%	11.201.815	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	61.464.008
Altyapı Maliyeti	12.292.802
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	921.960
Proje Genel Giderleri	11.201.815
İksa Maliyeti	10.187.631
Toplam (TL)	96.068.216

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Oran	0%	30%	70%
Maliyet (TL)	0	28.820.465	67.247.751

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	7.250,00
Fiyat Artış Oranı (2019)	16,46%
Fiyat Artış Oranı (2020)	12,43%
Fiyat Artış Oranı (2021-2023)	8,42%
Fiyat Artış Oranı (2024-2028)	7,03%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.000,00
Fiyat Artış Oranı (2019)	16,46%
Fiyat Artış Oranı (2020)	12,43%
Fiyat Artış Oranı (2021-2023)	8,42%
Fiyat Artış Oranı (2024-2028)	7,03%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	3,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (TL)

Yıllar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Ofis Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	22.687,36	22.687,36	22.687,36	22.687,36	22.687,36	22.687,36	22.687,36
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	2.268,74	4.537,47	4.537,47	4.537,47	4.537,47	2.268,74
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		7.250,00	8.443,35	9.492,86	10.292,16	11.158,76	12.098,32
Toplam Ofis Gelirleri	0	16.448.336	38.311.464	43.073.579	46.700.375	50.632.546	27.447.903
Ticaret Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1.160,72	1.160,72	1.160,72	1.160,72	1.160,72	1.160,72	1.160,72
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	580,36	580,36	0,00	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		9.000,00	10.481,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	5.223.240	6.082.985	0	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	0	21.671.576	44.394.450	43.073.579	46.700.375	50.632.546	27.447.903
İnşaat Maliyeti	0	28.820.465	67.247.751	0	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	650.147	1.331.833	1.292.207	1.401.011	1.518.976	823.437
Net Nakit Akışları	0	-7.799.036	24.185.135	41.781.372	45.299.363	49.113.570	26.624.466
Arsa Sahibi Gelirleri	0	8.408.571	17.225.046	16.712.549	18.119.745	19.645.428	10.649.786
Müteahhit Gelirleri	0	-16.207.608	-41.410.18	25.068.823	27.179.618	29.468.142	15.974.680

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	15,53%	15,53%	15,53%
Risk Primi	2,97%	3,47%	3,97%
İndirgeme Oranı	18,50%	19,00%	19,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	54.878.671	53.674.034	52.498.460
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	54.880.000	53.670.000	52.500.000

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

Arsa Değeri (TL)	50.143.313
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	50.140.000
Müteahhit Geliri (TL)	3.530.722
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	8.421
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	8.400

- **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 "MİA" 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

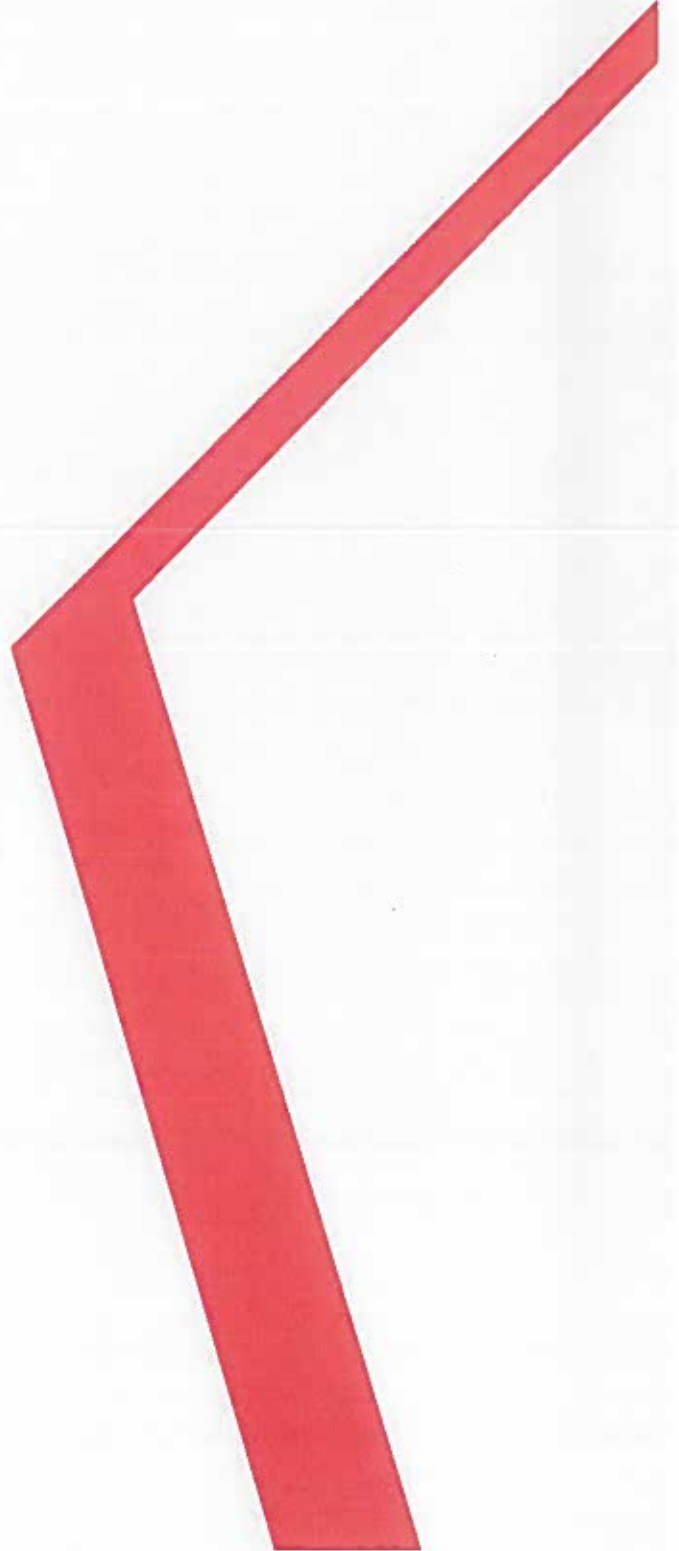
Bu değerlendirme çalışmasında, arsa bazında değer tespiti yapılmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

7.7 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

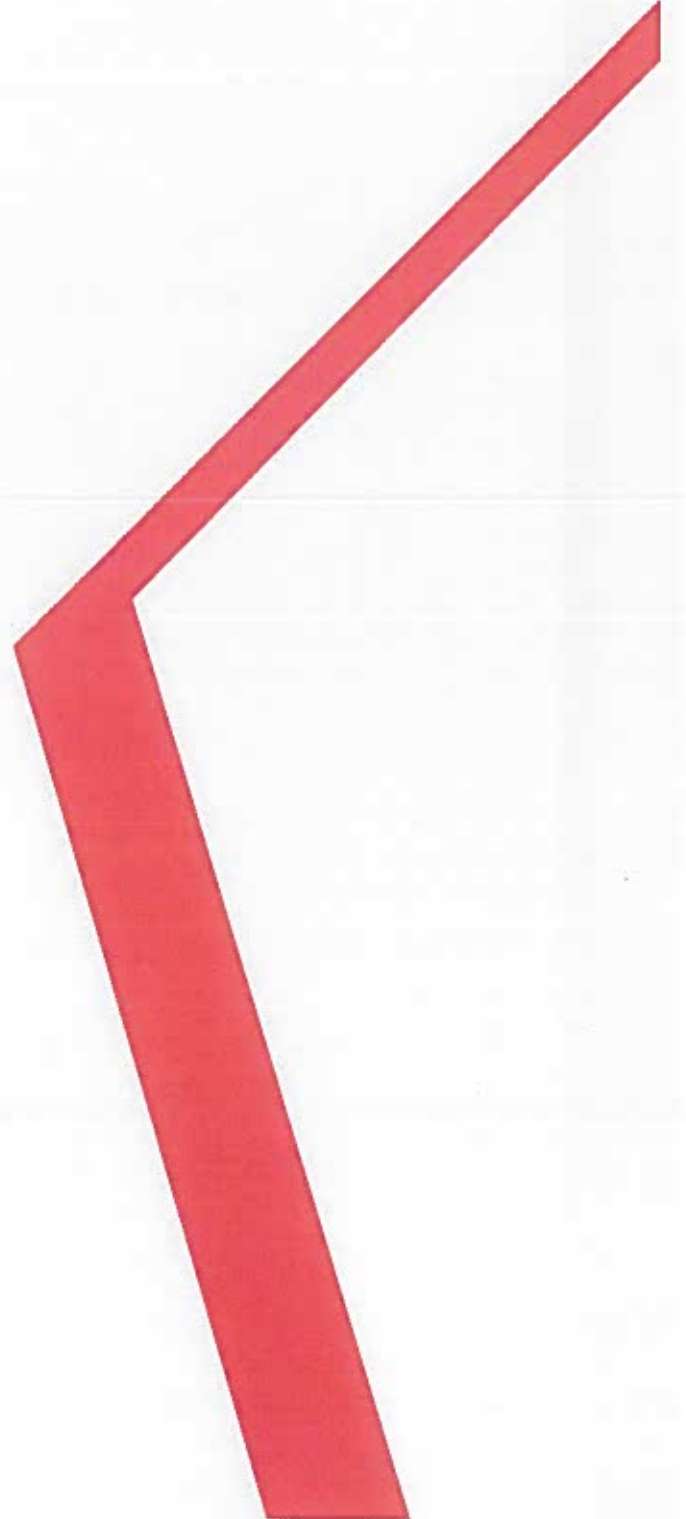
Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 28.06.2017 onay tarihli mimari projesi ve 30.06.2017 onay tarihli yapı ruhsatı Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. Taşınmazın üzerinde inşaat başlamamış olup “Arsa” olarak yasal belgeleri tam ve eksiksizdir.

- **Sonuç Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın 28.06.2017 onay tarihli mimari projesine esasen hazırlanmış 30.06.2017 onay tarihli yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde inşai faaliyet bulunmamaktadır. Bu açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Arsa” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	41.680.000
Gelir Yaklaşımı	50.140.000

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

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	31.12.2018		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	41.680.000.-TL	Kırkbirmilyonaltıyüzseksenbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	49.182.400.-TL	Kırkdokuzmilyonyüzseksenikibindörtüz.-TL	

Eren ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409229

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Söktör Raporu

Ofis Sektörü

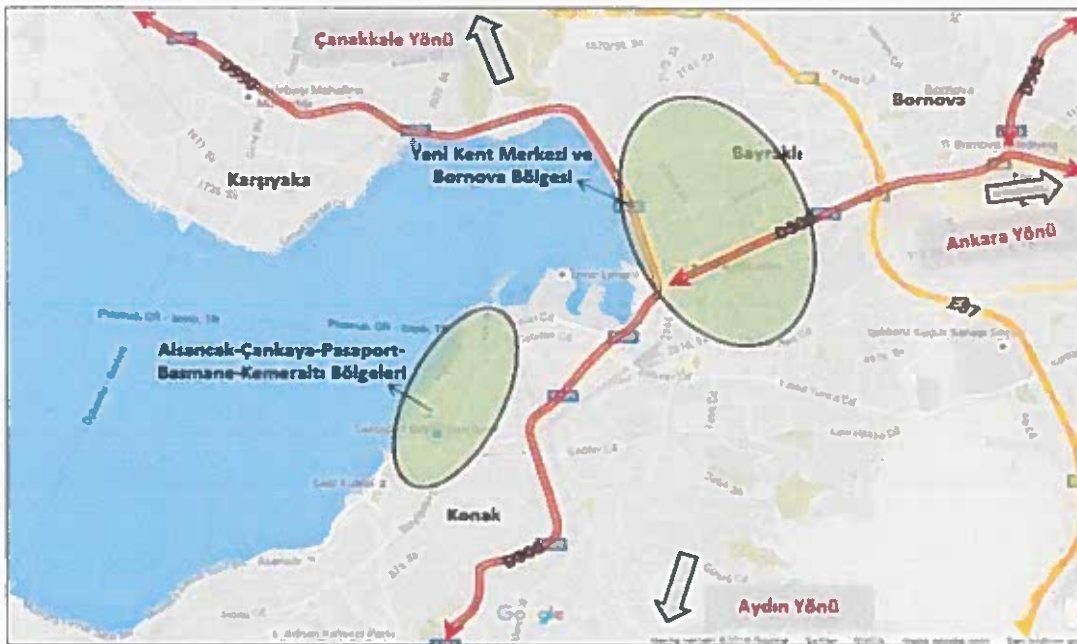
Ofis Sektörü Açısından İzmir

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 arzı ağırlıklı olarak B ve C tipi olarak tanımlanabilecek han ve eski iş merkezi stoklarından oluşmaktadır. Ayrıca bölgede proje gelişimine uygun arsa arzı kısıtlı durumdadır. Bu bölgede yer alan ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak ticaret, denetim-danışmanlık, ilaç-kimya ve diğer hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar olduğu gözlemlenmektedir.

Son yıllarda, liman çevresinde ve Salhane-Turan hattında modern ofis binaları yer almaya 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 arzı 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 kiralamarlar 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 çeyriğinde teslim ettiği Cadde Teras isimli homeofis projesi, Bayraklı bölgesinde Office 10, Kazımdirik Mahallesi içerisinde Avcılar Effect ve Avcılar Prestij projeleri, Manavkuyu bölgesinde Suits Bayraklı; Altınyol üzerinde, yapımına 2018 yılında başlanması planlanan Port Bayraklı ve

yapımına 2017 yılında başlaması planlanan Mersinli bölgesinde İzmir Atatürk Stadı'na yakın 2 kuleden oluşan toplam 65.000 m²'lik inşaat alanına sahip "Avcılar Bornova" projesi olduğu bilinmektedir.

Rönesans 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 ünitelerden meydana geliyor.

Emlak Konut GYO ile Tarihî 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

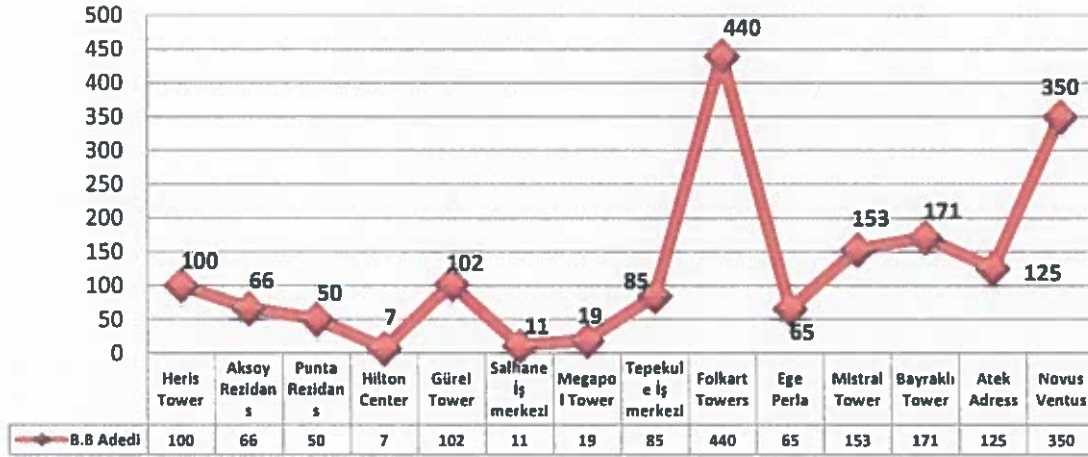
Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Novus Ventus toplam 59.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. 36'şar kat olmak üzere 2 kuleden oluşacak olan proje de 90 m² ile 700 m² arasında değişen ofisler bulunmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin 2.500 USD/m² olduğu bilinmektedir.

İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

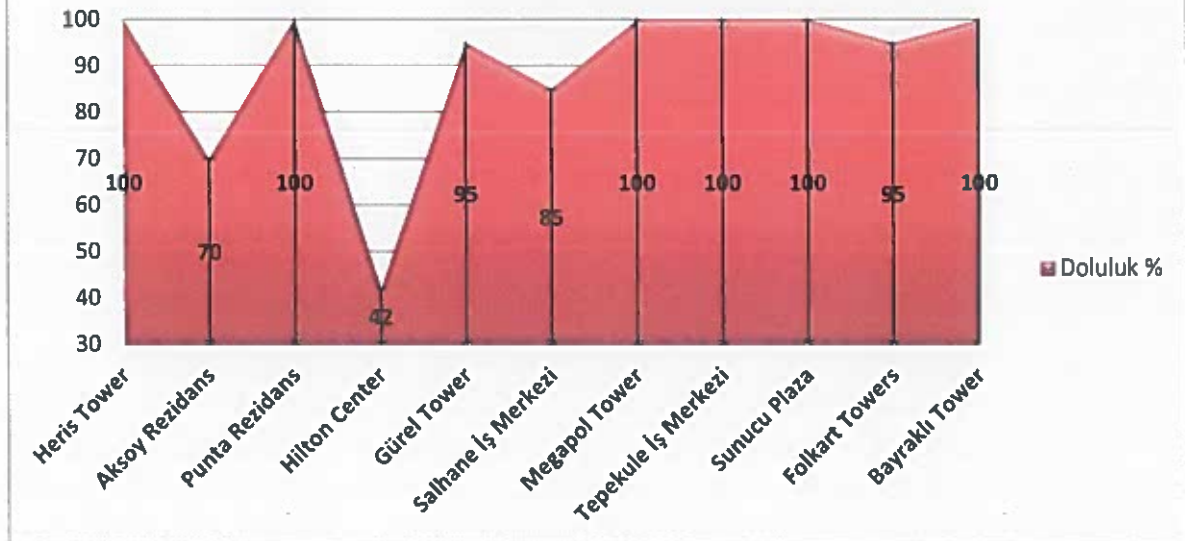
Önümüzdeki yıllarda İzmir'deki ofis stoğunu önemli ölçüde etkileyecek gelişmeler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- 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 etkileyeceği 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 %



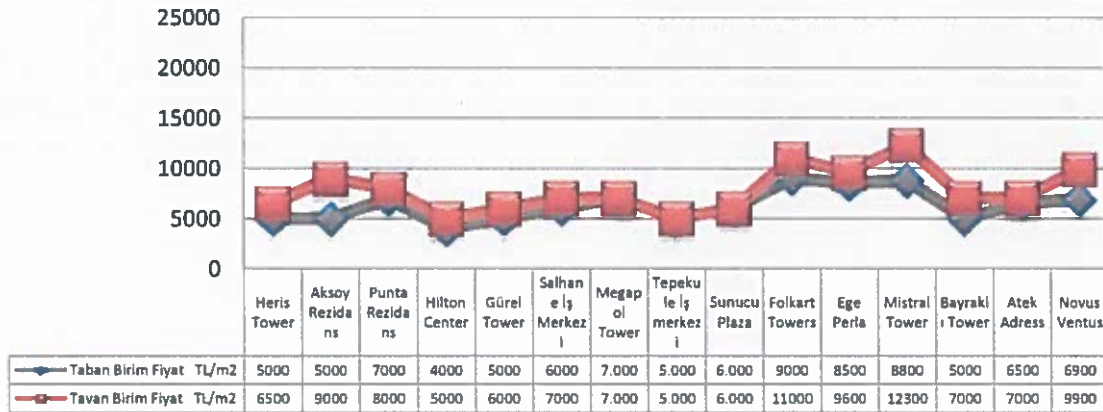
İŞ MERKEZLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA DÜŞEN OTOPARK SAYISI



*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.

Ek 4: Onaylı İmar Durumu



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 35598559-115 02 01-E.21145
Konu : 8554 ada 6 parsel

26/12/2018

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

İlgili : 25/12/2018 tarihli ve 52462 sayılı dilekçeniz.

İlgili dilekçenize konu İzmir İli, Konak İlçesi, 8554 ada 6 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında: (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, Taks:0.40, Kaks:3.00 yapılaşma koşullu M1A-Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş M1a adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir" Plan Notu hükmü bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır

Özlem ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır

.....27/12/2018.....

M.Ş. YÜĞÜKAN
İmza

Adres: 9 HY1.01 MEYDANI NO:11 K.3 BASMANE/İZMİR

Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarschircilik@konak.bel.tr

<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediyebaskanligi@konakbel.hu01.kep.tr

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile onaylanmıştır.

Evrak tıyıld <http://ebysorgu.konak.bel.tr> adresinden 01.11.50YV-08GV kodu ile yapılabilir.

Genel ERGÖNEŞİN

Dahili: 1343

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Eren ÖZÇELİK				
Doğum Yeri, Tarihi	İzmir, 01.01.1991				
Mesleği	Şehir Plancısı				
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı -Lisans No: 409229				
Eğitim Durumu	Lisans Dokuz Eylül Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / 2009 – 2013				
İş Tecrübesi	01.02.2017- ...		TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	06.05.2015 – 27.01.2017		Arves Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul Uzmanı Yardımcısı	Değerleme
Üyelikler	-				
Sertifikalar	-				
Yabancı Diller	İngilizce				

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

Adı ve Soyadı	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		
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 7: SPK Lisansları



Tarih : 03.04.2018

No : 409229

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

Eren ÖZÇELİK

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 : 29.03.2007

No : 400512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




Nevzat ÖZTANGUT
BİRİJK BAŞKANI