

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Gayrimenkul

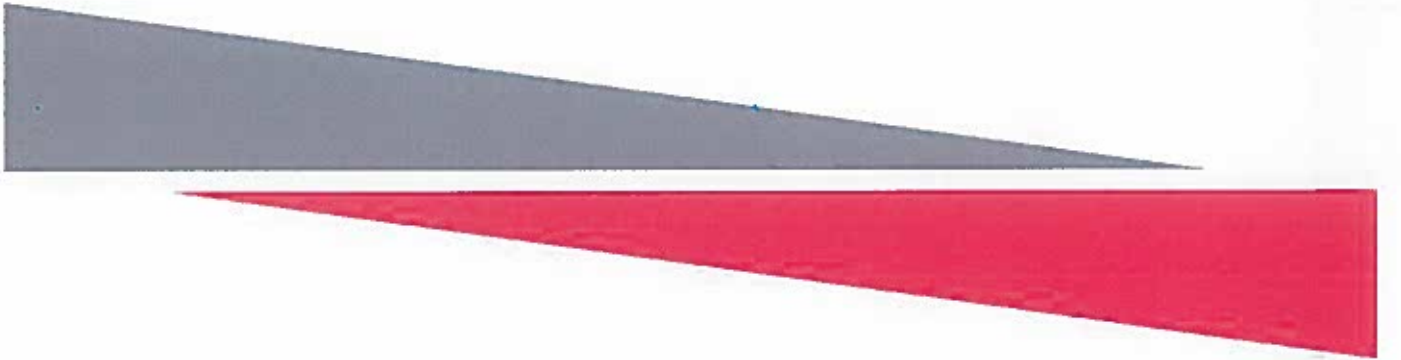
Arsa

Değerleme

Konak / İzmir

Raporu

2017REVC276 / 29.12.2017



Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Sayın Serkan ERGÜNEŞ,

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan "Arsa"nın pazar değerine yönelik 2017REVC276 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	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	40.190.000.-TL	Kırmilyonyüzdoksanbin.-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.424.200.-TL	Kırkyedimilyondörtüzyirmidörtbinikiyüz.-Türk Lirası

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 07.11.2017 tarih, 2819_2 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Serkan POLAT

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	44

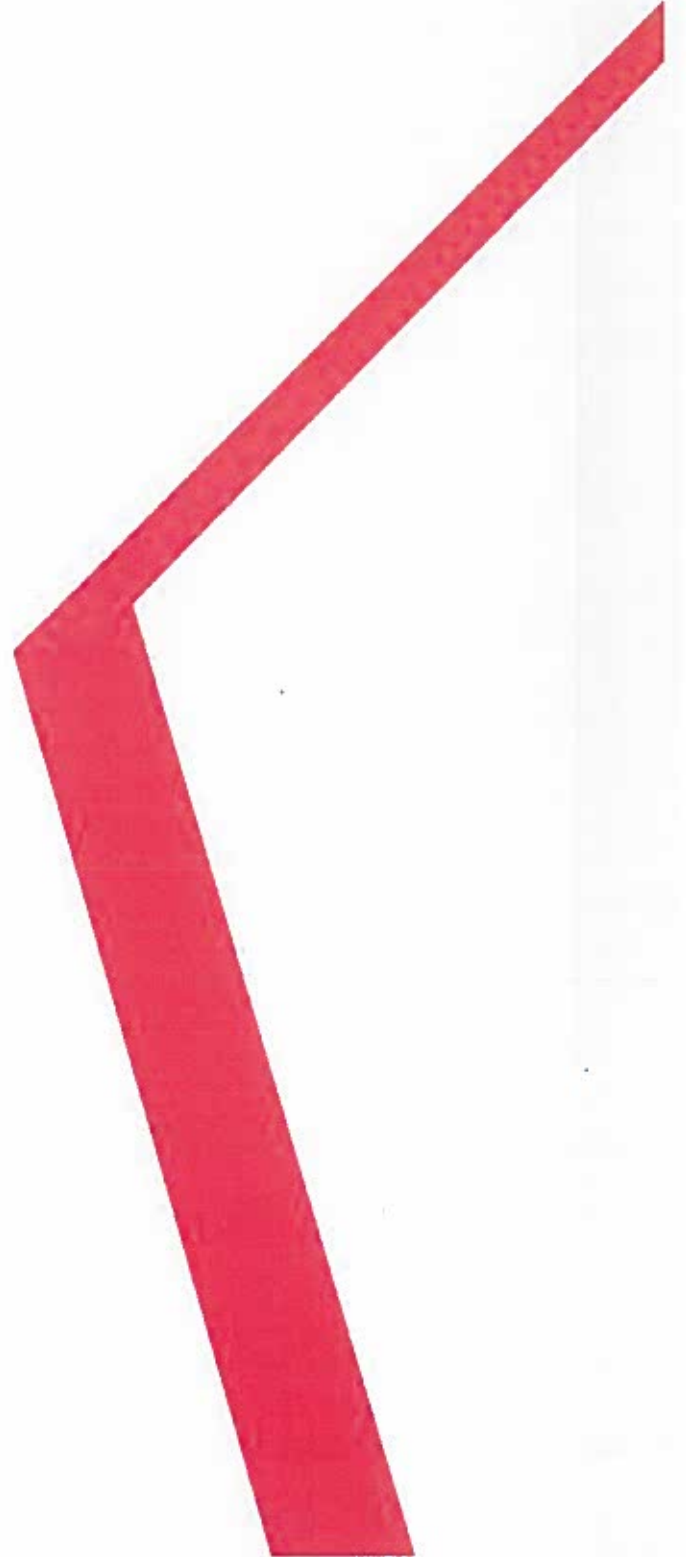
Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Çınarlı Mahallesi, 1561 Sokak, 8554 ada 6 no.lu parsel, Konak / İzmir
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Tır garajı
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 no.lu parsel.
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 8554 ada 6 no.lu parsel, 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı" kapsamında "MİA (Merkezi İş Alanı)" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">• TAKS: 0,40• KAKS: 3,00• Hmaks:Serbest
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizinde, Konak Belediyesi'nde incelenen 28.06.2017 onay tarihli mimari projesi verileri esas alınmıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkul olması ve yıl sonu raporlamalarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "MİA" amaçlı kullanımıdır.
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	40.190.000 TL Kırmilyonyüzdoksanbin-Türk Lirası
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	47.424.200 TL Kıryedimilyondörtüzyirmidörtbinikiyüz.-Türk Lirası

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ



Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVC276 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 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No:402826) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Serkan POLAT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.12.2017 tarihinde çalışmaya başlamış ve 29.12.2017 değerlendirme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2819_2 no.lu ve 07.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 2819_2 no.lu ve 07.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme çalışması kapsamında, kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizinde, Konak Belediyesi'nde incelenen 28.06.2017 onay tarihli mimari projesi verileri esas alınmıştır.

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	04.05.2016	2016REVC17	Ozan KOLCUOĞLU Berk ÜNSAL	29.770.000
Rapor 2	30.12.2016	2016REVC250	Bilge BELLER ÖZÇAM Mustafa Alperen YÖRÜK	33.340.000
Rapor 3	07.07.2017	2017REVC128	Bilge BELLER ÖZÇAM Ecem BAŞTÜRK GÜR	38.105.000

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.

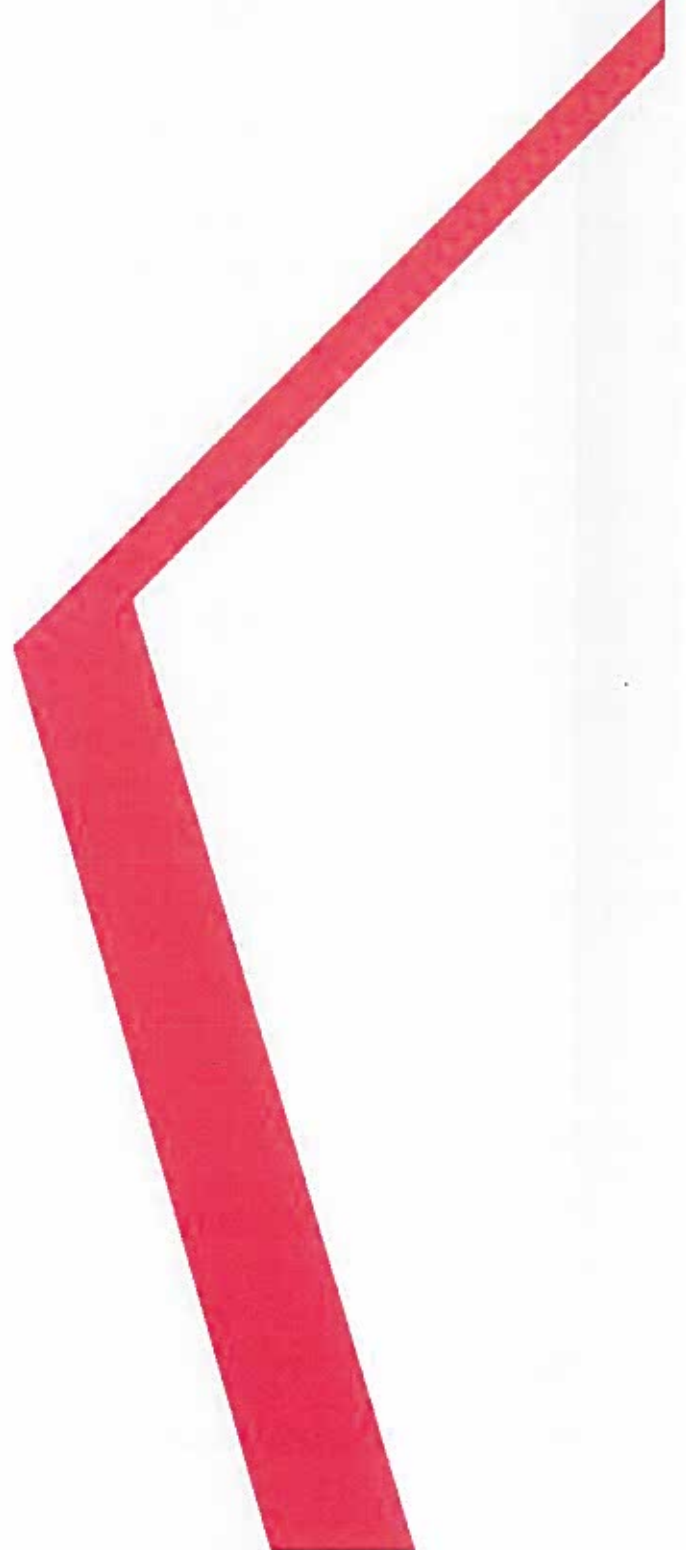
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Mansuroğlu Mahallesi, Ankara Caddesi, No: 81, Kat:12, Daire:90, Bayraklı / İzmir adresinde faaliyet gösteren Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

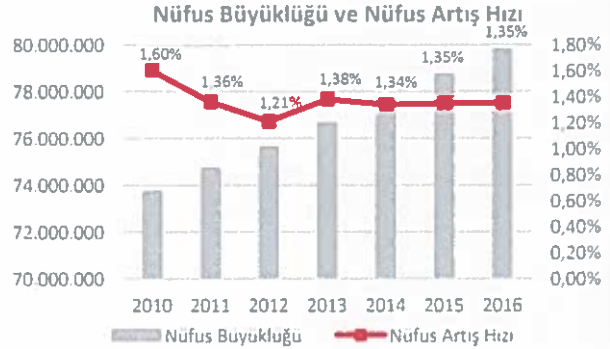
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

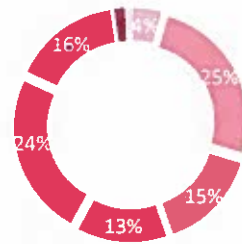
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 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, 2016



- 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

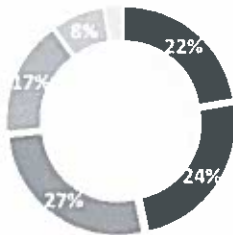
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,29’unun ikamet ettiği İzmir, 4.223.545 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur.

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

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

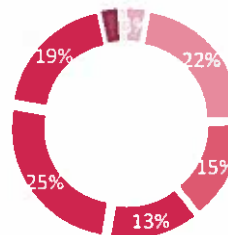


- Ülke Nufusu-İzmir Nufusu
- İzmir Nufusu



- 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, 2016



- 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

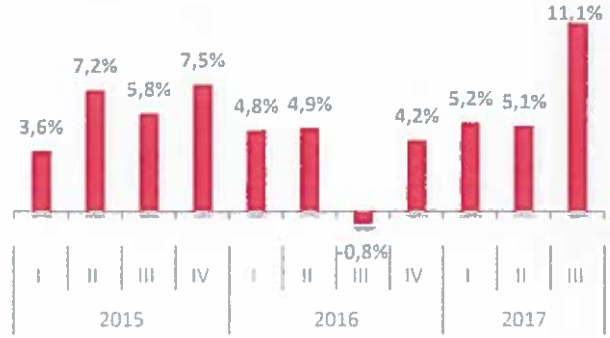
TÜİK, 2016

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

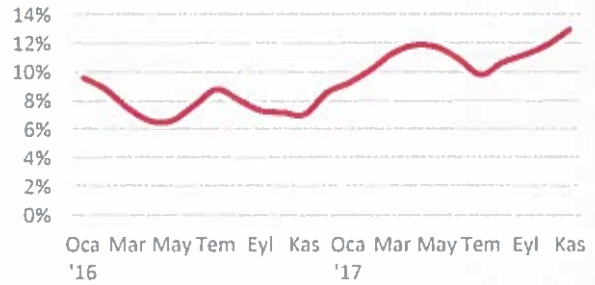
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

Çeyrelere Göre Büyüme (%)

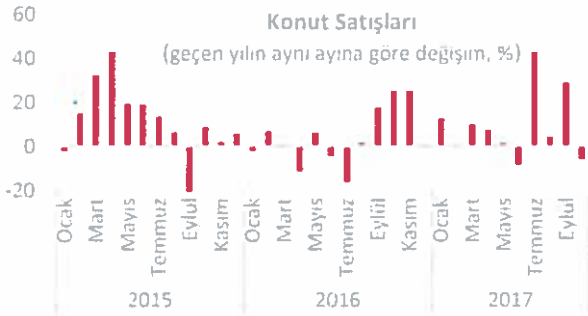


Kaynak: TÜİK

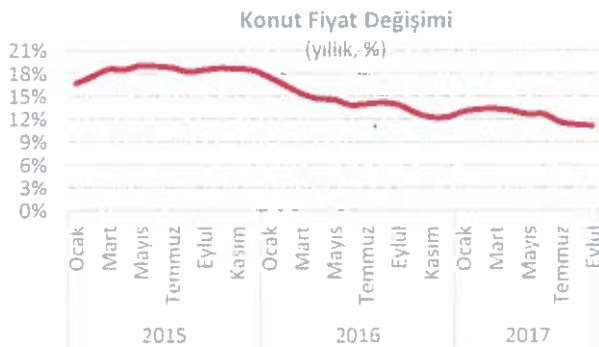
Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMİB

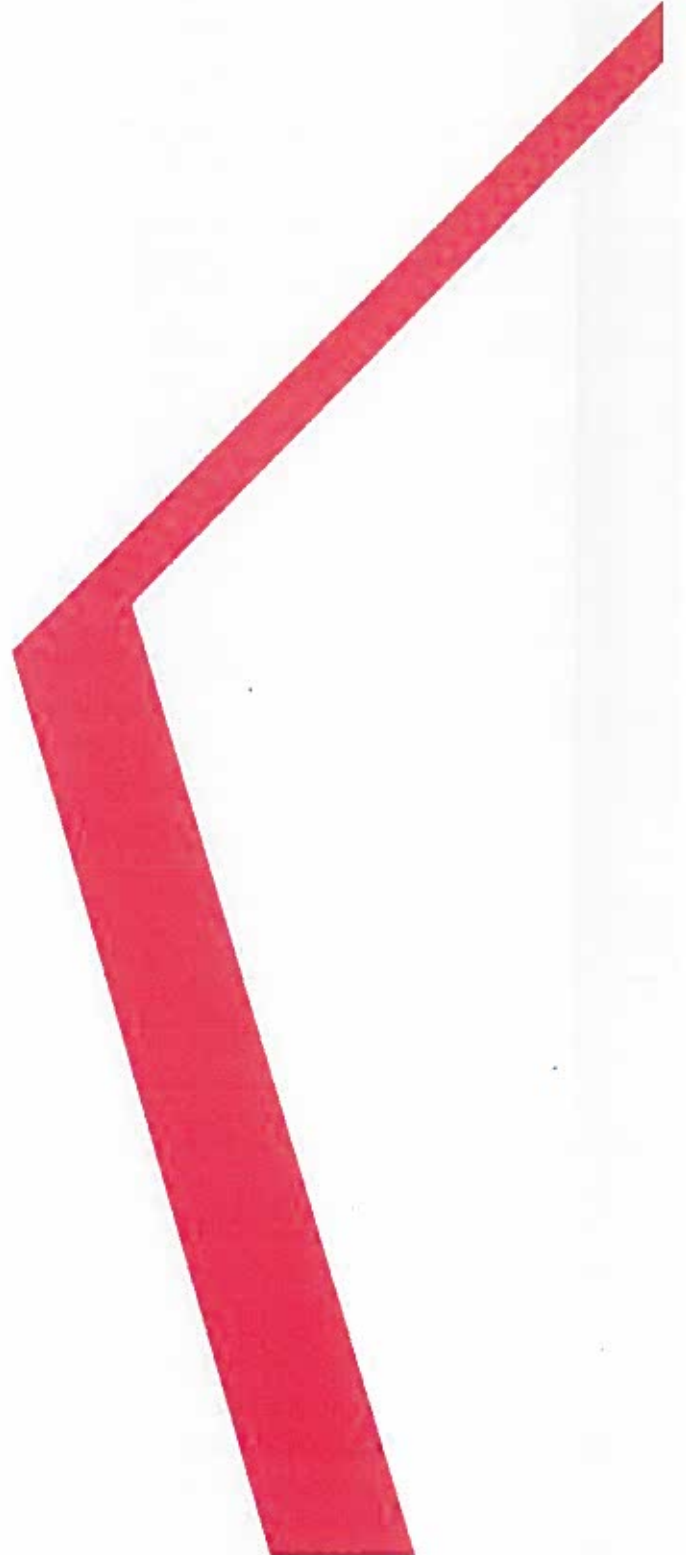
Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Mersinli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8554
Parsel No	6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	5.954,27 m ²
Malik / Hisse	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Konak Tapu Müdürlüğü'nden alınan 23.11.2017 tarih, saat 15:24 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

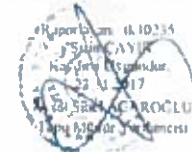
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Konak Tapu Müdürlüğü'nden alınan 23.11.2017 tarih, saat 15:24 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

TASINMAZ VE TAPU KAYITLARI (Mülkiyetin Detaylı Sıfırları)										
Zemin Tapı	: Ana Gayrimenkul	Ada Parsel	: 8554/6							
Zemin No	: 791/04001	Yüzölçümü	: 5.954,27 m ²							
İl İlçe	: İZMİR / KONAK	Ada Yüzölçümü	: ARSA							
Koordinatları	: KOSKİ ENİ									
Mahallesi / Köyü / Sokak	: MERSİNLİ / -									
Mevki	: -									
Çoklu Saha No	: 46 - 4100									
Harita Durumu	: Mülki									
MÜLKİYET BİLGİLERİ										
Sistem No	Malik	İbrazet No	Hisse Pay/Payda	Metryere	Tahname Şehre	Tarih	Yer	Devlet Şehre	Tarih	Yer
1197/0001	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		442/13				İzmir Büyükşehir Belediyesi	23.11.2017	
								1904/010 - 11706		

* Tesis edilen şartlar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır



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

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

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 28.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 21.11.2017 tarihli onaylı imar durumu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı kapsamında projenin bulunduğu ada bazında yapılaşma lejantının "MİA (Merkezi İş Alanı)" olduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

Plan Onay tarihi: 13.05.2011

Lejandı: MİA (Merkezi İş Alanı)

Yapılaşma koşulları;

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

MİA(Merkezi İş Alanları) ya da Metropolitan Aktivite Merkezi

Bu alanlarda her türlü 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 tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının(KAKS/EMSAL Alanı) 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.

Y.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MURACAAT SAHİBİ :
İNSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

Sayı: 18259

* İMAR DURUMUNUN BELİRTİLEN BİNAYIN İNŞAATINDA İZLENİ YÖNETMELİKLER VE PLAN NİTELİKLERİ GİZLEMEK.
* 1983 BİNA MÜCEZZEHİ (1402011) DAVANIN 09.06.2011 KARARI VE ÇUVANAN 1.980 (G.Ç.AT) İNŞAAT ALIYAN ALANININ VE
KURUMSAL DEĞERLEME BAŞLIĞI (İHAŞ) (G.Ç.MH) İNŞAAT ALIYAN İNŞAAT PLANI (18.03.2011) TARKİT (20.12)
BİNA MÜCEZZEHİ (1402011) DAVANIN 09.06.2011 KARARI VE ÇUVANAN 1.980 (G.Ç.AT) İNŞAAT ALIYAN ALANININ
BİNA MÜCEZZEHİ (1402011) DAVANIN 09.06.2011 KARARI VE ÇUVANAN 1.980 (G.Ç.AT) İNŞAAT ALIYAN ALANININ
BİNA MÜCEZZEHİ (1402011) DAVANIN 09.06.2011 KARARI VE ÇUVANAN 1.980 (G.Ç.AT) İNŞAAT ALIYAN ALANININ
BİNA MÜCEZZEHİ (1402011) DAVANIN 09.06.2011 KARARI VE ÇUVANAN 1.980 (G.Ç.AT) İNŞAAT ALIYAN ALANININ

TARİH: 21.11.2017 İMAR DURUMUNUN BELİRTEN ÖZGÜNSÖZ ÇİZEN ÖZGÜNSÖZ

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

KİTAP NO	MAHALLE	Yapı İzni ve Notları	SERBEST
ASTROLOJİK PAFTA	KADASTRAL PAFTA	PLAN NO	Kat Adedi
L18A 02A 2C L18A 02A 2U	-	357	SERBEST
A D A		P A R S E L	Bina Yüksekliği
8554		6	SERBEST
İMAR PLANI ONAY TARİHİ 13.05.2011			Bina Derinliği
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ -			Bina Renk Kodu
1- Bu rapor sadece inşaat izni için hazırlanmıştır ve diğer amaçlar için kullanılmamalıdır. 2- Her parselin birim fiyatı 100.000 TL'dir.			Kapalı Alanlar
3. Yılın ÇUVANAN			Akçe Değer Metreleri
İMAR DURUMU BİRİM VETRÜLSİ			Diğer
			1/1000 △ K
			İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR HATTI TALEBİ
İÇMEKTEDİR.
YIKILI VE HAFİFİYAT
İÇME ALINMASI
ZORUNLUDUR!

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

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Konak Belediyesi'nde 28.12.2017 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, 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	-		

✓ **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, TAKS:0,40, KAKS:3,00 olduğu ve yollardan 5'er metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

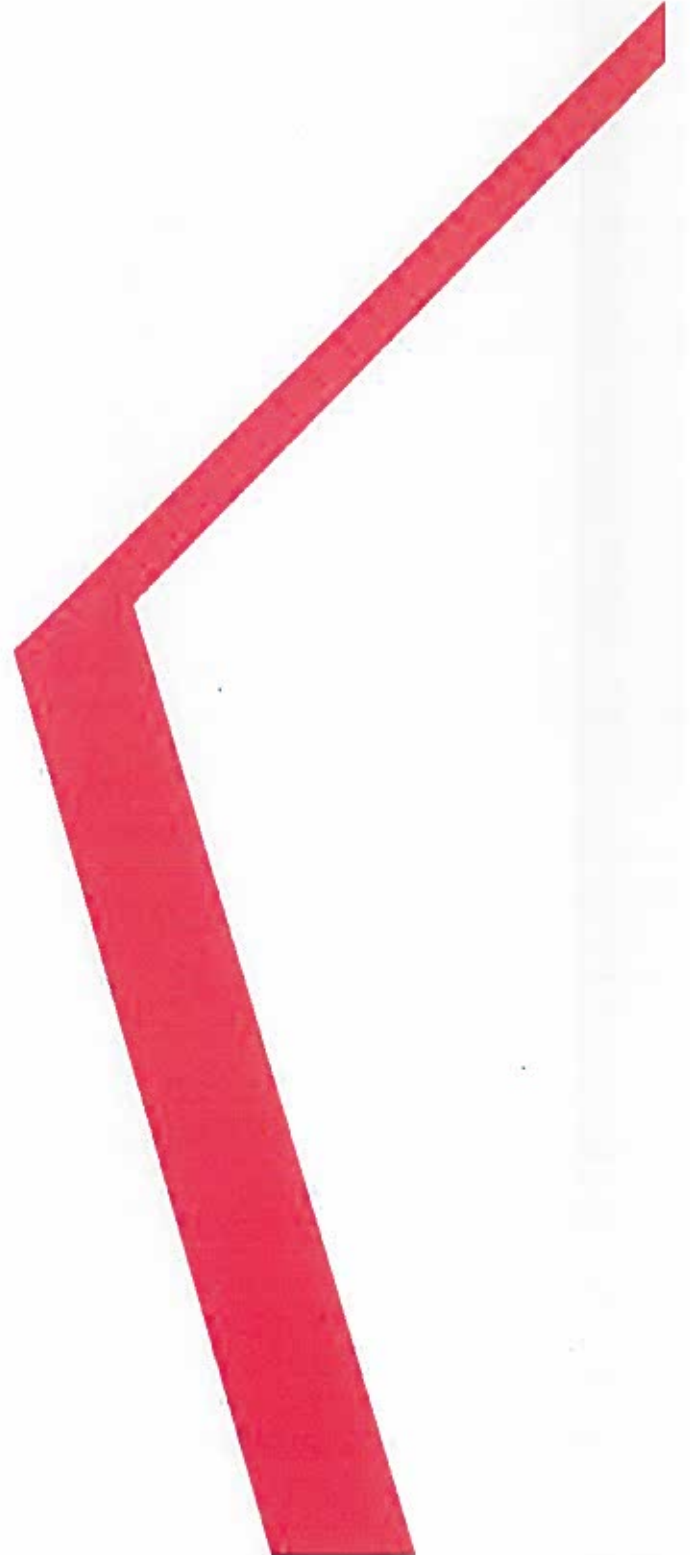
Parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ilişkin mimari proje onaylanmıştır. 28.12.2017 tarihinde yapılan incelemelerde taşınmazın dosyasının işlemdе olduğu ve mimari projeye esas yapı ruhsatının 30.06.2017 tarih ve 141 sayılı ile düzenlendiği ancak henüz yasal prosedürünü (imzalarını) tamamlamadığı belirtilmiştir. 30.06.2017 tarihli yapı ruhsatının onaylı hali tarafımızdan teyit edilememiştir. Mimari proje, ruhsat ve eklerinde herhangi bir değişiklik olması durumunda indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile elde edilen arsa değerinde farklılık olabilecektir.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

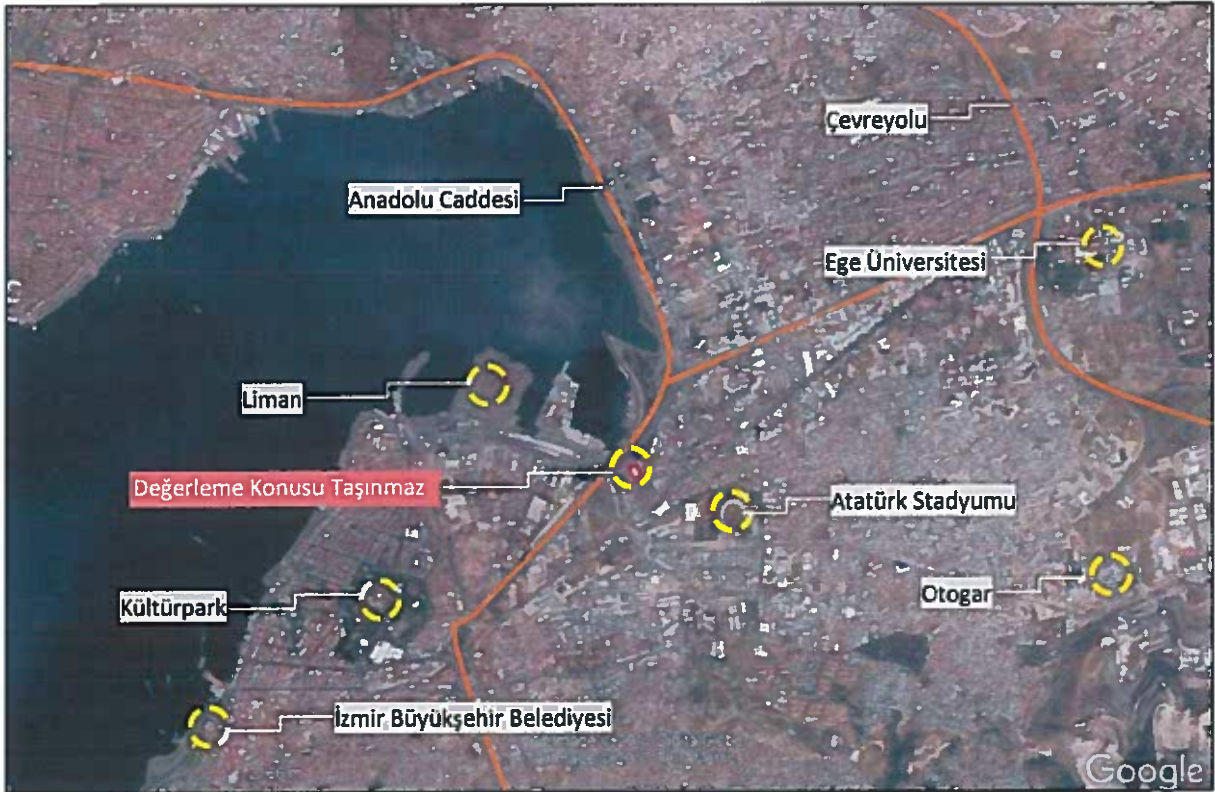
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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



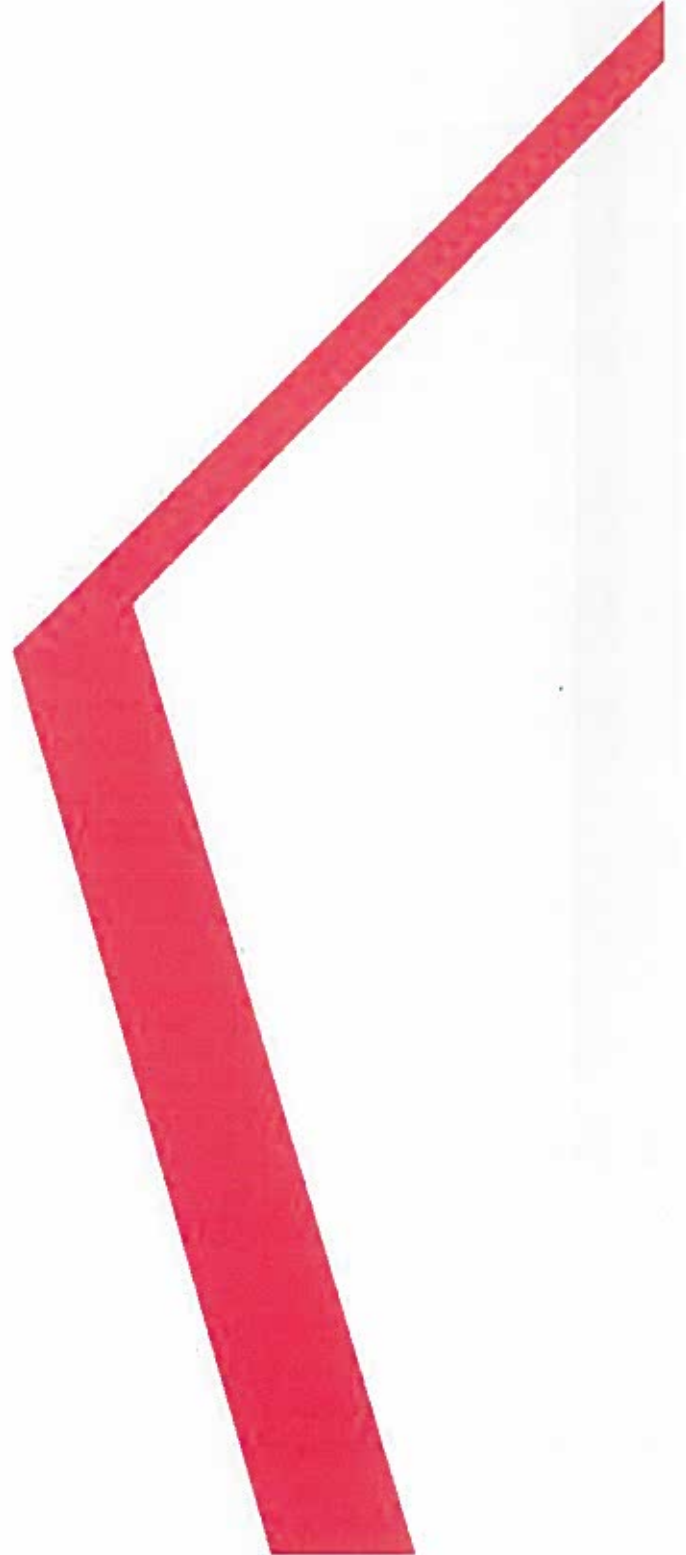


Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

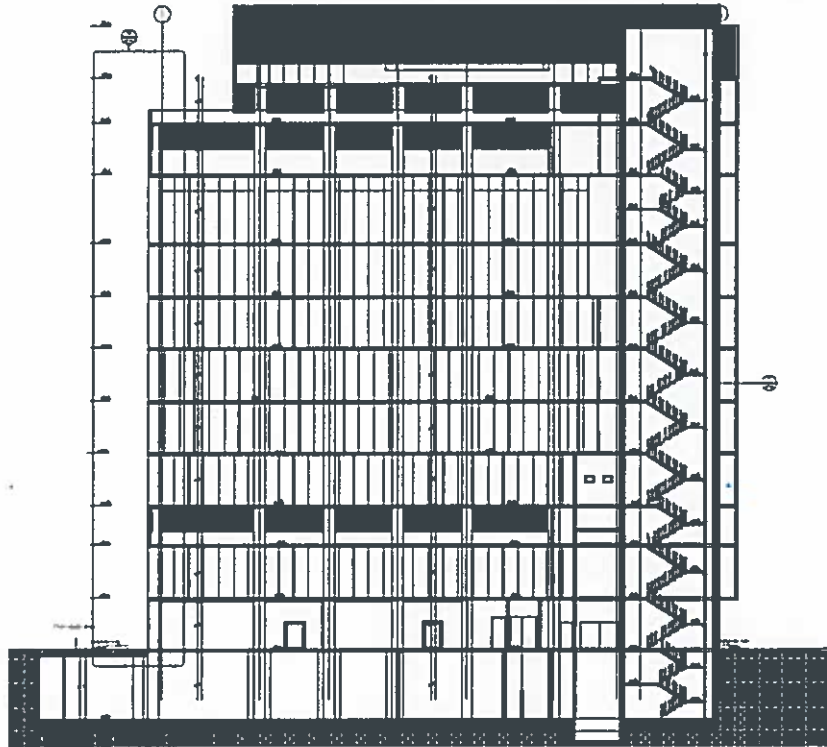
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde konumlu 8554 ada 6 no.lu parseldir. Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydında arsa olarak, Konak Belediyesi'nde bulunan onaylı mimari projesinde ofis bloğu olarak nitelendirilmiştir.

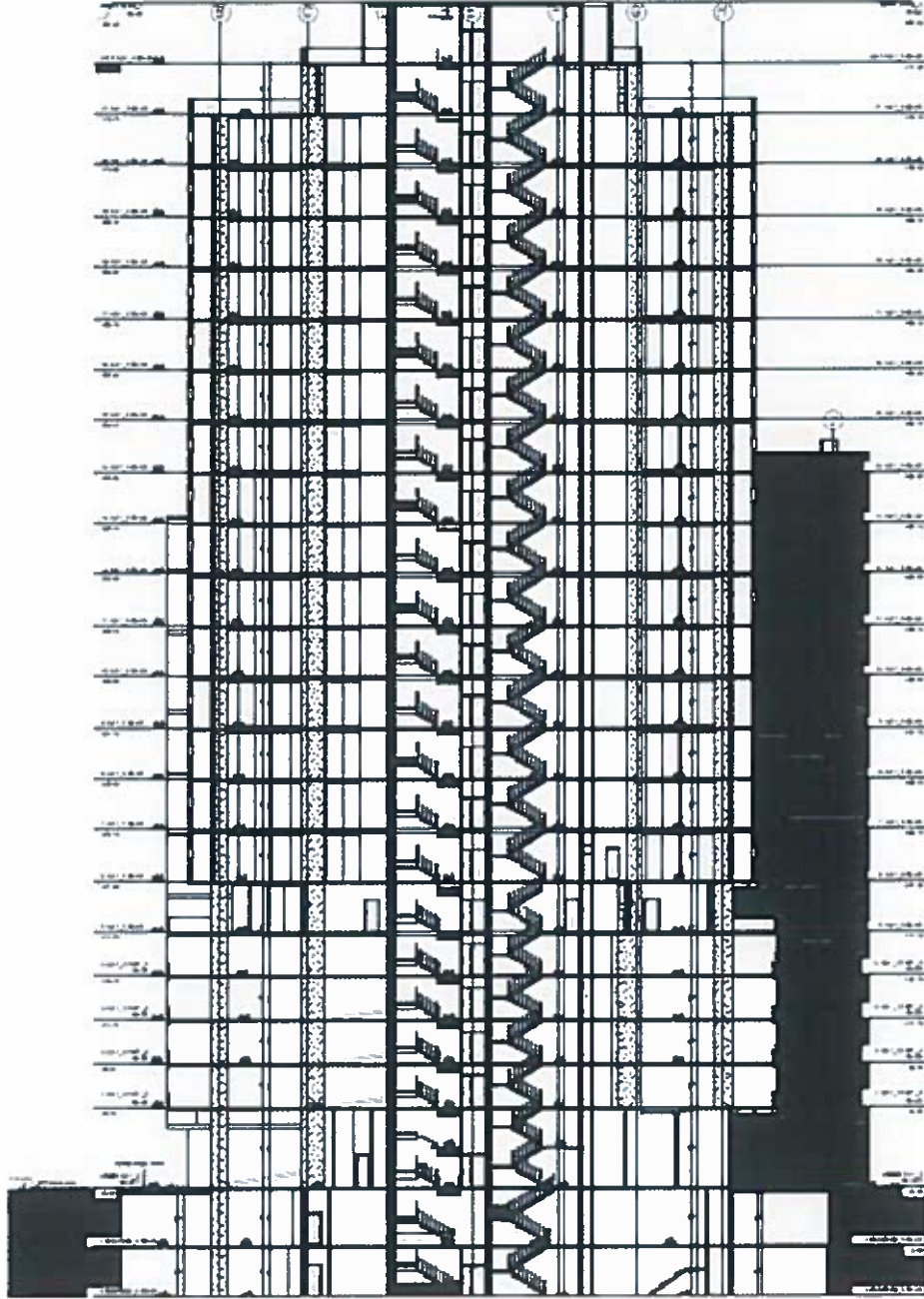
Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda tır garajı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın doğu cephesinde demir profil ve galvaniz saçtan üretilmiş yaklaşık 50 m²'si çay ocağı olarak, yaklaşık 50 m² si oturma alanı olarak kullanılan toplam yaklaşık 100 m² kullanım alanına sahip sundurma yapı bulunmaktadır. 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 konumludur.

Değerleme konusu taşınmazın Konak Belediyesi'nde işlem aşamasında olan mimari projesi ve ruhsat eklerine göre ofis ve ticaret foksiyonuna 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 katlar ve 1-4 arası katlar otopark olarak, 6-20. Katlar arası ise ofis katları 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 ve sığınak olarak, zemin kat ticaret üniteleri, 2. kat otopark olarak ve 1-10. katlar ise ofis 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 herbir katta ikişer adet olmak üzere 12 adet ofis ünitesi bulunmaktadır. 9. normal kat makine ve teshin 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 herbir 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 herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

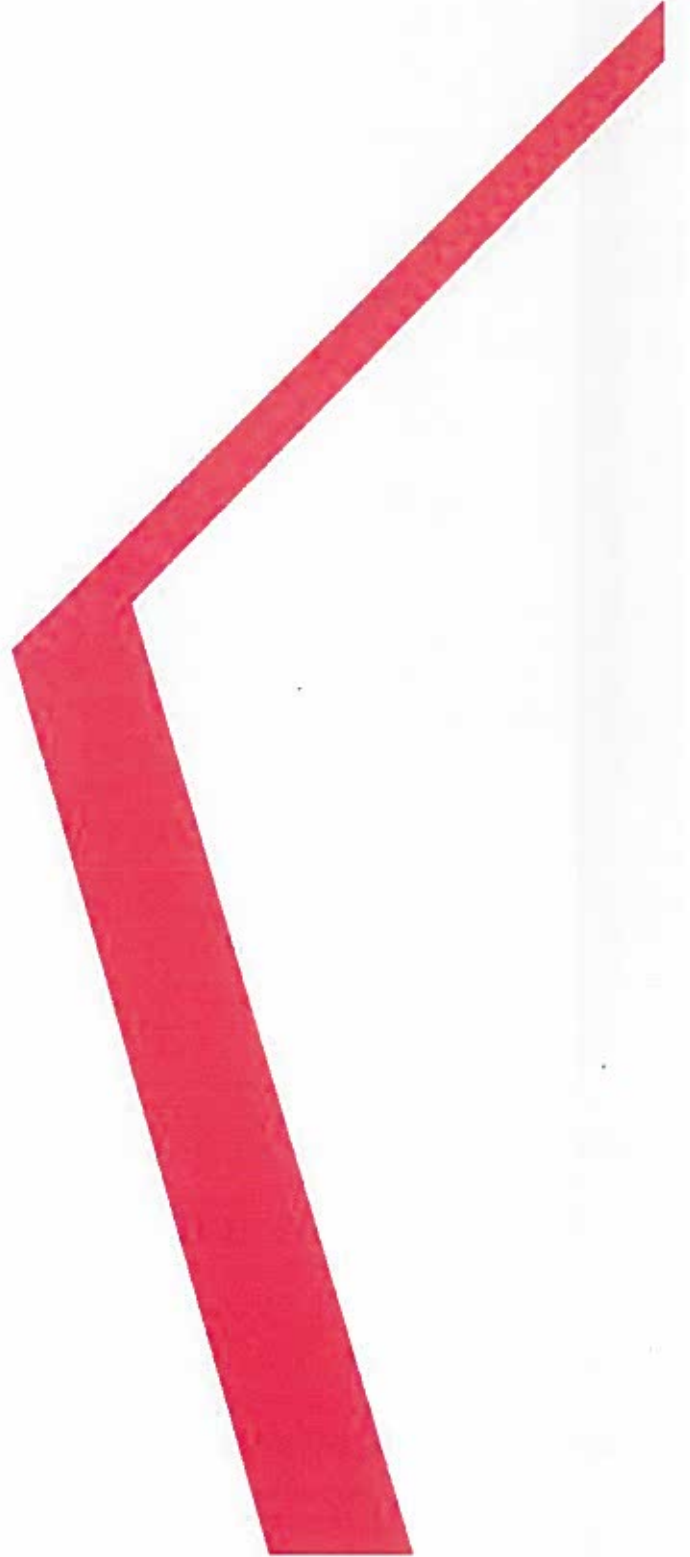
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 mevcut durumda tır parkı olarak kullanılmaktadır.
- 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; Aytemiz akaryakıt istasyonu, İzmir Büyükşehir Belediyesi Halkapınar Hizmet Binası, Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla Projesi, Mistral İzmir Projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Limanı'na yaklaşık olarak 0,50 km İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık olarak 4,50 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 14,00 km mesafede bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksek seviyededir.
- 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 ofis ve konut fonksiyonu açısından henüz gelişimini tamamlamamıştır.
- Taşınmazın Altinyol ile doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

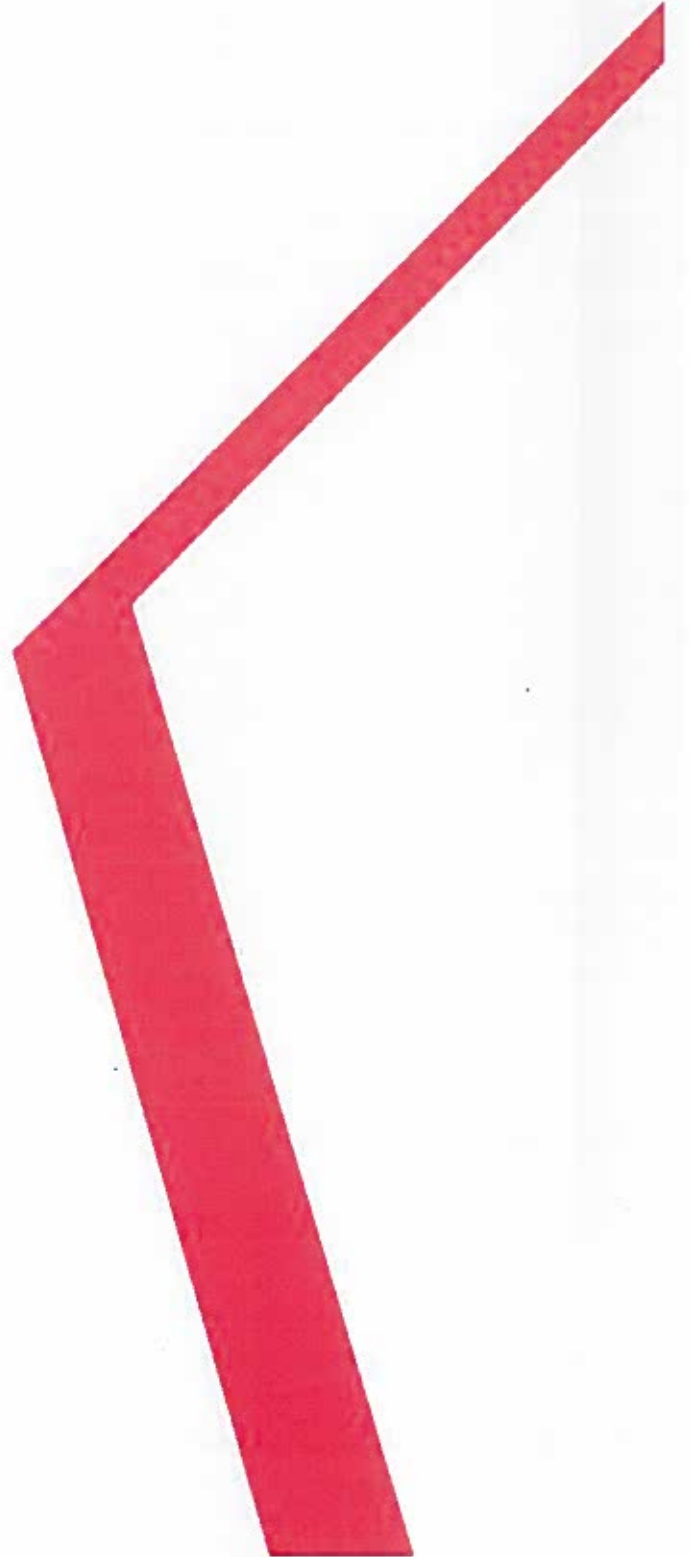
- Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede bazı parsellerin imar uygulamalarını tamamlamamış olması bölgedeki gelişimin süresini erteleyici faktördür.

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 belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerleme 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 geerleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklelerinin 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/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Çınarlı Mahallesi'nde, 1505 ada 7 no.lu parsel	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılmış 1 yıl önce	3.100	19.415.000	6.262	*Taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir.
2	Halkapınar bölgesinde konumlu, 7806 da 1 no.lu parsel	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılmış 1 yıl önce	5.001	35.000.000	6.998	*Taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir.
3	Megapol City Projesinin üzerinde bulunduğu arsalar	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Teklif görmüş 1,5 yıl önce	27.000	211.800.000	7.844	*Taşınmaza göre daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir.
4	Çınarlı Mahallesi'nde konumlu	MİA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	1.805	16.000.000	8.864	*Taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. *Taşınmaza kıyasla daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgesinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu (Alsancak Liman arkası) Yeni Kent Merkezi'nin Bayraklı kısmına oranla yapılaşma oranının düşük olduğu, söz konusu bölgede kısıtlı sayıda arsa bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yakın bölgesinde en son yapılan satışlar ve benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların net birim satış değerinin 6.500-7.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

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	Bayraklı Tower'da 21. Katta konumlu	Ofis	Satılmış 1 yıl önce	66	475.000	7.196	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *Cadde manzaralıdır.
2	Bayraklı Tower'da 12. Katta konumlu	Ofis	Satılmış 1 yıl önce	66	460.000	6.969	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *Cadde manzaralıdır.
3	Bayraklı Tower'da 13. Katta konumlu	Ofis	Satılmış 1 yıl önce	100	895.000	8.950	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *Deniz manzaralıdır.
4	Verapol Plaza'da 7. Katta konumlu	Ofis	Satılık	88	550.000	6.250	*Taşınmaza kıyasla daha kötü konumdadır. *Park manzaralıdır.
5	Gümüş Plaza'da 6. Katta konumlu	Ofis	Satılık	112	750.000	6.696	*Taşınmaza kıyasla daha kötü konumdadır. *Cadde manzaralıdır.
6	Martı Plaza'da 20. Katta konumlu	Ofis	Satılık	96	565.000	5.885	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *Cadde manzaralıdır.
7	Folkart Towers'da konumlu	Ofis	Satılık	70	635.000	9.071	*Yeni Kent Merkezi'nde konumlandır. *Deniz manzaralıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'nde ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmaz ile benzer duruma sahip ofislerin satış değerlerinin, bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumuna ve manzara durumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alacak olan ofislerin birim satış değerinin 6.500 -8.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmazına Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Nest Çamdibi projesinde zemin katta konumlu	Dükkan	Satılmış 1 ay önce	720	6.000.000	1.709.000	8.333	2.374	*Taşınmaz kıyasla daha kötü konumdadır.
2	Gümüş Plaza'da konumlu zemin katta konumlu	Dükkan	Satılık	150	1.300.000	335.891	8.666	2.239	*Taşınmaz kıyasla daha kötü konumludur.
3	Adalet Mahallesi'nde, Park 35 projesinde zemin katta konumlu	Dükkan	Satılık	290	3.100.000	800.971	10.689	2.761	*Taşınmaz kıyasla daha iyi konumludur.
4	Adalet Mahallesi'nde, Park 35 projesinde zemin katta konumlu	Dükkan	Satılık	510	6.500.000	1.679.456	12.745	3.293	*Taşınmaz kıyasla daha iyi konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'nde ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmaz ile benzer duruma sahip ticari ünitelerin satış değerlerinin, bina kapalı alanına, konumlu olduğu bölgeye, yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alacak olan ticari ünitelerin birim satış değerinin 8.500-10.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	6.262	6.998	7.844	8.864
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	-5%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	-5%	0%	5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.636	5.948	7.079	7.091

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8554 ada 6 parsel	5.954,27	6.750,00	40.190.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			40.190.000
TOPLAM DEĞERİ (USD)			10.530.000

Maliyet Yaklaşımı

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

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

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

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

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Konu parselde yapılması planlanan ofis projesi için hazırlanan mimari proje alan dağılımı dikkate alınmıştır. Alan dağılımının değişmesi halinde proje varsayım ve değerinin değişeceği muhakkaktır.
- Değerleme konusu parsel alanı 5.954,27 m² yüz ölçümüne sahiptir.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğal gaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme, mevcut binaların yıkım maliyeti vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2047 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,92 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %10,50 olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projedeki ofis ve ticaret üniteleri maliyetleri anahtar teslim maliyetini içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Yapının tamamının A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edileceği varsayılmıştır.
- Önerilen projenin konusunda uzman olan prestijli bir yönetici firma tarafından yönetileceği varsayılmıştır.

Proje Detayları

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

Fonksiyonlar	Alan (m ²)
Ofis Alanı (m ²)	19.979,10
Ticaret Alanı (m ²)	814,91
Toplam Otopark Alanı (m ²)	8.467,13
Ortak Alan (Sığınak vb)	11.677,96
Toplam İnşaat Alanı	40.939,10

- Satılabilir ofis alan onaylı mimari projesine göre 19.979,10 m²'dir.
- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2018 yılında 1.800,00 USD/m² ile başlayarak, 2019 yılında 1.890,00 USD/m², 2020 yılında 1.965,60 USD/m², 2021 yılında 2.014,74 USD/m² ve 2022 yılında 2.065,11 USD/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis alanlarının, 2018 yılında %10'unun, 2019 yılında %20'sinin, 2020 yılında %30'unun ve 2021 yılında %25'inin ve 2022 yılında %15'inin satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir ticari alan onaylı mimari projesine göre 814,91m²'dir.
- Ticaret birim satış değerinin çevredeki diğer projelerdeki satış rakamları baz alınarak, 2018 yılında 2.250,00 USD/m², 2019 yılında 2.362,50 USD/m²'ye, 2020 yılında 2.457,00 USD/m² değer ile tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ticaret alanlarının, 2019 yılında %50'sinin ve 2020 yılında diğer %50'sinin satılarak satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	8554/6
İmar Durumu	MİA
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	5.954,27

TAKS	0,40
Emsal / KAKS	3,00

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ofis Fonksiyonu	19.979,10	425	8.491.118
Ticaret Fonksiyonu	814,91	425	346.337
Otopark	8.467,13	200	1.693.426
Ortak Alan (Sığınak, Teknik Alanlar vb.)	11.677,96	200	2.335.592
Toplam	40.939,10		12.866.472

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
12.866.472,25	15%	1.929.971

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
12.866.472,25	1,5%	192.997

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	12.866.472,25
Altyapı Maliyeti	1.929.970,84
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	192.997,08
Toplam (USD)	14.989.440,17

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.989.440,17	16%	2.398.310

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	12.866.472
Altyapı Maliyeti	1.929.971
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	192.997
Proje Genel Giderleri	2.398.310
İksa Maliyeti	1.125.892
Toplam (USD)	18.513.643

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019
Oran	0%	50%	50%
Maliyet (USD)	0	9.256.822	9.256.822

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	1.800,00
Satılabilir Alan (m ²)	19.979,10
Fiyat Artış Oranı	2,50%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	2.250,00
Satılabilir Alan (m ²)	814,91
Fiyat Artış Oranı İlk Yıl	5,00%
Fiyat Artış Oranı İkinci Yıl	4,00%
Fiyat Artış Oranı İkinci Yıl Sonrası	2,50%

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

Proje Nakit Akışı (USD)	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020	29/12/2021	29/12/2022
Yıllar						
Ofis Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	19.979,10	19.979,10	19.979,10	19.979,10	19.979,10	19.979,10
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	20,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.997,91	3.995,82	5.993,73	4.994,78	2.996,87
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	0,00	1.800,00	1.890,00	1.965,60	2.014,74	2.065,11
Toplam Ofis Gelirleri	0	3.596.238	7.552.100	11.781.276	10.063.173	6.188.851
Ticaret Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	814,91	814,91	814,91	814,91		
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%		
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	407,46	407,46		
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	0,00	2.250,00	2.362,50	2.457,00		
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	962.612	1.001.117		
Proje Toplam Gelirleri	0	3.596.238	8.514.712	12.782.393	10.063.173	6.188.851
İnşaat Maliyeti	0	9.256.822	9.256.822			
Pazarlama Gideri	0	107.887	255.441	383.472	301.895	185.666
Proje Toplam Giderleri	0	9.364.709	9.512.263	383.472	301.895	185.666
Proje Net Gelirleri	0	-5.768.471	-997.551	12.398.921	9.761.278	6.003.186
Net Nakit Akışları	0	-5.768.471	-997.551	12.398.921	9.761.278	6.003.186
Arsa Sahibi Gelirleri	0	1.395.340	3.303.708	4.959.568	3.904.511	2.401.274
Müteahhit Gelirleri	0	-7.163.811	-4.301.259	7.439.353	5.856.767	3.601.912

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,92%	5,92%	5,92%
Risk Primi	4,08%	4,58%	5,08%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	13.636.451	13.338.158	13.046.735
Toplam Bugünkü Değer (TL)	52.054.423	50.915.749	49.803.303
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	13.640.000	13.340.000	13.050.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	52.050.000	50.920.000	49.800.000

Arsa Değeri (USD)	11.718.624
Müteahhit Geliri (USD)	1.680.404
Birim Arsa Değeri (USD/m²)	1.968
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	7.499
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	7.500
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	44.655.000
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	11.720.000

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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 kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² '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	18%
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	18%

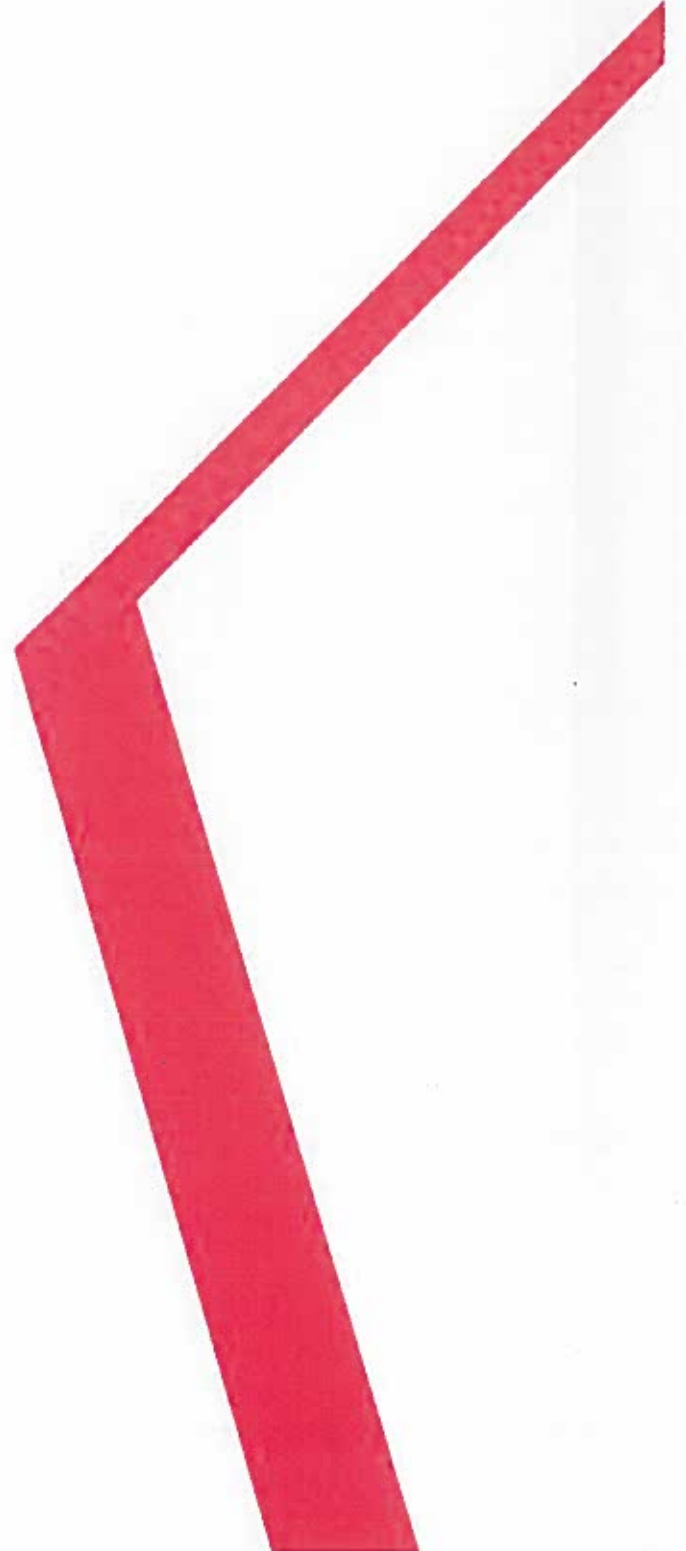
* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 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 İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

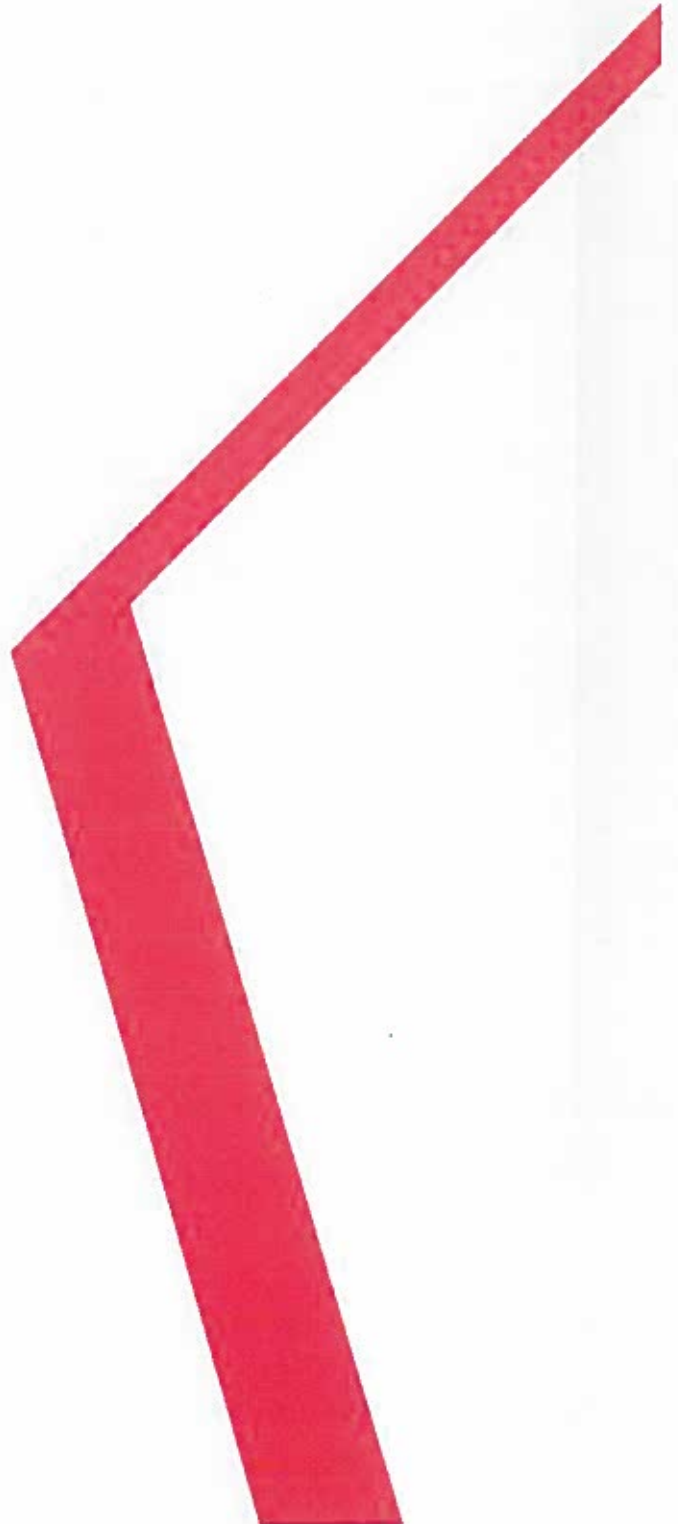
Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 28.06.2017 onay tarihli mimari projesi ve 30.06.2017 onay tarihli yapı ruhsatı hazırlandığı bilgisi Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri tarafından belirtilmiştir. Onaylı mimari proje tarafımızdan incelenmiş, ancak yapı ruhsatı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

- **Sonuç Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın 28.06.2017 onay tarihli mimari projesine esasen hazırlanmış 30.06.2017 onay tarihli yapı ruhsatı olduğu bilgisi Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri tarafından belirtilmiştir. Söz konusu belgenin onaylı nüshası rapor tarihi itibarıyla tarafımızdan görülemediği için. 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 Gereçekleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	40.190.000	10.530.000
Gelir Yaklaşımı	44.655.000	11.720.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin 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 (KDV HARIÇ)		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	40.190.000.-TL	Kırmilyonyüzdoksanbin.-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.424.200.-TL	Kırkyedimilyondörtüzyüzyirmidörtbinikiyüz.-Türk Lirası

Değerlemeye Yardım Eden
Serkan POLAT

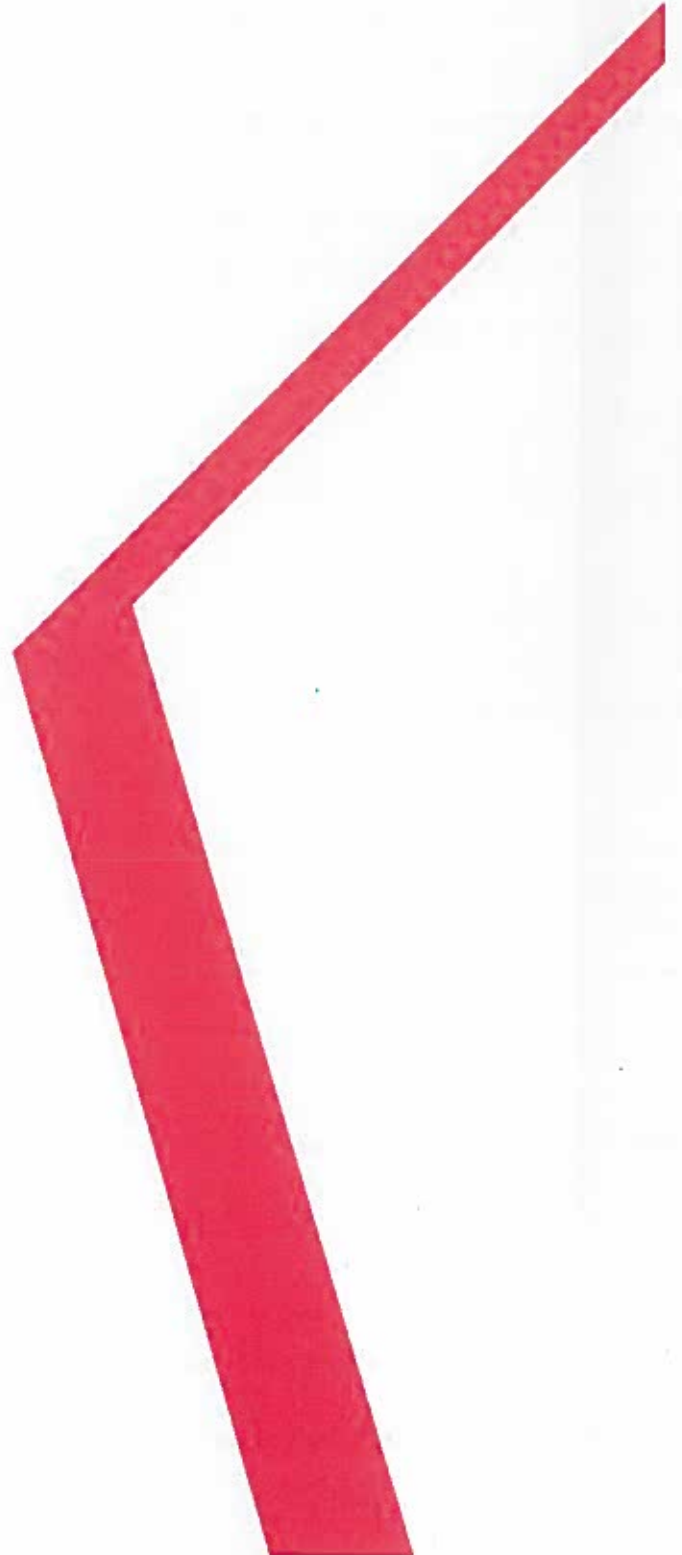
Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgileri 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: Sektör Raporu

Ofis Sektörü

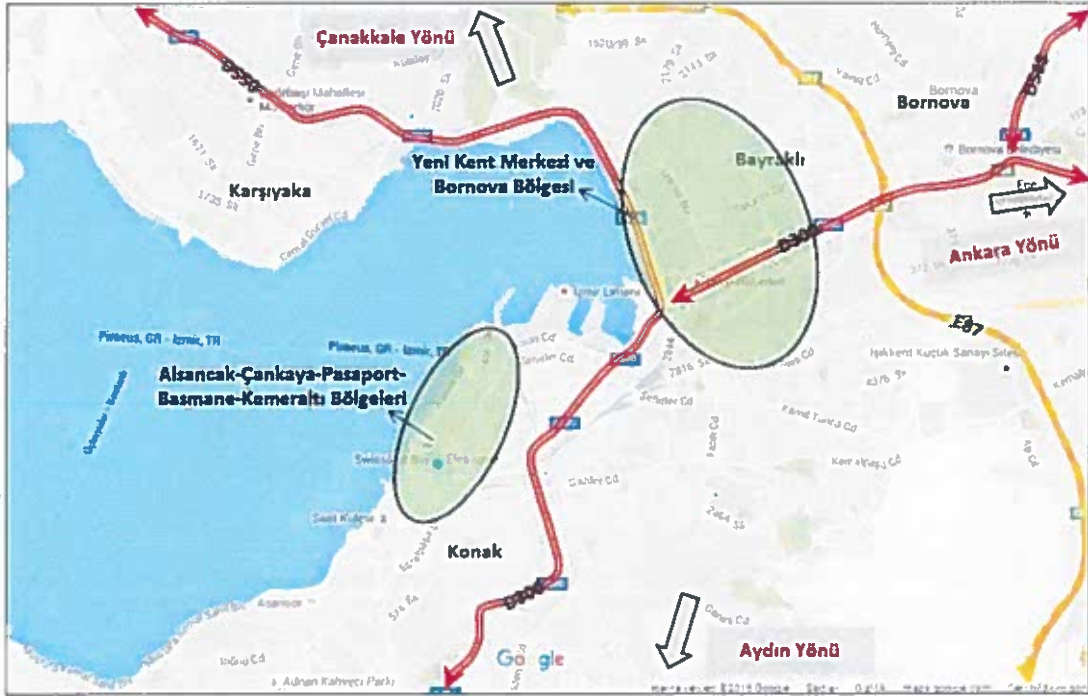
Ofis Sektörü Açısından İzmir

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 konumlanmıştır.

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 düşüktür.

Kira Değerleri

Alsancak-Konak bölgesinde bulunan A ve B sınıfı ofislerin kira bedelleri incelendiğinde, B sınıfı ofislerin ortalama kira bedellerinin, büyüklük, cephe durumu, bulunulan kata göre 15 TL/m² ile 20 TL/m² arasında, A sınıfı ofislerin kira bedellerinin ise 20 TL/m² ile 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 kullanımıdır. 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 homeofis'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 yaklaşmış 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; 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 Tariş 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 inşa 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.

Atek Adress İş Merkezi

Atek Yapı tarafından 2014 yılında inşası başlayan Atek Adress İş Merkezi 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

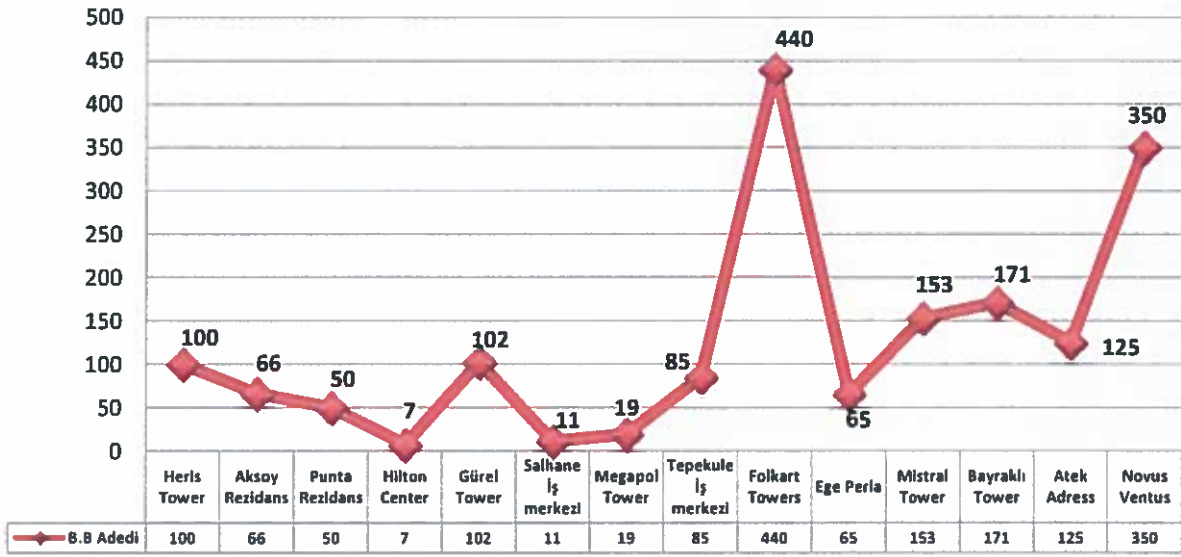
Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Novus Ventus toplam 59.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. 36'şar kat olmak üzere 2 kuleden oluşacak olan proje de 90 m² ile 700 m² arasında değişen ofisler bulunmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin 2.500 USD/m² olduğu bilinmektedir.

İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

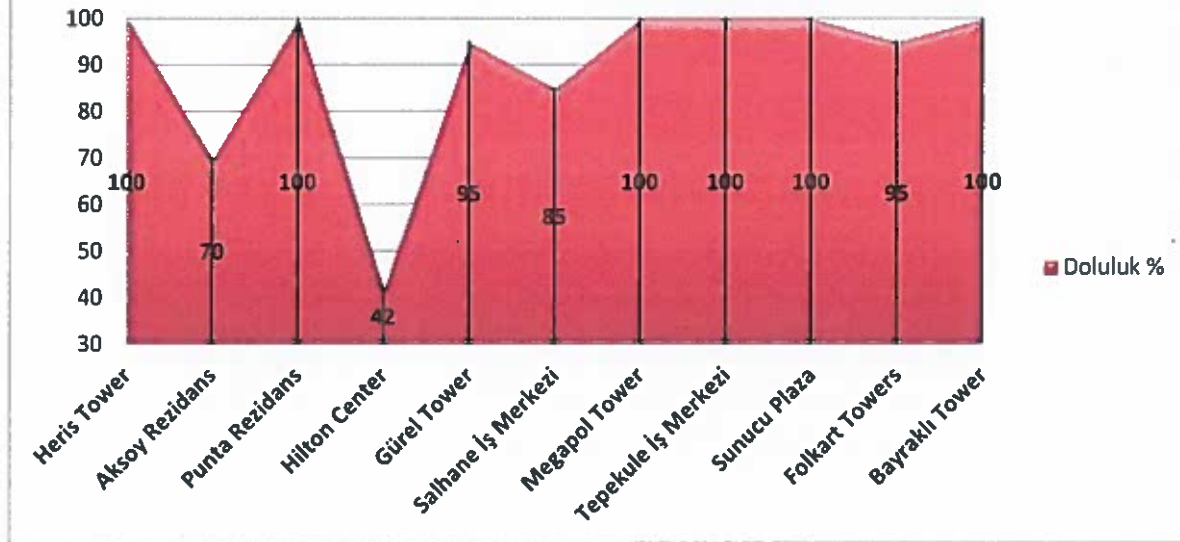
Önümüzdeki yıllarda İzmir'deki ofis stoğunu önemli ölçüde etkileyecek gelişmeler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- 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 tasarımı 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 muhakkaktır.
- 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 tasarımı halinde 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 tasarımı halinde projelerin hayata geçmesi ile bölgenin mevcut altyapısının yetersiz kalacağı öngörülmektedir.

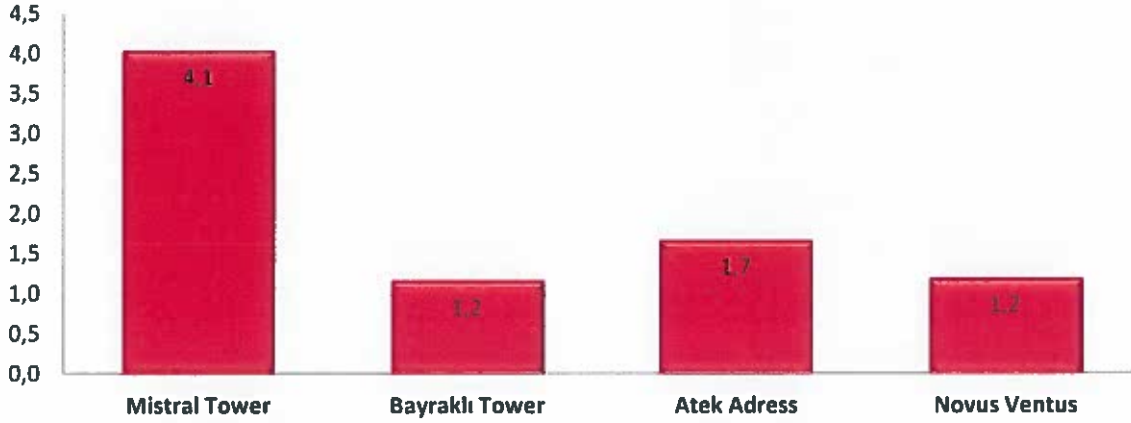
İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYILARI



İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN DOLULUK ORANLARI %



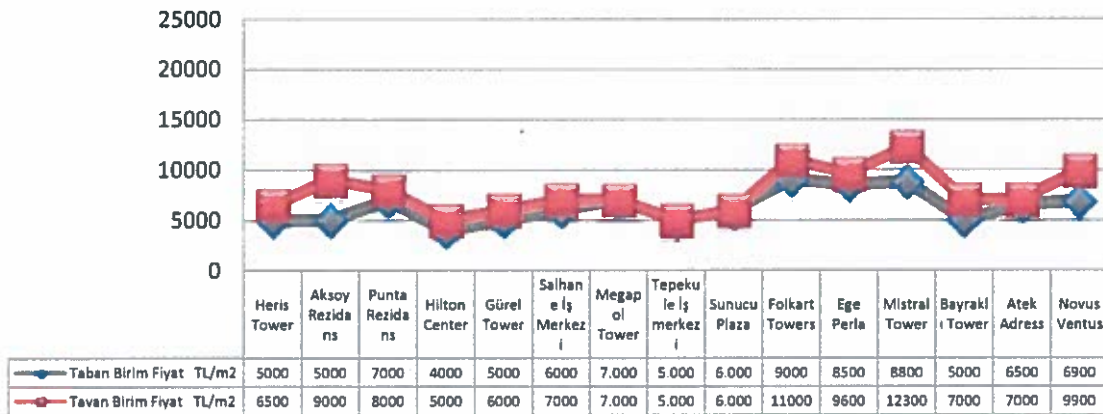
İŞ MERKEZLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA DÜŞEN OTOPARK SAYISI



*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 alan 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

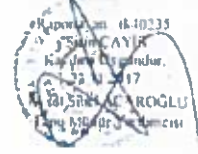


*Yapım aşamasında olan projeler.

Ek 3: Onaylı Takyidat Belgesi

TASINMAZA ALTI TAPE KAYDI (ARÖL MİLLİETİ 460 DİREK Hİ - SİHİ 540 1)										
Zemin Tipi	: Ana 1. katman	Ada Parseli	: B-4 n							
Zemin No	: 70/9410	Ada Alanı	: 304,23 m ²							
W. Dere	: M/SB KATMAK	Ada Fay. No/No	: M/SB							
Kayıt No	: 60401									
Muhafaz. İşlet. Adı	: MERSİNİ TİM									
Mevki	:									
Foto. Sayfa No	: 46 - 400									
İzmit Durum	: MHD									
MÜLKİYET BELGELERİ										
Sistem No	Mülk	İbrazat No	Hisse Payı Payı	Mevki No	Fahriyet Sahibi	Tarih	Yer	Terkin Sahibi	Tarih	Yer
1100/2004	MİSİRİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM MENKUL MENKUL SİMAFI	1100	100	694254						

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Ek 4: Onaylı İmar Durumu

Y.C. KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		MÜRACAAT SAHİBİ : MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
Sayı : 18259			
<p>* İMAR İHTİSARINDA BELİRTİLEN MEYAN HUSUSLARDA BİRLİ YÖNETMENLİKLER VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. * İ.B.S.B. MECLİSİNİN 13.05.2011 GÜN VE 05.446 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN İHTİSAR KÜÇÜK ALIŞANCIK İZAN ARKASI VE BALIYANE BÖLGESİ (HALKAPINAR-KAJI HANI) KİŞİSEL UYGULAMA İMAR PLANI İ.B.S.B. MECLİSİNİN 13.05.2011 TARİHİ 05.270 SAYILI VE İ.B.S.B. MECLİSİNİN 14.04.2011 TARİHİ 05.427 SAYILI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE GÖRE TANZİM EDİLMİŞTİR.</p>			
		<p>* ALSANCIK İZAN ARKASI VE BALIYANE BÖLGESİ (HALKAPINAR-KAJI HANI) İZAN ARKASI İZAN PLANI PLAN NOTLARINA VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ NOTLARINA UYULACAKTIR. * İMAR PLANINDA MIA (MİNİMUM İZAN ALANI) YA 0.40 DA İZAN METROPOLİTAN AKTİVİTE MERKEZİ ALANINDA KALMAKTADIR. * YOL VE KANAL DOLGU KANUNUNDA İ.B.S.B.NİN 08.01.2014 TARİHİ VE 23441054000323 SAYILI YAZILI İLE PLANLI ALANLAR İZAN YÖNETMENLİKLERİNİN 5. MADDESİNİN 17 BEMDİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. * KİTLE TAŞIYICI GERTİRİR</p>	
		<p>İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR. YIKIM VE HAFRİYAT (Z) ALINMASI ZORUNLUDUR.</p>	
TARİH: 21.11.2017 İMAR DURUMUNU BELİRTEN Ö GÜNSÖR		ÇİZEN: G. GÜNSÖR	
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İLİ : İzmir	MAHALLE :		İmar Nizamı ve Nispeti
ASTROLOK PAFTA :	KADASTRAL PAFTA :	PLAN NO.	SERBEST
L18A 09A 2C L18A 09A 2D	-	557	Kat Acedi
A D A		P A R S E L	Bina Yüksekliği
			SERBEST
8554		4	Bina Geniği
			SERBEST
İMAR PLANI ONAY TARİHİ : 13.05.2011		PARSELYON PLANI ONAY TARİHİ : -	Ön Bançe Mesafesi
			SERBEST
1-Bu imar durumu yapı binalarına esas alınarak kullanılabilir. 2-İmar planında belirtilen ölçülerde yapılaşma yapılabilir.		1/1000	Komşu Mesafeleri
			SERBEST
 İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ		 İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ V.	Ara Bançe Mesafesi
			SERBEST
			Çizim: 1/1000

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme 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



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.06.2014 No : 402826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No 31 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i 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 Tebliğ"i uyarınca

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangul

E. Nevzat ÖZTANGUL
BİRLİK BAŞKANI